

Madrid, 30 de abril de 2024

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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de 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**"), por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas anuales individuales de la Sociedad, informe de gestión e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023.
- Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, informe de gestión consolidado e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity.

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.

Atentamente,

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.
Dña. Laura Fernández García
Secretaria del Consejo de Administración

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2023 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Recuperabilidad de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo

Descripción

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

La Sociedad al cierre de ejercicio, realiza los correspondientes test de deterioro para la determinación del valor recuperable de las participaciones en sociedades del Grupo, calculando dicho valor recuperable como el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes. En este sentido, la Sociedad encarga, a un experto independiente, una valoración de las inversiones inmobiliarias de sus participadas al cierre de ejercicio para la determinación de dichas plusvalías tácitas, lo cual requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 122.724 miles de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Asimismo, hemos obtenido los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de los activos inmobiliarios de sus participadas, evaluando la competencia, capacidad y objetividad del mismo; así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de una muestra de activos inmobiliarios entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de sus participadas y aquellos que presentan una valoración con una menor holgura con respecto al valor neto contable, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades participadas.

Recuperabilidad de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1 y 8.4 de la memoria contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

16 de abril de 2024



DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 01/24/09390

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2023**

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		123.472.462	76.189.712
Instrumentos de patrimonio	5	122.724.195	76.189.712
Créditos a empresas del grupo	10	748.267	-
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		169.930	4.941
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	10.941	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		10.941	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	26.435.854	76.890.609
Créditos a empresas		26.435.854	76.890.609
Periodificaciones a corto plazo		72.435	43.197
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		55.333.134	14.664.371
Tesorería		55.333.134	14.664.371
TOTAL			
		205.494.756	167.792.830

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2023**

(Cifras expresadas en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		52.366.251	91.503.793
FONDOS PROPIOS	6	52.366.251	91.503.793
Capital social		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.013.862	2.013.895
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(92.036)	(82.964)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.839.785)	(3.839.785)
Resultado del ejercicio	3	(1.603.836)	20.859.357
Otras aportaciones de socios		45.813.722	77.478.966
Dividendo a cuenta		-	(15.000.000)
PASIVO NO CORRIENTE		73.889.383	13.310.620
Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	10	73.889.383	13.310.620
PASIVO CORRIENTE		79.239.122	62.978.417
Deudas a corto plazo		186.542	17.289.570
Deudas con entidades de crédito	7.1	-	17.119.299
Otros pasivos financieros		186.542	170.271
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	78.139.733	44.860.211
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		912.847	828.636
Proveedores		882.412	791.085
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	30.402	37.551
TOTAL		205.494.756	167.792.830

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**
(Cifras expresadas en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9.1	1.672.473	21.500.000
De participaciones en instrumentos de patrimonio		1.672.473	21.500.000
Aprovisionamientos	10	(2.614.331)	(258.007)
Otros gastos de explotación	9.2	(711.874)	(1.328.085)
Servicios exteriores		(711.874)	(1.328.085)
Deterioro y result. por enajenación de instr. financieros	9.3 y 10	-	1.053.755
Otros resultados		-	(497)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.653.732)	20.967.166
Ingresos financieros		49.896	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		49.896	-
Gastos financieros		-	(107.809)
Por deudas con terceros		-	(107.809)
RESULTADO FINANCIERO		49.896	(107.809)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.603.836)	20.859.357
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(1.603.836)	20.859.357

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2023

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos

(Cifras expresadas en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(1.603.836)	20.859.357
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	(1.603.836)	20.859.357

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2023.



Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2023

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

	Capital Social	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Acciones y participaciones en patrimonio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022	10.074.324	2.016.999	(3.839.785)	77.478.966	4.804.171	-	-	90.534.675
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	20.859.357	-	-	20.859.357
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(4.804.171)	-	-	(4.804.171)
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(3.104)	-	-	-	(82.964)	-	(86.068)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	10.074.324	2.013.895	(3.839.785)	77.478.966	20.859.357	(82.964)	(15.000.000)	91.503.793
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.603.836)	-	-	(1.603.836)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(20.859.357)	-	15.000.000	(5.859.357)
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 6.2)	-	(33)	-	(31.665.244)	-	-	-	(31.665.277)
Adquisición de acciones propias (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	(9.072)	-	(9.072)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	10.074.324	2.103.862	(3.839.785)	45.813.722	(1.603.836)	(92.036)	-	52.366.251

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2023.

Estado de Flujos de Efectivo Correspondiente al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en Euros)

	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.188.705	34.940.864
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.603.836)	20.859.357
Ajustes al resultado		891.962	(22.553.755)
- Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios	9.1	(1.672.473)	(21.500.000)
- Correcciones/ Reversiones valorativas por deterioro	9.3	-	(1.053.755)
- Ingresos financieros		(49.896)	-
- Gastos financieros clasificados como aprovisionamientos		2.614.331	-
Cambios en el capital corriente		(104.719)	15.135.262
- Existencias		(164.989)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(10.941)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		84.178	61.049
- Otros activos corrientes		(29.238)	-
- Otros pasivos corrientes		16.271	15.074.213
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.005.297	21.500.000
- Pago de intereses		(207.965)	-
- Cobros de dividendos	5.1	3.163.366	21.500.000
- Cobro de intereses		49.896	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(39.986.549)	(43.193.970)
Pagos por inversión		(39.986.549)	(43.193.970)
- Créditos en empresas del grupo		(39.986.549)	(43.193.970)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		78.466.607	12.373.979
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(325.145)	-
- Adquisiciones de acciones propias	6.3	(9.072)	-
- Devolución de aportaciones	6.2	(316.073)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		78.850.327	32.178.150
- Emisión deudas con empresas de grupo y vinculadas		118.223.978	32.553.527
- Devolución deudas con empresas de grupo y vinculadas		(22.254.352)	-
- Devolución deudas con entidades de crédito		(17.119.299)	-
Pagos por dividendos	6	(58.575)	(19.804.171)
- Dividendos		(58.575)	(19.804.171)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		40.668.763	4.120.873
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		14.664.371	10.543.498
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		55.333.134	14.664.371

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2023.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

Con fecha 25 de julio de 2013, la Sociedad 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 de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., Accionista Único en ese momento, por el que se acordaba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (en adelante "**Ley SOCIMI**"). Posteriormente, con fecha 9 de agosto de 2013, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

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

Con fecha 31 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante escritura pública elevada ante Notario, ha trasladado el domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Santiago de Compostela 94, planta 3º, Madrid (28035). Se hace constar que su domicilio fiscal también ha sido trasladado a la mencionada dirección.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (el "BME Growth") (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB) desde el 29 de junio de 2015), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. (accionista único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth), perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2023, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,99% de las acciones.

La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 37 y 38,6 euros por acción, respectivamente.

La Sociedad tiene por objeto social, de acuerdo con sus estatutos, la realización de las siguientes actividades:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades;
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio español.

Tal y como se describe en la Nota 5.1, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y conjuntamente forman el grupo de sociedades denominado "Grupo Fidere" o el "Grupo". De acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de junio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2023 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 26 de marzo de 2024.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 del Grupo Fidere y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 591.375.232 euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad de 11.623.710 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad ascienden, respectivamente, a 46.768.346 euros y 8.337.272 euros en 2023.

En las Notas 2.9 y 11.g) de riesgos medioambientales, de la presente memoria se incluye la estrategia medioambiental definida por la Sociedad donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por la Sociedad.



Régimen de SOCIMI

La Sociedad, como sociedad dominante del Grupo Fidere, se encuentra regulada por la Ley SOCIMI. Dichas sociedades aplican un régimen fiscal especial, a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

El Artículo 3 de la Ley SOCIMI establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe 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 haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el Artículo 6 de la mencionada Ley SOCIMI.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo 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, en ambos casos afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

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

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

En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

- a. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- b. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1

del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley SOCIMI.

4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país que con el que exista un efectivo 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. La Sociedad 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.

La reserva legal de la Sociedad no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la Sociedad no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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 incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la 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.

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.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2023, las sociedades del Grupo Fidere 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).

Al 31 de diciembre de 2023, tras llevar a cabo la correspondiente evaluación, el Consejo de Administración considera que la Sociedad y su Grupo cumplen con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2023, formuladas por los miembros del Consejo de Administración, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la relativa a las empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros.

2.2. Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 26 de marzo de 2024, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2023.

2.3. Principios contables no obligatorios

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

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

En la preparación de las cuentas anuales, la Sociedad ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.1).
2. La evaluación de las provisiones y contingencias (Nota 4.7).
3. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1 y 8.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Agrupación de partidas

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

2.6. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.



2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los aplicados en el 2022.

2.8. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2022.

2.9. Medioambiente

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

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

En la Nota 11, información sobre el medio ambiente, de las presentes cuentas anuales se incluye la estrategia medioambiental definida por la Sociedad donde se describen las cuestiones medioambientales implementadas.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio 2023, tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2023
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(1.603.836)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.603.836)

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

	2023	2022(*)	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	5.859.357	19.804.171	51.293.176	4.910.215	-

(*) En octubre de 2022 la Sociedad distribuyó 15 millones de euros con cargo al resultado del ejercicio 2022.

Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a resultado del ejercicio 2022 de un dividendo por importe de 5.859.357 euros.

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que hayan optado por el régimen fiscal especial estarán obligadas a distribuir sus beneficios 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.



Por otro lado, tal y como indica la Ley SOCIMI, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 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.
- 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 a que se refiere el apartado 2 del Artículo 3 de la Ley SOCIMI, 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. En su defecto, estos 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 que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI.
- 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.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2023, son las siguientes:

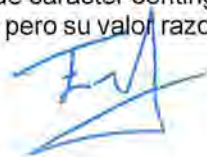
4.1. Activos financieros

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

- a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo Fidere, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Se consideran empresas del Grupo Fidere aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más accionistas.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

Las inversiones en empresas del Grupo Fidere, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Se consideran empresas del Grupo Fidere aquellas sobre las que la Sociedad ostenta el control (ex. Art. 42 del código de comercio), y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría de valoración:

Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.3. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

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

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

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

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases impositivas negativas y diferencias temporarias) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

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

El régimen fiscal especial de las SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad, o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En caso de incumplimiento del régimen fiscal SOCIMI, la Sociedad pasará a tributar al régimen general.

4.5. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

4.6. Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.7. Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso



y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

En la Nota 11.g), riesgos medioambientales, de la presente memoria se incluye la estrategia medioambiental definida por la Sociedad donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por la Sociedad.

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

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

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.10. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. En el caso de determinadas operaciones particulares en el que la operación difiere del valor de mercado, se registra la diferencia como una aportación de socios, si el precio fuese inferior, o una reducción de las reservas, si el precio fuese superior. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.11. Estado de Flujos de efectivo

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en Euros):

Ejercicio 2023:

(Euros)	Saldo al 31/12/2022	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2023
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	79.303.184	53.291.351	(7.445.535)	125.149.000
Deterioro	(3.113.472)	-	688.667	(2.424.805)
Total	76.189.712	53.291.351	(6.756.868)	122.724.195

Ejercicio 2022:

(Euros)	Saldo al 31/12/2021	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2022
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	79.303.184	-	-	79.303.184
Deterioro	(3.113.472)	-	-	(3.113.472)
Total	76.189.712	-	-	76.189.712

Las altas del ejercicio se corresponden con aportaciones realizadas por la Sociedad a sus sociedades participadas por un total de 53.291.351 euros. El propósito de la aportación es dotarlas de patrimonio neto y equilibrar su situación patrimonial para los próximos ejercicios. El detalle de las aportaciones es el siguiente:

- a) Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. un importe total de 23.216.752 euros.
- b) Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. un importe total de 5.513.534 euros.
- c) Fidere Vivienda 2, S.L.U. un importe total de 7.143.728 euros.
- d) Fidere Vivienda 3, S.L.U. un importe total de 4.727.733 euros.
- e) Fidere Vivienda 4, S.L.U. un importe total de 5.637.010 euros.
- f) Fidere Comunidad, S.L.U. un importe total de 2.621.135 euros.
- g) Fidere IP, S.L.U. un importe total de 1.283.409 euros.
- h) Fidere IP 2, S.L.U. un importe total de 2.108.995 euros.
- i) Fidere IP 6, S.L.U. un importe total de 1.039.056 euros.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Todas estas aportaciones se han llevado a cabo mediante compensación de los derechos de crédito que la Sociedad ostentaba frente a sus sociedades participadas, en su mayoría, originados en el ejercicio 2023 (Nota 10).

En relación a las bajas, se corresponde con:

- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Vivienda 4, S.L.U. por importe de 7.022.825 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, ha supuesto para la Sociedad una disminución de la participación en 6.098.619 euros y un ingreso de 924.206 euros, registrado en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 9.1). Del total, un importe de 3.859.459 euros fue liquidado mediante compensación del préstamo que ostentaba la Sociedad con Fidere Vivienda 4, S.L.U. y el importe restante de 3.163.366 euros fue liquidado mediante efectivo.
- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Vivienda, S.L.U. por importe de 476.621 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, ha supuesto para la Sociedad una disminución de la participación. Dicho importe ha sido liquidado mediante la compensación parcial del préstamo que ostentaba la Sociedad con Fidere Vivienda, S.L.U.
- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Projects, S.L.U. por importe de 181.628 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, ha supuesto para la Sociedad una disminución de la participación. Dicho importe ha sido liquidado mediante la compensación de saldos acreedores que ostentaba la Sociedad con Fidere Projects, S.L.U.
- Enajenación de las 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 ellas, las cuales se encontraban totalmente deterioradas (Al 31 de diciembre de 2022, el importe deteriorado ascendía a 688.666 euros). Dicha operación no ha tenido en el ejercicio 2023 impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2022, no se produjo ninguna aportación por parte de la Sociedad a sus sociedades participadas. Asimismo, dichas sociedades participadas repartieron dividendos por importe de 21.500.000 euros, registrados en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 (Nota 9.1).



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2023:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
	Directa						Coste	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	2.316.919	(558.212)	1.761.709	3.824.034	3.824.024
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	5.132.158	(1.659.197)	3.475.963	5.139.207	5.139.207
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	9.526.168	(893.432)	13.437.948	10.300.973	10.300.973
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	5.276.640	(1.515.533)	5.089.107	12.726.743	12.726.743
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	4.283.241	(1.114.226)	3.172.015	7.453.257	7.453.257

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		1.895.021	-	212.552	(383.528)	1.724.045	2.002.423 - 2.002.423
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		4.003.919	-	340.694	(1.034.209)	3.310.404	3.439.475 - 3.439.475
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.003	-	22.207.615	(1.145.594)	21.065.022	26.294.769 - 26.294.769
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.003	2.214.096	4.224.040	(1.226.120)	5.215.019	9.917.291 - 9.917.291
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		390.000	2.010.000	(10.290.916)	(154.868)	(8.045.784)	2.424.805 (2.424.805) -
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		14.176.000	-	(2.787.179)	(383.390)	11.005.431	16.096.742 - 16.096.742

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	Participación %	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.209.830	(187.828)	1.025.002	2.194.056	-	2.194.056
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	600	19.708	23.308	-	-	-
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.464.651	104.386	9.572.037	9.651.342	-	9.651.342
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	8.135.426	(1.032.732)	7.105.694	12.019.704	-	12.019.704
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	58.519	(152.047)	706.472	1.664.179	-	1.664.179
		27.425.160	4.224.096	59.310.958	(11.316.822)	79.643.392	125.149.000	(2.424.805)	122.724.195

(*) No auditadas

(**) Se trata de sociedades, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable y, por tanto, en opinión del Consejo de Administración no existe riesgo de recuperabilidad de las participaciones

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2022:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Deterioro Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	(157.816)	(123.264)	(278.077)	1.202.899	- 1.202.899
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.376.285	476.621	5.855.909	5.615.828	- 5.615.828
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	3.990.479	(55.413)	8.740.278	4.663.962	- 4.663.962
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(1.694.392)	(205.440)	(571.832)	5.583.015	- 5.583.015
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(408.840)	17.443	(388.396)	2.725.524	- 2.725.524

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Deterioro
	Directa							
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(957.069)	(95.958)	841.994	719.021	-
								719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	(1.626.957)	(88.930)	2.288.032	1.330.480	-
								1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	(1.058.325)	128.095	(927.230)	3.078.017	-
								3.078.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	(1.080.220)	(154.094)	982.786	4.403.757	-
								4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(10.833.254)	542.338	(7.890.916)	2.424.803	(2.424.805)
								(2)
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(3.269.894)	535.389	11.445.496	16.096.742	-
								16.096.742

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros					
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	284.552	(103.040)	184.512	1.155.000 - - 1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L. *** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(21.863.046)	28.886.471	7.026.425	6.098.619 - - 6.098.619
Anetorre Propco, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu – 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(9.167.353)	(21.917)	(9.186.270)	1 (1) - -
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu – 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(8.672.429)	(1.017.563)	(9.686.992)	688.665 (688.665) (0)
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.473.876	181.628	9.658.505	9.832.970 - - 9.832.970
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	8.755.420	(568.982)	8.189.439	12.019.701 - - 12.019.701

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Deterioro
Fidere Pryisma, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	87.868	(21.722)	866.146	1.664.177	-
Pegarena Sub-socimi, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu – 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(4.220.933)	(151.247)	(4.369.180)	1	-
Total		27.434.160	4.224.096	(37.042.048)	28.157.165	22.773.375	79.303.184	(3.113.472)
								76.189.712

* No auditadas.

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

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

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

En relación con la participación de Fidere IP 4, S.L.U., el hecho que se indica a continuación ha derivado en que Fidere IP 4, S.L.U., entrase en el ejercicio 2018 en causa de disolución. Por lo que, a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registró un deterioro correspondiente al 100% del valor de su participación en Fidere IP 4, S.L.U. que se mantiene a 31 de diciembre de 2023.

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

En virtud de dicho expediente, la AEAT declaró a la sociedad del Grupo Fidere, 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 la Sociedad) por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 y 2010, todo ello en virtud de los artículos 66 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2005, vigente en los ejercicios objeto de regularización.

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

- Acuerdo de derivación de responsabilidad, notificado con fecha 5 de junio de 2018, mediante el que se declara a Fidere IP 4, S.L.U como responsable solidario por las deudas liquidadas al Grupo Isolux Corsán. Frente a dicho acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC). El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4 la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021 y número de reclamación 5910/2018, por la cual se estima parcialmente la reclamación interpuesta contra el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. En concreto, el TEAC anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y ordena retrotraer actuaciones a fin de que se ponga de manifiesto a Fidere IP 4 el acuerdo de liquidación, de 16 de abril de 2018, con número de referencia 72795686, notificado al deudor principal, Grupo Isolux Corsán, el 18 de abril de 2018 y del que resulta la deuda que es objeto de derivación en el presente procedimiento.
- FIDERE IP 4 interpuso recurso contencioso-administrativo, el pasado 30 de julio de 2021, contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, que fue admitido a trámite – Procedimiento Ordinario 2516/2021 – por la sección séptima de la Sala de lo Contencioso- Administrativo de la Audiencia Nacional mediante decreto dictado el 18 de noviembre de 2021. Con fecha 20 de mayo de 2022 se dio traslado a FIDERE IP 4 para formalizar demanda, que se presentó el día 17 de junio de 2022. Tras la contestación por parte del Abogado del Estado al escrito de demanda, el pasado 26 de octubre de 2022, FIDERE IP 4 presentó escrito de conclusiones que se encuentra pendiente de resolución.
- El 31 de agosto de 2021, le fue notificado a Fidere IP 4 acuerdo de ejecución nº 101/21, por el cual se da cumplimiento a lo resuelto por el TEAC, (i) se anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4 responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsán; (ii) se retrotraen las actuaciones en el procedimiento; y (iii) se pone de manifiesto el acuerdo de liquidación de la deuda objeto de derivación, abriendo un plazo para formular alegaciones. El 21 de septiembre de 2021, Fidere IP 4, presentó alegaciones en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, cuya retroacción fue acordada por el acuerdo de ejecución nº 101/21.
- En noviembre de 2021 se puso a FIDERE IP 4 de manifiesto el Acuerdo de Ejecución de la Resolución del TEAC, de 22 de febrero de 2021 (CF98/21), dictado el 11 de noviembre de 2021, por el cual se comunicaba al obligado principal, Grupo Isolux Corsán, la deuda objeto de derivación en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria en sustitución de la anterior. En concreto, la nueva deuda por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009 asciende a una cuantía de 9.782.567,91 euros, de los cuales 7.463.216,04 euros corresponden a la deuda dejada de ingresar y 2.319.351,87 euros corresponden a los intereses de demora. FIDERE IP 4 presentó nuevas alegaciones el 25 de noviembre de 2021. Finalmente, la Delegación Central de Grandes

Contribuyentes dictó nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, el día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F.

- El 27 de abril de 2022, Fidere IP 4 presentó solicitud de suspensión automática con depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El pasado 20 de mayo de 2022, Fidere IP 4 recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.
- El 27 de diciembre de 2021, Fidere IP 4 interpuso reclamación económico-administrativa contra dicho Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Se presentaron las alegaciones el pasado 18 de abril de 2022 y, a fecha actual, la reclamación se encuentra pendiente de resolución.
- En consecuencia, a fecha actual se encuentra pendiente (i) la resolución del procedimiento contencioso-administrativo relativo al recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, con número de reclamación 00/05910/2018; (ii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria con número de referencia 2021GRT97410127F; y (iii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el requerimiento de pago con número de referencia R2885222006269.

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

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

En relación con este procedimiento, la Sociedad no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en BME Growth con efectos desde el 29 de junio de 2015. En esa misma fecha, el entonces accionista único 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,99% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2023 ha sido de 37 euros por acción (40,6 euros al 31 de diciembre de 2022), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2023 ha sido de 38,6 euros por acción (34,2 euros en el ejercicio 2022).

Con fecha 29 de junio de 2023 la Junta de Accionistas aprobó el reparto del resultado del ejercicio 2022, dando lugar a la distribución de un beneficio complementario de 5.859.357 euros, de los cuales, un importe de 5.800.782 euros fue liquidado mediante la compensación parcial del crédito que la Sociedad ostentaba con su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. (Nota 10) y un importe de 58.575 euros fue liquidado en efectivo a sus accionistas minoritarios, con fecha 11 de julio de 2023.

6.1. Reservas

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

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

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(970)	(970)
Total	2.013.895	2.013.895

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal de la Sociedad se encuentra completamente constituida.

6.2. Aportaciones de socios

Con fecha 29 de junio de 2023 la Junta de Accionistas aprobó una devolución de aportaciones a sus accionistas por importe de 31.665.728 euros, de los cuales, un importe de 31.349.171 euros fue liquidado mediante la compensación parcial del crédito que la Sociedad ostentaba con su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. (Nota 10), y un importe 316.557 euros fue liquidado en efectivo a sus accionistas minoritarios.

6.3. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 92.036 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2022	-	-
Adiciones	4.071	94.118
Retiros	(615)	(11.153)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.456	82.964
Adiciones	235	9.072
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.691	92.036

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. Deudas a corto plazo

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente (en euros):

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Deudas a corto plazo	-	17.119.299
Total Deudas financieras a corto plazo	-	17.119.299

Con fecha 28 de abril de 2023 la Sociedad y algunas de sus sociedades participadas formalizaron un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de determinados activos inmobiliarios de sus filiales por importe total de 426 millones de euros, una línea de crédito de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación. Esta financiación ha sido destinada a la cancelación de la anterior financiación del Grupo Fidere que ascendía a un importe de 388 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado el 30 de abril de 2023.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del nuevo préstamo sindicado se establece en agosto de 2025, la Sociedad y varias de sus filiales tienen la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta abril de 2028, con sujeción al cumplimiento de determinadas condiciones. Dicha financiación presenta un tipo de interés de mercado, pagadero trimestralmente.

Asimismo, esta financiación 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 inmobiliarios de las filiales (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las filiales y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. El incumplimiento de dichos compromisos daría lugar a una situación de "Cash trap", es decir, la Sociedad y sus filiales deberían retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account". El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2023 y no se prevé que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.

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

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

	2023	2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	48	8
Ratio de operaciones pagadas	38	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	79	37
	Euros	
Total pagos realizados	927.793	3.047.990
Total pagos pendientes	301.008	168.001

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

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

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

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

	2023	2022
Volumen monetario (euros)	595.487	3.044.691
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	64,18%	99,89%
Número de facturas	54	249
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	56,25%	99,6%

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

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Saldos deudores:		
No corriente-		
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por IVA	1.461	-
Hacienda Pública deudora por IRPF	9.480	-
	10.941	-
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	30.233	9.266
Hacienda Pública acreedora por IRPF	169	28.285
	30.402	37.551

8.1. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio.

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(1.603.836)	20.859.357
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias Temporales	219.595	(1.053.755)
Exención sobre dividendos y rentas por transmisión de valores ent. residentes y no residentes (art. 21 LIS)	-	-
Ajustes por deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios (art. 13.2 b) LIS)	(688.666)	(1.053.755)
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art 21 LIS)	908.261	-
Base imponible fiscal 25%	-	-
Base imponible fiscal 0%	(1.384.241)	19.805.602
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Cuota régimen general (25)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-

La Sociedad no ha reconocido Bases Imponibles Negativas en el ejercicio 2023 y 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley SOCIMI.

8.2. Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	(1.603.836)	20.859.357
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(1.603.836)	20.859.357
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Ajuste por venta de activos	-	-
Otros ajustes	-	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Gasto por impuesto corriente	-	-
Gasto por impuesto diferido	-	-

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de

2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Con fecha 21 de septiembre de 2023, la Sociedad recibió comunicación por parte de la Administración Tributaria del inicio de una comprobación e investigación por el Impuesto sobre Sociedades (ejercicios 2020 y 2021), el gravamen Especial Dividendos SOCIMI (2020 y 2021) y las retenciones a cuenta e imposición de no residentes (2020 y 2021). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dichas actuaciones de comprobación se encuentran en curso, en una fase inicial. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, y por ello no esperan que se devenguen pasivos derivados de dicha inspección por parte de la Administración Tributaria, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

Para el resto de los impuestos abiertos a inspección, los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

8.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley SOCIMI

	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reservas procedentes de resultados negativos de ejercicios anteriores al 1 de enero de 2013: (836) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios del 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal.
d) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2022: 20.859.357 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2020: 51.293.176,42 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2019: 4.910.215 euros

	Ejercicio 2023
	Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2016: 656.230,50 euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% (2010 en adelante).	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Distribución de dividendos del 2022: 20.859.357 euros Distribución de dividendos del 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos del 2020: 51.293.176,42 Distribución de dividendos del 2019: 4.910.215 euros Distribución de dividendos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.230,50 euros. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, ni beneficios ni reservas positivas.
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos del 2022: 10 de octubre de 2022 y 29 de junio de 2023 Dividendos del 2021: 27 de junio de 2022 Dividendos del 2020: 29 de junio de 2021 Dividendos del 2019: 29 de junio de 2020 Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2017: 21 de junio de 2018. Dividendos del 2016: 23 de junio de 2017. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, ni beneficios ni reservas positivas.
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	• Fidere Vivienda S.L.U.: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 2 S.L.U.: 2 de diciembre de 2014. • Fidere Comunidad S.L.U.: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 3 S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016. • Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): 14 de julio de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): 16 de febrero de 2017. • Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anterior denominación social Dorado Directorship, S.L.): 3 de febrero de 2017. • Fidere IP 6, S.L.U.: 17 de marzo de 2017 • Fidere Prysmat, S.L.U.: 13 de diciembre de 2018 • Fidere Screen, S.L.U.: 30 de enero de 2018 • Fidere Projects, S.L.U.: 30 de enero de 2018
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Fidere Vivienda S.L.U.: • Carabanchel 03 • Carabanchel 09 • Carabanchel 12 • Carabanchel 15 • Carabanchel 18 • Carabanchel 19 • Carabanchel 20 • Lopez de Vega 10 • San Cristóbal de los Ángeles 01 • Vallecas 02 • Vallecas 03 • Vallecas 05 Fidere Vivienda 2 S.L.U.:



	Ejercicio 2023
	• Paracuellos del Jarama 01 • Paracuellos del Jarama 02 • Torrejón de Ardoz 02 • Torrejón de Ardoz 03 Fidere Comunidad S.L.U.: • Alcorcón 01 • Guadalajara 01 • Valdemoro 01 • Rivas 01 Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): • Móstoles 03 • Alcalá de Henares 02 Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: • Tres Cantos: Avenida Castilla León 9 • Tres Cantos: Avenida Madrid 7 • Colmenar 01 Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): • Tres Cantos 1.2.A • Tres Cantos 1.2.B Fidere IP 6, S.L.U.: • Móstoles 04 Fidere Prysm, S.L.U.: • Móstoles 06 Fidere Screen, S.L.U. : • Móstoles 05 • Rivas 02 - Ana María Matute 18 • Torrejón 06 - Benjamín Palencia 2 • Colmenar 02 - Estación de Chamartín 8 • Colmenar 03 - Talgo 6 Fidere Projects, S.L.U.: • Alc 02 – Parcela 81
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha reconocido en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales, que ascienden a 924.206 euros (21.500.000 euros a 31 de diciembre de 2022) (Notas 5.1 y 10).

Asimismo, la Sociedad ha reconocido los ingresos por créditos con sus sociedades participadas por importe de 748.267 euros (Nota 10).

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

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Servicios profesionales independientes	636.961	1.253.152
Primas de seguros	64.111	64.111
Servicios bancarios	10.802	10.822
Total	711.874	1.328.085

Dentro del epígrafe de "Servicios profesionales independientes", la Sociedad registra los gastos derivados de abogados, notarios y auditoría, entre otros.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de Auditoría	32.589	31.950
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	32.589	31.950

Durante los ejercicios 2023 y 2022, ni el auditor Deloitte, S.L., ni empresas vinculadas al mismo, han prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

9.3. Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Reversión del deterioro participación Pegarena Sub-socimi, S.L.U.	-	153.100
Reversión del deterioro participación Tourmalet Propco, S.L.U.	-	615.264
Reversión del deterioro participación Anetorre Propco Investments 2015, S.L.U.	-	285.391
Total	-	1.053.755

Tal y como se menciona en la nota 5 de la memoria, durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha traspasado las participaciones mantenidas en Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., Tourmalet Propco, S.L.U. y Anetorre Propco Investments 2015, S.L.U.

10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El movimiento durante el ejercicio 2023 de los saldos con sociedades del Grupo Fidere y asociadas, reflejados en el balance adjunto, ha sido el siguiente:



Deudores a largo plazo:

Sociedad	Saldo a 31.12.2022	Altas	Aportaciones socios (Nota 5.1)	Devengo de intereses	Saldo a 31.12.2023
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	5.513.534	(5.513.534)	134.377	134.377
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	2.621.135	(2.621.135)	61.875	61.875
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	7.143.728	(7.143.728)	170.709	170.709
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	-	4.727.733	(4.727.733)	118.974	118.974
Fidere IP, S.L.U.	-	1.283.409	(1.283.409)	34.513	34.513
Fidere IP 2, S.L.U.	-	2.108.995	(2.108.995)	71.705	71.705
Fidere IP 3, S.L.U.	-	5.637.010	(5.637.010)	130.571	130.571
Fidere IP 6, S.L.U.	-	1.039.055	(1.039.055)	25.543	25.543
	-	30.074.599	(30.074.599)	748.267	748.267

Deudores a corto plazo:

Sociedad	Saldo a 31.12.2022	Altas	Aportaciones socios (Nota 5.1)	Traspasos	Devolución de aportación de socios (Nota 6.2)	Compensación por dividendos (Nota 6)	Saldo a 31.12.2023
Spanish Residential Leasing Holdco, B.V.	75.000	-	-	(75.000)	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	17.522.748	5.694.004	(23.216.752)	-	-	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	6.822.819	1.246.069	-	-	-	-	8.068.888
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	7.078.111	1.141.982	-	-	-	-	8.220.093
Fidere IP, S.L.U.	1.701.566	421.154	-	-	-	-	2.122.720
Fidere IP 2, S.L.U.	4.245.262	1.168.884	-	-	-	-	5.414.146
Fidere IP 6, S.L.U.	2.184.248	239.677	-	-	-	-	2.423.925
Tethys Investment, S.à r.l.	-	-	-	135.272	-	-	186.082
Tethys Topco S.à r.l.	-	-	-	50.810	-	-	-
Moriarti Investments, S.L.U.	70.871	-	-	(70.871)	-	-	-
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	37.149.953	-	-	-	(31.349.171)	(5.800.782)	-
Spanish Residential Leasing Holdco II, B.V.	40.211	-	-	(40.211)	-	-	-
	76.890.789	9.911.770	(23.216.752)	-	(31.349.171)	(5.800.782)	26.435.854

Acreeedores a largo plazo:

Sociedad	Saldo a 31.12.2022	Altas	Bajas	Devengo de intereses capitalizados	Saldo a 31.12.2023
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	11.157.566	-	242.527	11.400.093
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	19.855	-	-	19.855
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	8.325	-	-	8.325
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	9.867.802	-	161.767	10.029.569
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	23.839	-	-	23.839
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	-	19.104	-	-	19.104
Fidere IP, S.L.U.	-	6.415	-	-	6.415
Fidere IP 2, S.L.U.	-	18.859	-	-	18.859
Fidere IP 3, S.L.U.	-	16.518	-	-	16.518
Fidere IP 5, S.L.U.	-	6.560.853	-	911.086	7.471.939
Fidere IP 6, S.L.U.	-	3.863	-	-	3.863
Fidere Projects, S.L.U.	-	5.951.592	-	148.312	6.099.904
Fidere Screen, S.L.U.	-	32.908.143	-	820.062	33.728.205
Fidere Pryma, S.L.U.	-	4.920.283	-	122.612	5.042.895
Tethys Investment II S.à r.l.	1.500.000	-	(1.500.000)	-	-
Tethys Topco S.à r.l.	11.810.620	-	(11.810.620)	-	-
	13.310.620	101.483.017	(13.310.620)	2.406.366	73.889.383

Acreeedores a corto plazo:

Sociedad	Saldo a 31.12.2022	Altas	Compensación por dividendos (Nota 5.1)	Bajas	Saldo a 31.12.2023
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	2.804.690	-	-	2.804.690
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	6.245.754	2.163.478	-	-	8.409.232
Fidere Comunidad, S.L.U.	4.608.899	-	-	(867.908)	3.740.991
Fidere Vivienda, S.L.U.	19.321.202	-	(476.621)	(5.814.769)	13.029.812
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	3.859.459	-	(3.859.459)	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	9.145.357	-	-	(581.514)	8.563.843
Fidere IP 5, S.L.U.	-	5.460.402	-	-	35.460.402
Fidere Projects, S.L.U.	-	651.615	(181.628)	-	469.987
Fidere Screen, S.L.U.	-	3.177.827	-	-	3.177.827
Fidere Prysma, S.L.U.	-	2.482.949	-	-	2.482.949
Tethys Investment, S.à r.l.	1.648.100	-	-	(1.648.100)	-
Tethys Investment II S.à r.l.	31.441	-	-	(31.441)	-
Total	44.860.212	16.740.961	(4.517.708)	(8.943.732)	78.139.733

El detalle de las transacciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022, realizadas con sociedades del Grupo Fidere y asociadas se indica a continuación:

Ejercicio 2023:

	Euros		
	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)		
	Aprovisionamientos	Dividendos	Ingresos financieros
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(242.527)	-	134.377
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(19.855)	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	(8.325)	-	61.875
Fidere Vivienda, S.L.U.	(161.767)	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(23.839)	-	170.709
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(19.104)	-	118.974
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	-	-
Fidere IP, S.L.U.	(6.415)	-	34.513
Fidere IP 2, S.L.U.	(18.859)	-	71.705
Fidere IP 3, S.L.U.	(16.518)	-	130.571
Fidere IP 4, S.L.U.	-	924.207	-
Fidere IP 5, S.L.U.	(911.086)	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	(3.863)	-	25.543
Fidere Projects, S.L.U.	(148.312)	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	(820.062)	-	-
Fidere Prysma, S.L.U.	(122.612)	-	-
Tethys Investment, S.à r.l.	(12.900)	-	-
Tethys Investment II S.à r.l.	(2.919)	-	-
Tethys Topco S.à r.l.	(75.368)	-	-
Total	(2.614.331)	924.207	748.267

 40

Ejercicio 2022:

	Euros		
	Aprovisionamientos	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)	Deterioro y result por enajenación de instr financieros
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	21.500.000	-
Tethys Investment, S.à r.l.	36.500	-	-
Tethys Investment II S.à.r.l	8.257	-	-
Tethys Topco S.à.r.l	213.250	-	-
Anetorre Propco Investments 2015, S.L.U.	-	-	285.391
Tourmalet Propco, S.L.U.	-	-	615.264
Pegarena Sub-Socimi S.L.U.	-	-	153.100
Total	258.007	21.500.000	1.053.755

Deuda y créditos financieros con empresas del Grupo

En el ejercicio 2023, los préstamos formalizados con las sociedades del grupo Tethys Investment S.à r.l. y Tethys Topco S.à r.l.han sido liquidados. Dicha financiación presentaba un tipo de interés de mercado, devengando en el ejercicio 2023 unos gastos financieros de 91.187 euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Tal y como se ha descrito en la nota 6, durante el ejercicio 2023 se ha compensado la totalidad del crédito que la Sociedad ostentaba con su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. mediante el reparto del dividendo complementario del ejercicio 2022 y la devolución de aportaciones.

En el ejercicio 2023, como consecuencia de la nueva financiación formalizada con entidades de crédito por el Grupo Fidere (Nota 7.1), la Sociedad y las filiales del Grupo Fidere han formalizado créditos y préstamos con el objetivo de centralizar la mencionada financiación. Dichos créditos y préstamos presentan un vencimiento en 2025, prorrogable por tres periodos anuales adicionales hasta 2028 sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones, así como un tipo de interés de mercado, cuyos intereses serán liquidados a la fecha de vencimiento de los mencionados créditos y préstamos.

Al 31 de diciembre de 2023, dichos préstamos se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" del balance adjunto. Asimismo, dichos préstamos han devengado en el ejercicio 2023 unos gastos financieros de 2.406.366 euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, los cuales, se encuentran pendientes de liquidar y se encuentran incluidos en el mismo epígrafe que los importes principales de los mencionados préstamos.

Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se han devengado otros gastos financieros con otras empresas del Grupo por importe 116.778 euros.

Por otra parte, en diciembre de 2023, tal y como se describe en la Nota 5.1, los mencionados créditos formalizados han sido compensados como consecuencia de las aportaciones realizadas por la Sociedad a los fondos propios de las sociedades participadas de la Sociedad. Asimismo, dichos créditos han devengado en el ejercicio 2023 unos ingresos financieros de 748.267 euros, registrados en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, los cuales, se encuentran pendientes de liquidar y se encuentran registrados en el epígrafe "Créditos a empresas del Grupo a largo plazo" del balance adjunto.

Cuentas corrientes con empresas del Grupo

Dentro de los epígrafes "Deudores a corto plazo" y "Acreedores a corto plazo" se incluye principalmente la financiación aportada y recibida de la Sociedad con empresas del Grupo Fidere y vinculadas. Dichos contratos se han articulado a través de un contrato de cuenta corriente entre la Sociedad y las sociedades del Grupo Fidere y asociadas. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado.

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

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, el consejo de administración de la Sociedad está formado por 6 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2022 estaba formado por 6 hombres y 3 mujeres), que no han percibido ninguna remuneración por ningún concepto derivado de seguros de responsabilidad civil, remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni 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.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del consejo de administración para el ejercicio 2023, cuya prima total es por importe de 64.111 euros.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y, adicionalmente, durante los ejercicios 2023 y 2022 no ha tenido personal, siendo la Sociedad gestionada por los miembros del Consejo de Administración.

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

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

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

11. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de mercado

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

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

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



b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

La dirección realiza un seguimiento continuo de este riesgo y, a la fecha, el Grupo cuenta con una posición financiera saneada tras haber completado la financiación detallada en la nota 7 de la memoria. Dicha financiación le permitirá acometer su plan de negocio durante los próximos ejercicios. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

d) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

e) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad y sus sociedades participadas evalúan su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera del Grupo Fidere (Nota 7.1), dispuesta en las distintas sociedades participadas está cubierta con instrumentos financieros derivados.

f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2015 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (Notas 1 y 4.4) devino obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintos contribuyentes. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplan al 31 de diciembre de 2023.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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



En la medida en que el resultado del ejercicio 2023 ha sido negativo, en el presente ejercicio la Sociedad no ha obtenido beneficios, no pudiendo repartir beneficios correspondientes al ejercicio 2023.

g) Riesgo medioambiental

La estrategia del Grupo Fidere al que pertenece la Sociedad 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, en el marco del proceso de refinanciación de Fidere, se han incluido, por primera vez, compromisos de reducción de la huella de carbono de la cartera de activos inmobiliarios de Fidere por medio de la figura de "Sustainability Link Loan" (SLL), con el objetivo de reducir en 5 años las emisiones de carbono un -30% en los activos 100% propiedad y un -12,5% en los activos entre 80%-99% de propiedad. Adicionalmente, se ha facilitado la relación de los Certificados de Eficiencia Energética de todos los activos y la evolución de los mismos en las renovaciones de la certificación que han tenido lugar.

12. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 12 de marzo de 2024, la Sociedad ha pagado los 30 millones de euros, de la deuda que contraía su sociedad participada Fidere I.P.5. S.L.U.

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



FIDERE PATRIMONIO, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. Evolución y resultado de los negocios
 - 1.1. Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2023
 - 1.2. Expectativas para 2024
 - 1.3. Cuestiones relativas al medioambiente
2. Periodo medio de pago a proveedores
3. Hechos posteriores
4. Actividades de I+D+i
5. Adquisición y enajenación de acciones propias
6. Política y gestión del riesgo



1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

1.1. Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2023

Durante el año 2023, la Sociedad ha incurrido en gastos por aprovisionamientos y servicios exteriores de 2.614.331 y 711.874 euros, respectivamente, habiendo recibido ingresos por dividendos e intereses de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2023 por importe de 1.672.473 euros.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha incurrido en pérdidas por un importe de 1.603.836 euros.

1.2. Expectativas para 2024

Durante el ejercicio 2024 la política del Grupo Fidere se centrará en ajustar y mejorar el perímetro de consolidación mediante la mejora de los activos ya existentes con programas de inversión que permitan fortalecer y consolidar el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Adicionalmente, el Grupo Fidere tiene por objetivo mejorar y consolidar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2024 y aumentar los ingresos de arrendamiento gracias a las mejoras realizadas en los activos inmobiliarios.

1.3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

2. Periodo medio de pago a proveedores

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

	2023	2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	48	8
Ratio de operaciones pagadas	38	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	79	37
	Euros	
Total pagos realizados	927.793	3.047.990
Total pagos pendientes	301.008	168.001

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

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

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



3. Hechos posteriores

Con fecha 12 de marzo de 2024, la Sociedad ha pagado los 30 millones de euros, de la deuda que contraía su sociedad participada FIP 5, en el corto plazo, con la sociedad Tethys Investment S.à r.l.

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

4. Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2023 y 2022.

5. Adquisiciones y enajenación de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 92.036 miles de euros, las cuales representan un 0,03% del capital social.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2022	-	-
Adiciones	4.071	94.118
Retiros	(615)	(11.153)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.456	82.964
Adiciones	235	9.072
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.691	92.036

6. Política y gestión del riesgo

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad son los inherentes al sector en el opera y han sido descritos en la Nota 11 de las presentes cuentas anuales. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio.

Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.

Calle Santiago de Compostela 94, 3º planta
28035 Madrid, España
+34 91 048 9400

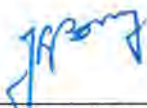


DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 42 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 42 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



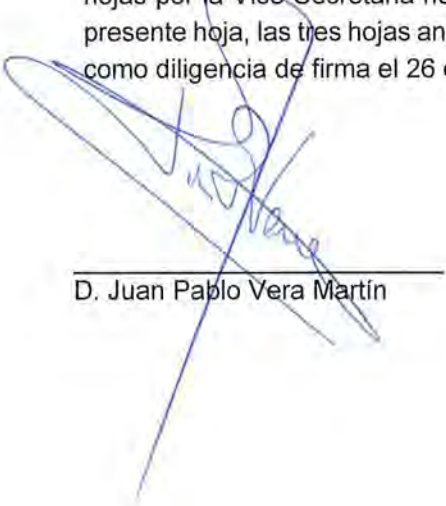
D. Claudio Boada Pallerés

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 42 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 42 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las siete hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2024.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Juan Pablo Vera Martín

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 44 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 44 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Jean-Christophe Dubois
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 28 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 47 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 47 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2024.



Dña. Dorota Marta Roch

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 44 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 44 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaría no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las tres hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Fernando Bautista Blázquez

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 42 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 42 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned above a horizontal line.

Laura Fernández García
Miembro del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 47 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 47 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las siete hojas anteriores y la hoja siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de marzo de 2024.


Elena Piaia

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 26 de marzo de 2024 y (iii) comprenden 47 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 47 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Miguel Oñate Rino

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

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2023 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro de valor de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo posee un conjunto de inmuebles que se encuentran en condiciones de uso para su arrendamiento cuyo valor neto contable asciende a 500.922 miles de euros al 31 de diciembre de 2023. El Grupo valora estas inversiones inmobiliarias a coste de adquisición o a valor recuperable si este último fuera inferior y utiliza un tercero ajeno al Grupo como experto para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1,10 y 16.6 de la memoria consolidada contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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



DELOITTE, S.L.

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

2024 Núm. 01/24/09389
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

16 de abril de 2024

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		504.500.215	523.862.725
Inversiones Inmobiliarias	6	500.922.435	520.607.996
Terrenos		164.080.997	173.972.996
Construcciones		336.841.438	346.635.000
Inversiones financieras a largo plazo	9	3.567.697	3.244.646
Derivados		139.816	-
Otros activos financieros		3.427.881	3.244.646
Activos por impuesto diferido	16.1	10.083	10.083
ACTIVO CORRIENTE		86.875.017	100.239.858
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.281.799	2.441.230
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.097.000	1.347.496
Clientes empresas del grupo y asociadas	18	-	34
Deudores varios		20.816	20.816
Activos por impuesto corriente		63.859	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.1	100.124	727.572
Anticipos a proveedores		-	345.312
Inversiones en empresas vinculadas	9 y 18	129.605	37.409.884
Créditos a empresas vinculadas		129.605	37.409.884
Inversiones financieras a corto plazo	9	17.453.345	12.091.062
Derivado a corto plazo		5.195.951	-
Otros activos financieros		12.257.394	12.091.062
Periodificaciones a corto plazo		113.598	261.596
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		67.896.670	48.036.086
Tesorería		67.896.670	48.036.086
TOTAL		591.375.232	624.102.583

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2023.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		11.623.710	41.403.115
FONDOS PROPIOS	11	12.312.965	41.403.115
Capital social	11.1	10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas	11.2	2.013.894	2.013.894
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(49.994.427)	(54.603.128)
Acciones y part. en patrimonio propias	11.3	(92.036)	(82.965)
Otras reservas de la Sociedad dominante		(3.839.784)	(3.839.784)
Otras aportaciones de socios	11.4	45.813.722	77.478.966
Dividendo a cuenta		-	(15.000.000)
Resultado del ejercicio	17.3	8.337.272	25.361.808
Ajustes de valor	11.8 y 14.2	(689.255)	-
PASIVO NO CORRIENTE		505.489.234	143.875.890
Deudas a largo plazo		444.725.789	10.867.983
Deudas con entidades de crédito	14	433.365.822	-
Otros pasivos financieros	12 y 14	11.359.977	10.867.983
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	14 y 18	60.763.435	133.007.907
PASIVO CORRIENTE		74.262.288	438.823.578
Provisiones a corto plazo	13	13.600.000	13.600.000
Deudas a corto plazo		5.811.771	388.069.521
Deudas con entidades de crédito	14	3.773.210	387.811.157
Otros pasivos financieros	12 y 18	2.038.561	258.364
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	14 y 18	45.157.944	30.593.424
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	9.692.573	6.556.043
Proveedores		9.370.324	5.423.496
Proveedores, empresas vinculadas	18	115.009	623.478
Otros acreedores		-	12.291
Pasivos por impuestos corrientes	16.1	31.431	236.380
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.1	165.756	171.731
Anticipos de clientes		41.484	88.667
Periodificaciones a corto plazo		-	4.590
TOTAL		591.375.232	624.102.583

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2023.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en euros).

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
		13.646.008	41.102.780
Importe neto de la cifra de negocios	8 y 17.1	46.768.346	44.765.047
Prestación de servicios		46.768.346	44.765.047
Otros ingresos de explotación		250.607	131.797
Otros gastos de explotación	17.2	(22.806.881)	(23.020.058)
Servicios exteriores		(19.283.164)	(18.910.477)
Tributos		(1.927.623)	(2.545.269)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. Comerciales	7	(445.201)	(324.942)
Otros gastos de gestión corriente		(1.150.893)	(1.239.370)
Amortización del inmovilizado	6	(11.355.373)	(11.092.055)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		770.260	30.247.923
Resultado de las ventas	6	768.683	30.346.401
Deterioros y pérdidas		1.577	(98.478)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	19.049	94.291
Otros resultados		-	(24.165)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.646.008	41.102.780
Ingresos Financieros		56.848	874.535
De valores negociables y otros instrumentos financieros		56.848	874.535
- En terceros		56.848	874.535
Gastos financieros		(28.237.613)	(16.402.872)
Por deudas con empresas vinculadas	18	(2.337.697)	(3.321.792)
Por deudas con terceros	14	(25.899.916)	(13.081.080)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	22.903.460	-
Deterioros y pérdidas		22.903.460	-
RESULTADO FINANCIERO		(5.277.305)	(15.528.338)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		8.368.703	25.574.443
Impuestos sobre beneficios	16	(31.431)	(212.635)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		8.337.272	25.361.808
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		8.337.272	25.361.808
Beneficio neto atribuible a los accionistas de las Sociedad		8.337.272	25.361.808
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	11.7	0,83	2,52
Resultado diluido por acción (en euros)	11.7	0,83	2,52

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2023.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2023

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA (I)		8.337.272	25.361.808
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		753.499	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		753.499	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)		(1.442.754)	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		(1.442.754)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)		7.648.017	25.361.808

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2023.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 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 cambio de valor	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022	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	-	-	-	-	-	25.361.808	-	-	-	25.361.808
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(3.105)	941.013	-	-	(5.784.306)	(82.965)	(15.000.000)	-	(19.929.363)
Distribución del resultado	-	-	980.135	-	-	(5.784.306)	-	-	-	(51.293.176)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.795.631
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(3.105)	(39.122)	-	-	-	(82.965)	(15.000.000)	-	(126.913)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 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
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2023	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	-	-	-	-	-	8.337.272	-	-	(689.255)	7.648.017
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	4.608.701	-	(31.665.244)	(25.361.808)	(9.071)	15.000.000	-	(37.427.422)
Distribución del resultado	-	-	4.502.451	-	-	(25.361.808)	-	15.000.000	-	(5.859.357)
Devolución de aportación de socios (Nota 11.4)	-	-	-	-	(31.665.244)	-	-	-	-	(31.665.244)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	(9.071)	-	-	(9.071)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	106.250	-	-	-	-	-	-	106.250
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	10.074.324	2.013.894	(49.994.427)	(3.839.784)	45.813.722	8.337.272	(92.036)	-	(689.255)	11.623.710

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2023.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2023	31.12.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		7.576.680	13.251.541
Resultado del ejercicio antes de impuestos		8.368.703	25.574.443
Ajustes al resultado		16.288.570	(3.593.836)
- Amortización del inmovilizado	6	11.355.373	11.092.055
- Correcciones valorativas por deterioro	7	445.201	(98.478)
- Resultado por enajenación	6	(770.260)	(30.346.401)
- Variación de provisiones		-	324.942
- Imputación de subvenciones		(19.049)	(94.291)
- Ingresos financieros		(56.848)	(874.535)
- Gastos financieros		28.237.613	16.402.872
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	(22.903.460)	-
Cambios en el capital corriente		4.034.789	4.436.222
- Anticipos de proveedores		345.312	383.319
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(294.305)	804.101
- Otros activos y pasivos corrientes		(153.118)	2.159.791
- Acreedores y otras cuentas a pagar		3.759.735	1.413.800
- Otros activos y pasivos no corrientes		377.165	(324.789)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(21.293.410)	(13.165.288)
- Cobros de intereses		56.848	874.535
- Pagos de intereses		(21.531.028)	(14.039.823)
- Cobro por Impuesto sobre Beneficios		180.770	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(16.167.626)	64.732.226
Pagos por inversión		(16.730.601)	(62.187.671)
- Inversiones inmobiliarias		(8.435.601)	(12.171.444)
- Créditos con vinculadas y otros		-	(51.951.033)
- Otros activos financieros	14	(8.295.000)	-
Cobros por inversiones		562.975	128.854.703
- Inversiones inmobiliarias		1.216.129	128.854.703
- Créditos con vinculadas		16.039	-
- Sociedades del grupo neto de efectivo en sociedades consolidadas		(669.193)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		28.451.530	(73.929.012)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(325.144)	-
- Adquisición de acciones propias	11.3	(9.071)	-
- Devolución de aportación	11.4	(316.073)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		431.419.969	-
- Emisión		431.419.969	-
- Deudas con entidades de crédito		-	-
- Devolución y amortización de:		(402.584.720)	(69.003.379)
- Deudas con entidades de crédito		(386.528.702)	(61.633.477)
- Deudas con vinculadas		(16.056.018)	(7.369.902)
Pago de dividendos		(58.575)	(4.925.633)
- Dividendos	3	(58.575)	(4.925.633)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		19.860.584	4.054.755
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		48.036.086	43.981.331
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		67.896.670	48.036.086

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos consolidado al 31 de diciembre de 2023.

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DEL GRUPO FIDERE

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

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Rutar Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal) a la actual, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En la misma fecha se elevó a público el acuerdo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., accionista único en ese momento por el que se acordaba el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (la "Ley SOCIMI").

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

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

Con fecha 31 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, mediante escritura pública elevada ante Notario, ha trasladado el domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Santiago de Compostela 94, planta 3º, Madrid (28035). Se hace constar que también fue trasladado el domicilio fiscal de la Sociedad Dominante a la misma dirección.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity el "BME Growth" (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB) desde el 29 de junio de 2015 gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. (accionista único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad Dominante en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth), perdiendo por tanto el carácter de unipersonal.

Al 31 de diciembre de 2023, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,99% de las acciones.

La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2023 y la cotización media del último trimestre han ascendido a 37 y 38,6 euros por acción, respectivamente.

El objeto social de la Sociedad Dominante, según se prevé en sus estatutos sociales, consiste en la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:



- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades;
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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 la Sociedad Dominante en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Todas las actividades de las sociedades que conforman el Grupo Fidere se realizan en territorio español.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes que se describen en el Anexo I, conforman un grupo denominado "Grupo Fidere". Las sociedades que componen el Grupo Fidere tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante es cabecera del Grupo Fidere y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la misma, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2023.

Las presentes cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 26 de marzo de 2024, se someterán, al

igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de la Junta General Ordinaria de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En la Nota 19, información sobre el medio ambiente, de la presente memoria consolidada se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por el Grupo Fidere.

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2023, teniendo firmado un acuerdo de gestión con Testa Home, S.L. (Nota 18).

1.1 Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley SOCIMI.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, 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 la 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, en ambos casos afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en 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 la SOCIMI, 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 de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.
4. Las acciones de 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. La 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. La SOCIMI 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.
- d. La reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la SOCIMI no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el Artículo 8 de la 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.

Al 31 de diciembre de 2023, tras llevar a cabo la correspondiente evaluación, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo Fidere cumple con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.



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

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable al Grupo Fidere, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, , por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, y la restante legislación mercantil,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros.

2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 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 ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere del ejercicio 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 las cuentas anuales consolidadas, 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 ejercicio anual 2023 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo Fidere en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023:



Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria a ejercicios iniciados a partir de:
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
Modificaciones a la NIC 1. Desglose de políticas contables.	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable.	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción.	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificaciones 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
Modificaciones 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

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

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

2.2.2. Normas no vigentes en el ejercicio 2023

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2023, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados, o bien porque no ha sido adoptada por la Unión Europea:



Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 16. Pasivo por arrendamiento 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 (sale & lease back).	1 de enero de 2024 (1)
Modificaciones a la NIC 1. 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)
Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7. Acuerdos de financiación con proveedores.	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación 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
Modificaciones a la NIC 21. Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

(1) ya aprobadas para su uso en 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 las cuentas anuales consolidadas 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 consolidados, por ser esta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo Fidere.

2.4. Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere correspondientes al ejercicio 2023 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por el Grupo Fidere y de las entidades consolidadas ratificadas posteriormente por sus órganos de administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fidere (Nota 5.1) y el posible deterioro de valor. El Grupo Fidere ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 5.3).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (Nota 5.9).

- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (Nota 10).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véanse Nota 1, 5.11 y 16.6).

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.6. Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay ninguna sociedad integrada en el Grupo Fidere bajo el método de la participación.

Con el objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo Fidere a los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo Fidere.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo Fidere es el 31 de diciembre de 2023.

(a) Entidades dependientes

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

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

(b) Operaciones entre empresas del Grupo Fidere

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo Fidere. Los trabajos efectuados por el Grupo Fidere para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros

consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

(c) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos y pasivos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

(d) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Fidere y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

2.7. Corrección de errores contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACION

Con fecha 11 de mayo de 2023 la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de sus participaciones en las sociedades dependientes Anetorre Propco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. 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).

La entidad vinculada Pirineos Super Topco, S.á.r.l. tenía concedido préstamos participativos a las sociedades vendidas (Véase Nota 18). Estas entidades que han adquirido las participaciones son vinculadas del accionista mayoritario de la Sociedad Dominante.

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 consolidada por importe de 22.903.460 euros, por diferencia entre el precio de venta y el valor patrimonial que estas sociedades aportaban al consolidado.

Durante el ejercicio 2022 no se produjeron cambios en el perímetro de consolidación.

4. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio 2023 tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2023
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(1.603.836)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.603.836)

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

	Euros				
	2023	2022	2021	2020	2019
Dividendos distribuidos	5.859.357	19.804.171	51.293.176	4.910.215	-

Con fecha 29 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto del resultado positivo del ejercicio 2022, dando lugar a la distribución de un dividendo de 5.859.357 euros, de los cuales, un importe de 5.800.782 euros fue abonado en especie mediante la compensación parcial del crédito que la Sociedad Dominante ostentaba con su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. (Nota 18) y un importe de 58.575 euros fue abonado en efectivo a sus accionistas minoritarios, con fecha 7 de julio de 2023.

5. NORMAS DE VALORACIÓN

Los principales principios, políticas contables y normas de valoración aplicados por el Grupo Fidere en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas y que cumplen con las NIIF vigentes a la fecha de las mismas han sido los siguientes:

5.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado recoge los valores de terrenos y edificios que se mantienen principalmente para explotarlos en régimen de alquiler.

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. En particular, para la práctica totalidad de activos e inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (Nota 6).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido

ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión se reconoce como ingreso.

5.2. Arrendamientos

Un contrato es de arrendamiento cuando el arrendador transmite el derecho de uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

5.2.1. Arrendador

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo Fidere no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

5.3. Instrumentos financieros

5.3.1. Activos financieros

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

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

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



principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

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

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

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

Deterioros de activos financieros

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

El Grupo Fidere utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo Fidere contrata instrumentos financieros de cobertura económica.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo Fidere documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las

partidas cubiertas. El Grupo Fidere documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado dentro de otras ganancias / (pérdidas).

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo Fidere generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta se reconoce en otro resultado global en los costes de la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados, correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto, se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 5.5 siguiente.

5.5. Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos, pasivos financieros e inversiones inmobiliarias se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.



- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo Fidere ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo Fidere.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los activos y pasivos financieros del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 2023 valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2023

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Derivados	-	5.335.767	-	5.335.767
	-	5.335.767	-	5.335.767

En la Nota 14.2 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.

5.6. Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

5.7. Distribuciones a accionistas

Los dividendos pueden ser en efectivo o en especie y se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que hayan optado por el régimen fiscal especial estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- 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.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones realizadas, una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del Artículo 3 de la Ley SOCIMI, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto 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 junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El Grupo Fidere clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.9. Provisiones

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

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



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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo Fidere no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.10. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se registran en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo Fidere es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios del Grupo Fidere provienen principalmente del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

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



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

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

5.11. Impuesto sobre las ganancias

5.11.1. Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.11.2. Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares



características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Tal y como establece el artículo 9 de la SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo Fidere tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo Fidere está sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

5.12. Activos y pasivos corrientes

El Grupo Fidere presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo Fidere, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo Fidere, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo Fidere no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.13. Subvenciones, donaciones y legados

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

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



5.14. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo Fidere que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo Fidere, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo Fidere tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento de viviendas, situadas todos ellos en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo Fidere configura un único segmento operativo de negocio.

5.15. Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo Fidere.

5.16. Beneficio diluido por acción

El beneficio por acción diluido se calcula ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

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

En la Nota 19, información sobre el medio ambiente, de la presente memoria consolidada se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas.

5.18. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

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



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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo de los estados financieros consolidados, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2023 y 2022, han sido los siguientes:

Ejercicio 2023:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Salidas del périmetro	Saldo al 31/12/2023
Coste:					
Terrenos	173.972.996	-	(271.182)	(9.620.817)	164.080.997
Construcciones	403.292.406	10.391.281	(208.165)	(13.064.747)	400.410.775
Total coste	577.265.402	10.391.281	(479.347)	(22.685.564)	564.491.772
Amortización acumulada:					
Construcciones	(53.497.638)	(11.355.373)	33.477	1.250.197	(63.569.337)
Total amortización acumulada	(53.497.638)	(11.355.373)	33.477	1.250.197	(63.569.337)
Deterioro:					
Construcciones	(3.159.768)	-	-	3.159.768	-
Total deterioro	(3.159.768)	-	-	3.159.768	-
Inversiones inmobiliarias netas	520.607.996	(964.092)	(445.870)	(18.275.599)	500.922.435

Ejercicio 2022:

	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, o aquellos que, estando desocupados, tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2023, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2023, el Grupo Fidere ha realizado inversiones en mejoras de sus activos por importe de 10.391.281 euros, de acuerdo con su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere.
- Durante el ejercicio 2023, las sociedades dependientes, Fidere Gestion Vivienda, S.L.U, Fidere Vivienda 3, S.L.U y Fidere Vivienda, S.L.U. han vendido viviendas por importe total de 1.192.556 euros, obteniendo un beneficio de 768.683 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El movimiento de los inmuebles registrado en el ejercicio 2022, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2022, el Grupo Fidere realizó inversiones en mejoras de sus activos por importe de 12.171.444 euros, de acuerdo con su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere.
- Durante el ejercicio 2022, el Grupo Fidere enajenó 96 viviendas con opción de compra para el arrendador que, llegado al vencimiento han sido ejercitadas por un importe total, neto de gastos asociados a la venta de 12.773.713 euros, generando un resultado de 1.529.663 euros, registrado en el epígrafe "deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2022.
- Asimismo, con fecha 8 de marzo de 2022, la sociedad dependiente Fidere Vivienda 4, S.L.U. materializó la operación de venta de todos sus activos inmobiliarios por un importe de 116.080.990 euros (neto de gastos asociados a la venta). El resultado positivo generado por esta operación ascendió a un importe de 28.816.738 euros que se encontraba registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2022.

Deterioro de valor

El Grupo Fidere, para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, ha procedido a valorar a cierre la totalidad de sus inmuebles, a partir de tasaciones realizadas por expertos independientes.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2023 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit Yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.



El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 2023 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. con fecha 26 de febrero de 2024 se ha estimado aproximadamente en 1.062.318 miles de euros (1.059.882 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). De acuerdo con estas valoraciones del experto independiente, no ha sido necesaria la dotación de deterioros en el ejercicio 2023 en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere dado que el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es superior al valor en libros.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles efectos que podría tener un empeoramiento de las principales variables macroeconómicas, podrían ponerse de manifiesto diferencias entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo Fidere y el valor de realización efectivo de las mismas.

Las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio 2023 y 2022 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

Ejercicio 2023:

Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)	Precio de venta medio (Euro/m2)
6%	4%	13	2.677

Ejercicio 2022:

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

La sensibilización de las anteriores hipótesis utilizadas, no tendría un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo Fidere.

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Sociedad	M2	M2
Fidere Comunidad, S.L.U.	18.930	18.930
Fidere Gestion Vivienda, S.L.U.	34.295	34.368
Fidere Gestion Vivienda 2, S.L.U.	28.249	28.249
Fidere IP, S.L.U.	12.311	12.311
Fidere IP2, S.L.U.	24.342	24.342
Fidere IP3, S.L.U.	28.704	28.704
Fidere IP5, S.L.U.	25.270	25.270
Fidere IP6, S.L.U.	7.075	7.075
Fidere Projects, S.L.U.	5.760	5.760
Fidere Pryma, S.L.U.	4.368	4.368
Fidere Screen, S.L.U.	31.955	31.955
Fidere Vivienda, S.L.U.	97.572	97.624
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	46.889	46.889
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	37.434	37.434
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	-	1.774
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	-	9.261
Anetorre Propco, S.L.U.	-	1.120
TOTAL	403.154	415.434

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

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

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

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

Tal y como se indica en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ciertos activos inmobiliarios por un valor agregado de 500.922.435 y 520.607.996 euros, respectivamente, constituyen garantía hipotecaria de los préstamos formalizados en relación a los mismos.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Consejo de Administración estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

Ingresos y gastos relacionados

Los ingresos del ejercicio 2023 derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 46.768.346 euros (44.765.047 euros en el ejercicio 2022) (Nota 17.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 21.210.787 euros (21.455.746 euros en el ejercicio 2022).

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo Fidere reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos de las viviendas residenciales, al 31 de diciembre del 2023 el importe neto asciende a 1.097.000 euros (1.347.496 euros al 31 de diciembre del 2022). En el ejercicio 2023 la tasa de morosidad se mantiene en términos razonables.

A continuación, detallamos el importe de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre del 2023 y 2022:

(Euros)	31.12.2023	31.12.2022
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.544.098	7.349.392
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	-	34
Deudores varios	20.816	20.816
Otros créditos con las Administraciones Públicas	163.983	727.572
Deterioro de créditos comerciales	(6.447.098)	(6.001.897)
Anticipos a proveedores	-	345.313
Total	1.281.799	2.441.230

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al contado.



El Grupo Fidere analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El movimiento de la provisión por deterioro del ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2022	(6.001.897)
Dotación (Nota 17.2)	(445.201)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	(6.447.098)

8. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el Grupo Fidere tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento con similares características y se derivan de contratos de arrendamientos de activos inmuebles destinados a la vivienda, en base al desarrollo de la actividad del Grupo Fidere.

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

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Hasta un año	49.285.566	44.765.885
Entre uno y cinco años	197.178.937	183.603.887
Más de cinco años	12.361.030	11.333.333
Total	258.825.533	239.703.105

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 17.1)	46.768.346	44.765.047
Repercusión de gastos comunes	2.547.122	2.096.902
Total	49.315.468	46.861.949

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2023 y 2022 se presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta disminuyendo el saldo de "Otros gastos de explotación".

9. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
A largo plazo:		
A valor razonable:		
Derivados a largo plazo (Nota 14.2)	139.816	-
A coste amortizado:		
Otros activos financieros	3.427.881	3.244.646
A corto plazo:		
A valor razonable:		
Derivados a corto plazo (Nota 14.2)	5.195.951	-
A coste amortizado:		
Créditos a empresas vinculadas (Nota 18)	129.605	37.409.884
Otros activos financieros	12.257.394	12.091.062
Total	21.150.647	52.745.592

El Grupo Fidere registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% aproximadamente de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por el Grupo ante el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, mediante régimen especial concertado cuyo importe a 31 de diciembre de 2023 asciende a 3.427.881 euros (3.244.646 euros a 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Fidere 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 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.

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

Las actividades del Grupo Fidere están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo Fidere.

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Fidere reflejados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Ejercicio 2023:

	Miles de Euros				Total
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Fianzas y depósitos	-	-	12.257	3.428	21.021
Instrumentos financieros derivados	-	-	5.196	140	5.336
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.282	-	-	-	1.282
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	67.897	-	-	-	67.897
Total	69.178	-	17.453	3.568	90.200

Ejercicio 2022:

	Miles de Euros				Total
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Fianzas y depósitos	-	-	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
Total	50.477	-	12.091	3.245	65.813

c) Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales consolidadas se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo Fidere en el ejercicio 2023 su estructura de

financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

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

Ejercicio 2023

	Miles de Euros		Total
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.773	452.583	456.356
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	2.039	11.360	13.399
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	9.527	-	9.527
Total	15.339	463.943	479.282

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		Total
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Pasivos financieros con entidades de crédito	386.150	-	386.150
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	258	10.868	11.126
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	6.148	-	6.148
Total	392.556	10.868	403.424

A 31 de diciembre de 2023 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Fidere ascendía a 388.460 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	456.356
Tesorería y equivalentes	(67.897)
Endeudamiento financiero neto bancario	388.460

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo Fidere evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera del Grupo Fidere está cubierta con instrumentos financieros derivados (Nota 14).

e) 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 y determinadas sociedades dependientes pasen 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 y determinadas sociedades dependientes estarán obligadas 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 y determinadas sociedades dependientes no cumplieran con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIs de dicho mercado. En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., accionista único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el único accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

	Acciones		Total	% del Capital
	Directas	Indirectas		
Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l.	9.970.087	-	9.970.087	98,96%
Otros	104.237	-	104.237	1,04%

Por último, con efectos desde el 29 de junio de 2015, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización del inicio, medio y cierre del ejercicio 2023 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2023	2022
Precio inicial	40,6	13,5
Precio medio	38,6	34,2
Precio de cierre	37	40,6



11.2. Reservas

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

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

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(971)	(971)
Total	2.013.894	2.013.894

Al 31 de diciembre de 2023, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

11.3. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 92.036 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2022	-	-
Adiciones	4.071	94.118
Retiros	(615)	(11.153)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.456	82.965
Adiciones	235	9.071
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.691	92.036

11.4. Aportaciones de socios

Con fecha 29 de junio de 2023 la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó una devolución de aportación a sus accionistas por importe de 31.665.244 euros, de los cuales, un importe de 31.349.171 euros fueron abonados en especie mediante la compensación total del crédito que la Sociedad Dominante ostentaba con su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. (Nota 18), y un importe 316.073 euros fue abonado en efectivo a sus accionistas minoritarios.



11.5. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Reservas en Sociedades Consolidas por integración global:		
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	924.206	21.500.000
Fidere Vivienda, S.L.U.	(6.056.160)	(6.532.782)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(6.055.847)	(5.949.408)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(3.113.921)	(3.131.364)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	3.600	(27.958.665)
Fidere IP, S.L.U.	122.973	218.931
Fidere IP 2, S.L.U.	957.552	1.046.482
Fidere IP 3, S.L.U.	5.901.333	5.996.089
Fidere IP 4, S.L.U.(en liquidación)	(7.890.916)	(8.433.252)
Fidere IP 5, S.L.U.	635.224	95.834
Fidere IP 6, S.L.U.	(970.488)	(867.448)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(4.005.246)	(4.133.341)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(3.420.971)	(3.266.878)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(1.480.977)	(1.357.713)
Fidere Project, S.L.U.	(174.465)	(356.094)
Fidere Screen, S.L.U.	(3.830.263)	(3.261.281)
Fidere Pryma, S.L.U.	802.983	1.395.370
Anetorre Propco, S.L.U.	(8.872.728)	(7.108.392)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	(9.386.823)	(7.668.861)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(4.083.490)	(4.830.357)
Total	(49.994.427)	(54.603.128)

11.6. Gestión del capital

El Grupo Fidere se financia con fondos procedentes de empresas del Grupo y préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades bancarias.

Es política del Grupo Fidere salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo Fidere puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo Fidere controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento con terceros. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.



Miles de euros	31/12/2023	31/12/2022
Total endeudamiento financiero con terceros	456.356	387.811
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(67.897)	(48.036)
I) Deuda con terceros neta	388.460	339.775
II) Otras deudas vinculadas	105.921	163.601
III) Patrimonio neto	11.655	41.403
IV) Total (IV=I+II+III)	506.036	544.779
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	76,77%	62,37%

11.7. Beneficio por acción básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio de la Sociedad Dominante entre el número de acciones con derecho a voto, esto es, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	2023	2022
Beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	8.337.272	25.361.808
Nº medio ponderado de acciones en circulación	10.070.633	10.070.868
Ganancias por acción básicas (euros)	0,83	2,52

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

	Número de Acciones	
	2023	2022
Acciones ordinarias al inicio del período	10.074.324	10.074.324
Acciones propias	(3.691)	(3.456)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	10.070.633	10.070.868

Diluido

Las ganancias o pérdidas por acción diluidas se calculan ajustando el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

11.8. Otros ajustes por cambios de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Ajustes por cambio de valor (Nota 14.2)	(689.255)	-

12. SUBVENCIONES DE CAPITAL

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

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023:

	31/12/2022	Altas	Traspasos	Euros Imputación a PyG	31/12/2023
Subvenciones a largo plazo (Nota 14)	6.296.241	-	(82.881)	-	6.213.360
Subvenciones a corto plazo (Nota 14)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.379.122	-	-	(82.881)	6.296.241

Ejercicio 2022:

	31/12/2021	Altas	Traspasos	Euros Imputación a PyG	31/12/2022
Subvenciones a largo plazo (Nota 14)	6.379.122	-	(82.881)	-	6.296.241
Subvenciones a corto plazo (Nota 14)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.462.003	-	-	(82.881)	6.379.122

Durante el ejercicio 2023 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, correspondientes a la amortización de la deuda, mismo importe que en 2022. Adicionalmente, dentro de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas hay otras pequeñas subvenciones concedidas en el año.

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

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

13. PROVISIONES Y GARANTÍAS

Provisiones a corto plazo

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

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

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

- Acuerdo de derivación de responsabilidad, notificado con fecha 5 de junio de 2018, mediante el que se declara a Fidere IP 4, S.L.U como responsable solidario por las deudas liquidadas al Grupo Isolux Corsán. Frente a dicho acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC). El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4 la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021 y número de reclamación 5910/2018, por la cual se estima parcialmente la reclamación interpuesta contra el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. En concreto, el TEAC anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y ordena retrotraer actuaciones a fin de que se ponga de manifiesto a Fidere IP 4 el acuerdo de liquidación, de 16 de abril de 2018, con número de referencia 72795686, notificado al deudor principal, Grupo Isolux Corsán, el 18 de abril de 2018 y del que resulta la deuda que es objeto de derivación en el presente procedimiento.
- FIDERE IP 4 interpuso recurso contencioso-administrativo, el pasado 30 de julio de 2021, contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, que fue admitido a trámite-Procedimiento Ordinario 2516/2021- por la sección séptima de la Sala de lo Contencioso- Administrativo de la Audiencia Nacional mediante decreto dictado el 18 de noviembre de 2021. Con fecha 20 de mayo de 2022 se dio traslado a FIDERE IP 4 para formalizar demanda, que se presentó el día 17 de junio de 2022. Tras la contestación por parte del Abogado del Estado al escrito de demanda, el pasado 26 de octubre de 2022, FIDERE IP 4 presentó escrito de conclusiones que se encuentra pendiente de resolución.
- El 31 de agosto de 2021, le fue notificado a Fidere IP 4 acuerdo de ejecución nº 101/21, por el cual se da cumplimiento a lo resuelto por el TEAC, (i) se anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4 responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsán; (ii) se retrotraen las actuaciones en el procedimiento; y (iii) se pone de manifiesto el acuerdo de liquidación de la deuda objeto de derivación, abriendo un plazo para formular alegaciones. El 21 de septiembre de 2021, Fidere IP 4, presentó alegaciones en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, cuya retroacción fue acordada por el acuerdo de ejecución nº 101/21.
- En noviembre de 2021 se puso a FIDERE IP 4 de manifiesto el Acuerdo de Ejecución de la Resolución del TEAC, de 22 de febrero de 2021 (CF98/21), dictado el 11 de noviembre de 2021, por el cual se comunicaba al obligado principal, Grupo Isolux Corsán, la deuda objeto de derivación en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria en sustitución de la anterior. En concreto, la nueva deuda por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009 asciende a una cuantía de 9.782.567,91 euros, de los cuales 7.463.216,04 euros corresponden a la deuda dejada de ingresar y 2.319.351,87 euros corresponden a los intereses de demora. FIDERE IP 4 presentó nuevas alegaciones el 25 de noviembre de 2021. Finalmente, la Delegación Central de Grandes Contribuyentes dictó nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, el día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F.
- El 27 de abril de 2022, Fidere IP 4 presentó solicitud de suspensión automática con depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El pasado 20 de mayo de 2022, Fidere IP 4 recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.
- El 27 de diciembre de 2021, Fidere IP 4 interpuso reclamación económico-administrativa contra dicho Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Se presentaron las alegaciones el pasado 18 de abril de 2022 y, a fecha actual, la reclamación se encuentra pendiente de resolución.
- En consecuencia, a fecha actual se encuentra pendiente (i) la resolución del procedimiento contencioso-administrativo relativo al recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, con número de reclamación 00/05910/2018; (ii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el nuevo

Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria con número de referencia 2021GRT97410127F; y (iii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el requerimiento de pago con número de referencia R2885222006269.

Siguiendo las bases y normas contables con las que se elaboran estos estados financieros consolidados, el consejo de administración al cierre del ejercicio 2020 decidió registrar en la mencionada sociedad dependiente una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros). En el ejercicio 2021, tras la evolución positiva de las reclamaciones judiciales procedieron a la reversión de 15.885.432 euros, siendo la provisión al cierre del ejercicio 2021 de 13.600.000 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2022 y 2023), al provisionar la nueva cuantía objeto de derivación, más los intereses y recargos correspondientes. Si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no existe certeza de que dicha responsabilidad se vaya finalmente a ejecutar, ni si será por el mencionado importe. Cabe mencionar que, si bien se ha registrado una provisión por el importe total de la nueva cuantía de derivación de responsabilidad tributaria más los intereses y recargos, la misma únicamente afecta a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y, por lo tanto, se limita al total de sus activos, sin existir una posible derivación de responsabilidad de la misma al resto de sociedades integrantes del Grupo Fidere ni a la Sociedad Dominante.

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

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

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

En relación con este procedimiento, la Sociedad Dominante no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

14. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, son los siguientes:



	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	433.365.822	-
Subvenciones de capital (Nota 12)	6.213.360	6.296.241
Otros pasivos financieros	5.146.617	4.571.742
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 18)	60.763.435	133.007.907
Total Deudas a largo plazo	505.489.234	143.875.890
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.773.210	387.811.157
Subvenciones de capital (Nota 12)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros		175.483
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 18)	1.955.680	30.593.424
Total Deudas a corto plazo	45.157.944	418.662.945
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	50.969.715	562.538.835

14.1. Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	452.583.005	-
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(19.217.183)	-
Total coste amortizado	433.365.822	-
Total no corriente	433.365.822	-
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	3.773.210	2.320.178
Préstamo sindicado	-	386.149.864
Gastos de formalización del préstamo sindicado	-	(658.885)
Total coste amortizado	3.773.210	387.811.157
Total corriente	3.773.210	387.811.157

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2023		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	464.621.060	(19.217.183)	452.583.005	-	3.773.210
	464.621.060	(19.217.183)	452.583.005	-	3.773.210

Ejercicio 2022

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2022		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	514.569.023	(658.885)	-	386.149.864	2.320.178
	514.569.023	(658.885)	-	385.490.979	2.320.178

Préstamo sindicado:

Con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo Fidere formalizó un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de determinados activos inmobiliarios por importe total de 426 millones de euros, una línea de crédito de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación. Esta financiación ha sido destinada a la cancelación de la anterior financiación del Grupo Fidere por importe de 388 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado el 30 de abril de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha dispuesto un importe de 1.961.843 euros asociados a la línea de crédito, así como la totalidad del tramo adicional de 25 millones de euros.

El Grupo, conforme a lo establecido en la normativa vigente, ha evaluado que la novación de la financiación original ha supuesto un cambio sustancial en base a los criterios cualitativos establecidos en la norma, lo que ha exigido su tratamiento como cancelación de las deudas originales y registro de la refinanciación como una nueva deuda.

Asimismo, en el momento de la formalización del nuevo préstamo, el Grupo suscribió nuevas coberturas que sustitúan a las anteriores cuyos notacionales cubren la totalidad de los saldos dispuestos y cuyo vencimiento es en mayo de 2025. Como consecuencia de ello, el Grupo incurrió en una prima por importe de 8.295.000 euros.

Por otra parte, conforme a los términos de los contratos de financiación suscritos por el Grupo, en el caso de que se produjeran ventas de viviendas, parte de los fondos obtenidos deben ser destinados a la amortización de la deuda (378.940 euros durante el ejercicio 2023).

Al 31 de diciembre de 2023 la situación del préstamo sindicado es la siguiente:

	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
Term Facility	425.642.162	425.642.162	-	EURIBOR + 2,5%
Additional 1 Facility	24.979.000	24.979.000	-	EURIBOR + 2,5%
Capex Facility	13.999.898	1.961.843	12.038.055	EURIBOR + 2,5%
	464.621.060	452.583.005	12.038.055	

Esta financiación 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 inmobiliarios del Grupo (loan to value), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. El incumplimiento de dichos compromisos daría lugar a una situación de "Cash trap", es decir, el Grupo debería retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account". El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2023 y no se prevé que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2023 y 2022 ascienden a 3.773.210 y 2.320.178 euros, respectivamente.

Vencimientos de la deuda

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en abril de 2025, el Grupo Fidere tiene la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta abril de 2028, bajo las siguientes condiciones:

- El Grupo Fidere debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- El Grupo Fidere no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- A fecha de renovación, el Grupo Fidere debe suscribir una cobertura cuyo nocional cubra el 100% dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante estiman que se ejecutará el derecho de prórroga hasta el ejercicio 2028. Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2024	3.773.210	3.773.210
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	452.583.005	452.583.005
	456.356.215	456.356.215

El Grupo Fidere no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2023 por los intereses correspondientes a la deuda financiera ha ascendido a 24.359.094 euros, y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio adjunta.

Al 31 de diciembre de 2023 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2023, el Grupo Fidere ha imputado 2.983.576 euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2023 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2023 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	Miles de Euros						31/12/2023
	01/01/2023	Amortización Deuda	Disposición Deuda	Pago de Intereses	Devengo Intereses	Imputación Gastos de Formalización	
Préstamo sindicado	387.811	(386.529)	431.420	(22.906)	24.359	2.984	437.139
Total pasivos de actividades de financiación	387.811	(386.529)	431.420	(22.906)	24.359	2.984	437.139

14.2. Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Fidere y vigentes al 31 de diciembre de 2023 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

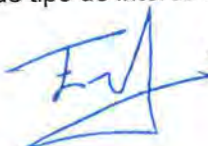
Ejercicio 2023

Banco	Tipo	Vencimiento	Interés	Prima	Nocional	Euros		Ajuste acumulado por cambio de valor en PN	Reciclaje Ingreso / (Gasto)
						Valor Razonable	Activo		
BNP (*)	CAP	11/05/2023	2,5%	-	-	-	-	-	675.324
				-	-	-	-	-	675.324

(*) Instrumento derivado vencido.

Banco	Tipo	Vencimiento	Interés	Prima	Nocional	Euros		Ajuste acumulado por cambio de valor en PN	Reciclaje Ingreso / (Gasto)
						Valor Razonable	Activo		
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.819.000	213.000.000	2.454.692	2.454.692	(199.637)	392.384
BNP	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.873.000	213.000.000	2.573.435	2.573.435	(235.109)	372.720
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	301.000	12.500.000	153.820	153.820	(127.235)	1.169
BNP	SWAP	15/05/2025	2,25%	302.000	12.500.000	153.820	153.820	(127.274)	1.157
				8.295.000	451.00.00	5.335.767	5.335.767	(689.255)	767.430

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 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 5.335.767 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 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe negativo 689.255 euros correspondientes a la variación del valor razonable acumulada de los derivados que cumplen estos requisitos.

Durante el ejercicio 2023, un importe positivo de 1.442.754 euros corresponde al cambio de valor de los mencionados derivados ha sido reciclado contra el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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. De esta forma se ha estimado el DVA (Debt Value Adjustment) o el CVA (Credit Value Adjustment).

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 y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Al 31 de diciembre de 2023 el efecto en el activo y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos de la curva de tipo de interés estimada sería el siguiente:

Escenario	Euros	
	Activo	Patrimonio Neto
Aumento curva tipo de interés esperado en 0,5%	2.767.539	3.456.794
Disminución curva tipo de interés esperado en 0,5%	(2.760.717)	(2.071.463)

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con ésta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

Al 31 de diciembre de 2023, el efecto en el activo y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada antes de impuestos de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2023 un importe de 5.036.736 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 31 de diciembre de 2023 un importe de 1.955.680 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros por las altas de las mejoras de inversiones inmobiliarias (175.483 euros a 31 de diciembre de 2022).

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2023 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2023	Euros				Total
	2024	2025	2026 y siguientes	No determinado	
Deudas con entidades de crédito	3.773.210	-	452.583.005	-	456.356.215
Subvenciones de capital	82.881	82.811	6.047.598	-	6.213.360
Otros pasivos financieros	-	-	-	5.146.617	5.146.617
Otras deudas	1.955.680	-	-	-	1.955.680
Total	5.811.771	82.811	458.630.603	5.146.617	469.671.872

15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2023 y 2022 es como sigue:

	2023	2022
Proveedores	9.370.324	5.423.496
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 18)	115.009	623.478
Otros acreedores	-	12.291
Pasivos por impuestos corrientes	-	236.380
Otras deudas con las Administraciones Públicas	165.756	171.731
Anticipos de clientes	41.484	88.667
Total	9.692.573	6.556.043

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

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

	31/12/2023	31/12/2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	23	37
Ratio de operaciones pagadas	22	37
Ratio de operaciones pendientes de pago.	49	54
	Euros	Euros
Total pagos realizados	26.870.488	44.395.702
Total pagos pendientes	1.263.064	1.353.179

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

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

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

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

	2023	2022
Volumen monetario (euros)	26.887.255	33.529.389
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	79,20%	76,12%
Número de facturas	118.819	105.742
Porcentaje sobre el total de facturas	93,13%	91,58%

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

16. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

16.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	10.083	10.083
Saldos deudores corrientes:		
Activo por impuesto corriente	63.859	-
Hacienda Pública deudora por IS	82.738	595.178
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	10.741	48.824
Hacienda Pública por otras Retenciones	-	33.748
Hacienda Pública deudora por IVA	6.645	49.822
Total	174.066	737.655
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	-	236.380
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	1.910	28.285
Hacienda Pública acreedora por IVA	28.687	54.744
Hacienda Pública IVA repercutido	30.264	9.267
Hacienda Pública acreedora por IRPF	104.895	79.435
Total	165.756	408.111

16.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio.

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	8.368.703	25.574.443
Diferencias permanentes	58	714.353
Diferencias temporales	13.608.872	2.748.431
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	14.438.369	3.598.516
Gastos no deducibles por deterioro de insolvencias	-	(59.739)
Provisiones gastos no deducibles	-	(656.646)
Reversión deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios	(688.666)	-
Reversión 30% amortización contable	(140.831)	(133.700)
Base imponible fiscal	21.977.633	29.037.227
Base imponible 0%	21.613.416	28.946.040
Base imponible 25%	364.217	(764.067)
Compensación Bases Imponibles Negativas	(238.493)	(355.952)
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(31.431)	(280.005)
Gasto / ingreso por Impuestos sobre beneficios	(31.431)	(212.635)

16.3. Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	8.368.703	25.574.443
Resultado contable régimen general	125.724	-
Resultado contable régimen SOCIMI	8.242.979	25.574.443
Cuota líquida en régimen general (25%)	31.431	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Ajuste por venta de activos	(95.290)	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(63.859)	-
Gasto por impuesto corriente	(63.859)	-
Gasto por impuesto diferido	-	-

16.4. Activos por impuesto diferidos registrados

No se ha producido movimiento en este epígrafe del balance consolidado durante el ejercicio 2023, manteniéndose el importe de los activos por impuesto diferido en 10.083 euros a finales del ejercicio 2023 y 2022.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2023 por considerar el Consejo de Administración del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo Fidere, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

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

Las bases imponibles negativas no registradas al cierre del ejercicio 2023 son las siguientes:

Ejercicio en que se generaron	Euros (Base)
2012	836
2013	44.694
2014	1.322.508
2015	1.461.505
2017	234.971
2018	493.004
2019	2.344.110
2020	971.214
2021	1.544.826
2022	744.775
Total	9.162.443



Al 31 de diciembre 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., Fidere Pryma, S.L.U. que se encuentran acogidas al régimen EDAV; de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) que renunció al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018; y las sociedades Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 3, S.L.U. que renunciaron al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020. Por tanto, estas sociedades tributan bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2023. Asimismo, las rentas generadas por los inmuebles en los que se ha incumplido el requisito de permanencia estarán igualmente sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

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

16.5. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante y sociedades dependientes tienen 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.

Con fecha 21 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante recibió comunicación por parte de la Administración Tributaria del inicio de una comprobación e investigación por el Impuesto sobre Sociedades (ejercicios 2020 y 2021), el gravamen Especial Dividendos SOCIMI (2020 y 2021) y las retenciones a cuenta e imposición de no residentes (2020 y 2021). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, dichas actuaciones de comprobación se encuentran en curso, en una fase inicial. Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, y por ello no esperan que se devenguen pasivos derivados de dicha inspección por parte de la Administración Tributaria, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

Para el resto de impuestos abiertos a inspección, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o período impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

16.6. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley SOCIMI.

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus Sociedades dependientes del Grupo SOCIMI se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.



17. INGRESOS Y GASTOS

17.1. Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo Fidere registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6. El detalle de este epígrafe, por comunidad autónoma, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Zona	Euros	
	2023 Ingresos	2022 Ingresos
Comunidad de Madrid	46.354.286	44.285.790
Cataluña	4.329	360
Castilla La Mancha	409.731	392.856
Andalucía	-	57.119
Comunidad Valenciana	-	28.922
Total	46.768.346	44.765.047

La facturación del Grupo Fidere, durante el ejercicio 2023 y 2022, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.

17.2. Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Reparaciones y conservación	4.460.544	4.731.722
Servicios de profesionales independientes	6.220.398	4.971.072
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 18)	7.593.993	7.836.170
Primas de seguros	147.399	187.990
Servicios bancarios	155.543	256.064
Publicidad y propaganda	3.477	101.896
Suministros	699.550	675.964
Otros Gastos y Servicios	2.260	149.599
Tributos	1.927.623	2.545.269
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7)	445.202	324.942
Otros gastos de gestión corriente	1.150.893	1.239.370
Total	22.806.881	23.020.058

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

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo Fidere registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2023 y 2022, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de Auditoría	304.165	298.200
Otros servicios relacionados con la auditoría	76.041	74.550
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	380.206	372.750



Durante el ejercicio 2023 y el ejercicio 2022, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo Fidere ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

17.3. Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(2.528.041)	(955.608)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	(1.145.594)	128.095
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	(1.226.120)	(154.094)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(558.212)	(123.264)
Fidere Vivienda, S.L.U.	(1.659.197)	476.621
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(1.515.533)	(205.440)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(1.114.167)	133.905
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	19.708	28.886.470
Fidere IP, S.L.U.	(383.528)	(95.958)
Fidere IP 2, S.L.U.	(1.034.209)	(88.930)
Fidere IP 3, S.L.U.	(932.775)	(94.756)
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	(154.868)	(320.166)
Fidere IP 5, S.L.U.	(467.561)	455.219
Fidere IP 6, S.L.U.	(187.828)	(103.040)
Fidere Project, S.L.U.	104.386	181.628
Fidere Screen, S.L.U.	(1.032.732)	(568.982)
Fidere Prysma, S.L.U.	(189.500)	(59.175)
Anetorre Propco, S.L.U.	8.872.728	(17.912)
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.U.	9.386.823	(1.325.058)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	4.083.490	(787.747)
Total	8.337.272	25.361.808

18. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2023 y 2022 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2023:

Ejercicio 2023	Euros			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	Acreedores	Servicios Recibidos (Nota 17.2)	Gastos financieros
	Financieros (Nota 9)	Financieros	Comerciales	
Tethys Investment S.à r.l.	-	(21.727.740)	-	(149.040)
Tethys Investment II S.à r.l.	-	-	-	(242.566)
Spanish Residential Leasing Holdco B.V	-	(44.035.435)	-	(1.016.814)
Tethys Topco S.à r.l.	129.605	(40.158.204)	-	(638.750)
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	-	(52.541)
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	-	(169.598)
Pirineos Investment S.à r.l.	-	-	-	(68.388)
Testa Home, S.L.	-	-	115.009	-
Total	129.605	(105.921.379)	115.009	(2.337.697)

Ejercicio 2022:

Ejercicio 2022	Euros					
	Saldos				Transacciones	
	Deudores		Acreedores		Servicios Recibidos (Nota 17.2)	Gastos financieros
	Financieros (Nota 9)	Comerciales	Financieros	Comerciales		
Tethys Investment S.à r.l.	(62.215)	-	(23.844.024)	-	-	(2.213.729)
Tethys Investment II S.à r.l.	-	-	(3.179.541)	-	-	-
Spanish Residential Holdco S.à r.l.	37.265.163	-	(75.569.448)	-	-	(620.659)
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	(356.244)	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	207.051	34	-	(82.585)	(347.076)	-
Tethys Topco Sarl	-	-	(49.012.370)	-	-	-
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	(979.924)	-	-	(62.159)
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	(9.951.079)	-	-	(377.841)
Pirineos Investment S.à r.l.	-	-	(1.064.945)	-	-	(47.404)
Testa Home, S.L.	-	-	-	(184.649)	(7.489.094)	-
Fidere Residencial SOCIMI, S.A.	(115)	-	-	-	-	-
Total	37.409.884	34	(163.601.331)	(623.478)	(7.836.170)	(3.321.792)

Créditos con empresas vinculadas

Tal y como se ha descrito en las notas 4 y 11.4, durante el ejercicio 2023 se ha compensado la totalidad del crédito que la Sociedad Dominante ostentaba con su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. mediante el reparto del dividendo complementario del ejercicio 2022 y la devolución de aportaciones. Dicho crédito no devengaba intereses.

Deudas con empresas vinculadas

Las principales deudas con empresas vinculadas vivas a la fecha son las siguientes:

- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere Prysmat y Tethys Investment S.à r.l. a un tipo de interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 8.887.500 euros, registrados en el largo plazo, y un importe de 651.734 euros, registrados en el corto plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere IP4, S.L.U. y Tethys Investment S.à r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 8 de junio de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 12.188.506 euros, registrado en el corto plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere Screen, S.L.U. y Spanish Residential REIT Holdco S.à r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 10 de julio de 2028. Al 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 44.035.435 euros.
- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere IP 5, S.L.U. y Tethys Topco S.à r.l. a un tipo de interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2023, el importe dispuesto asciende a 7.840.500 euros, registrados en el largo plazo y 32.317.703 euros, registrados en el corto plazo.

Durante el ejercicio 2023 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 2.337.697 euros, registrados en el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Asimismo, el calendario de vencimiento de la deuda al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Año	Euros
	2023
A 1 año	45.157.944
A 2 años	16.728.000
A 3 años	-
A 4 años	-
A 5 años	44.035.435
Más de 5 años	-
	105.921.379

Deudas comerciales con empresas vinculadas

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 inmobiliarios a dichas sociedades dependientes. Dichos contratos son firmados con un vencimiento inicial de dos años prorrogable tácitamente por periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual. Durante el ejercicio 2023 la sociedad vinculada Testa Home Home, S.L. ha prestado servicios al Grupo Fidere por importe de 7.593.993 euros (7.489.094 euros en el ejercicio 2022).

18.1. Retribuciones a los miembros del Consejo de Administración y a la Alta Dirección

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración de la Sociedad Dominante está formado por 6 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2022 estaba formado por 6 hombres y 3 mujeres), que no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad Dominante y a su Grupo Fidere). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

18.2. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los miembros del Consejo de Administración

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 pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante. Asimismo, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto él como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad

con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen sin que de las mismas se haya puesto de manifiesto ninguna situación de conflicto de interés, según se define en la Ley de Sociedades de Capital.

19. INFORMACIÓN 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, en el marco del proceso de refinanciación de Fidere, se han incluido, por primera vez, compromisos de reducción de la huella de carbono de la cartera de activos inmobiliarios de Fidere por medio de la figura de "Sustainability Link Loan" (SLL), con el objetivo de reducir en 5 años las emisiones de carbono un -30% en los activos 100% propiedad y un -12,5% en los activos entre 80%-99% de propiedad.

20. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 12 de marzo de 2024, el Grupo ha pagado los 30 millones de euros de deuda mantenida en el corto plazo con la sociedad Tethys Investment S.à r.l.

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

ANEXO I

Ejercicio 2023:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros				
	Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	2.316.919	(558.212)	1.761.709
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.132.158	(1.659.197)	3.475.963
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	9.526.168	(893.432)	13.437.948
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	5.276.640	(1.515.533)	5.089.107
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	4.283.241	(1.114.226)	3.172.015

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Deterioro
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	212.552	(383.528)	1.724.045	2.002.423	-	2.002.423
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	340.694	(1.034.209)	3.310.404	3.439.475	-	3.439.475
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	-	22.207.615	(1.145.594)	21.065.022	26.294.769	-	26.294.769
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	4.224.040	(1.226.120)	5.215.019	9.917.291	-	9.917.291
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(10.290.916)	(154.868)	(8.045.784)	2.424.805	(2.424.805)	-
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(2.787.179)	(383.390)	11.005.431	16.096.742	-	16.096.742

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable
							Coste	Deterioro	
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.209.830	(187.828)	1.025.002	2.194.056	-	2.194.056
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	600	19.708	23.308	-	-	-
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.464.651	104.386	9.572.037	9.651.342	-	9.651.342
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	8.135.426	(1.032.732)	7.105.694	12.019.704	-	12.019.704
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	58.519	(152.047)	706.472	1.664.179	-	1.664.179
		27.425.160	4.224.096	59.310.958	(11.316.822)	79.643.392	125.149.000	(2.424.805)	122.724.195

(*) No auditadas

(**) Se trata de sociedades, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable y, por tanto, en opinión del Consejo de Administración no existe riesgo de recuperabilidad de las participaciones

Ejercicio 2022:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros	Valor Neto Contable
	Directa								
Fidere Comunidad, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	(157.816)	(123.264)	(278.077)	1.202.899	-	1.202.899
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) * pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.376.285	476.621	5.855.909	5.615.828	-	5.615.828
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	3.990.479	(55.413)	8.740.278	4.663.962	-	4.663.962
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(1.694.392)	(205.440)	(571.832)	5.583.015	-	5.583.015
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(408.840)	17.443	(388.396)	2.725.524	-	2.725.524

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
	Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(957.069)	(95.958)	841.994	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.920	-	(1.626.957)	(88.930)	2.288.032	1.330.480	-	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	(1.058.325)	128.095	(927.230)	3.078.017	-	3.078.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	(1.080.220)	(154.094)	982.786	4.403.757	-	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(10.833.254)	(535.086)	(7.898.168)	2.424.803	(2.424.805)	(2)
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(3.269.894)	539.389	11.445.496	16.096.742	-	16.096.742

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros					
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	284.552	(103.040)	184.512	1.155.000 - 1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) * Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(21.863.046)	28.886.471	7.026.425	6.098.619 - 6.098.619
Anetorre Propco, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) ** Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(9.167.353)	(17.912)	(9.182.265)	1 (1) -
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) ** Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(8.672.429)	(984.884)	(9.654.313)	688.665 (688.665) -
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.473.876	181.528	9.658.505	9.832.970 - 9.832.970
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	8.755.420	(568.982)	8.189.439	12.019.701 - 12.019.701

10

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros					
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable
Fidere Pryisma, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	87.868	(21.722)	866.146	1.664.177 - 1.664.177
Pegarena Sub-socimi, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu – 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(4.220.933)	(151.247)	(4.369.180)	1 - 1
Total		27.434.160	4.224.096	(37.042.048)	28.157.165	22.773.375	79.303.184 (3.113.472) 76.189.712

* No auditadas.

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. Resumen ejecutivo

Principales magnitudes

- El Grupo Fidere cuenta con una cartera de 5.410 viviendas con una ocupación del 94,2%.
- Los ingresos de rentas brutas del ejercicio 2023 ascienden a 47 millones de euros (45 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).
- La valoración de los activos inmobiliarios asciende a 1.062,3 millones de euros frente a 1.059,9 a 31 de diciembre de 2022 (incluyendo valoración de activos de Anetorre Propco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015 y Pegarena Sub-socimi, S.L.U; 1.040,8 millones excluyendo estos activos a 31 de diciembre de 2022) de acuerdo con la valoración realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A.

Estructura organizativa y estrategia

La estrategia del Grupo se basa en prestar el mejor servicio a los inquilinos garantizando la mejora de márgenes y la rentabilidad para sus accionistas. Para ello, el Grupo trabaja en la generación e incremento de los ingresos por alquiler y la creación de valor a través de la gestión proactiva de su cartera actual y futura.

Principalmente, los activos están situados en su totalidad en la Comunidad de Madrid (99% del GAV), con pleno acceso a infraestructuras de transporte, educativas y de comunicación, con diferentes tipologías para satisfacer las necesidades de vivienda de todo tipo de familias.

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

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

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

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

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

Novedades del ejercicio 2023:

Con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo Fidere formalizó un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de determinados activos inmobiliarios por importe total de 426 millones de euros, una línea de crédito de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación. Esta financiación ha sido destinada a la cancelación de la anterior financiación del Grupo Fidere por importe de 388 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado el 30 de abril de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha dispuesto un importe de 1.961.843 euros asociados a la línea de crédito, así como la totalidad del tramo adicional de 25 millones de euros.

El vencimiento de esta nueva financiación está previsto para abril de 2025, no obstante, el Grupo tiene la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos adicionales (hasta abril de 2028) bajo las siguientes condiciones:

- El Grupo Fidere debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- El Grupo Fidere no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- A fecha de renovación, el Grupo Fidere debe suscribir una cobertura cuyo notional cubra el 100% dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

Este nuevo contrato de financiación otorga al Grupo una solidez financiera y capacidad para continuar con sus planes estratégicos durante los próximos años.

2. Datos clave

Datos financieros clave

		2023	2022	% Variación
Total ingresos brutos	M Eur	47,02	44,90	4,7%
Rentas netas	M Eur	24,21	21,88	10,7%
Margen rentas netas	%	51,5%	48,7%	

Datos financieros clave

		2023	2022	% Variación
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	1.062,3	1.059,9	0,2%
Deuda neta	M Eur	475,2	503,4	-5,6%

Datos operativos clave

		2023	2022	% Variación
N.º de viviendas	Unidades	5.410	5.500	-1,6%
Superficie (SBA) total	m2	403.153	413.588	-2,5%
Grado de ocupación medio (superficie)	%	94,2%	90,60%	

3. Actividad del negocio

Rentas brutas

Durante el ejercicio de 2023, los ingresos han ascendido a 47,02 millones de euros, frente a los 44,90 millones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 (4,7%).

Tasa de ocupación:

La tasa de ocupación de las viviendas es del 94,2 %, con un total de 372.575 metros cuadrados alquilados a 31 de diciembre de 2023.

Perfil de vencimiento de los contratos

De los 4.894 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2023, un 4,4% vence durante los dos primeros años (4% 2024) y el 95,6% restante entre los años 2026 a 2030 (29% en 2030). Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

4. Estados financieros

I. Cuenta de Resultados consolidada

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 asciende a 46.768 miles de euros (44.765 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) que supone un incremento del 4,3%. El gasto por amortización del ejercicio 2023 asciende a 11.355 miles de euros (11.092 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Los gastos financieros ascienden a 28.238 miles de euros frente a los 16.402 miles de euros a 31 de diciembre de 2022. Este incremento se produce, principalmente, por el incremento de los tipos de interés que viene sufriendo el mercado desde finales del ejercicio 2022. Tal y como se detallado anteriormente, durante el ejercicio 2023 el Grupo ha novado el préstamo sindicado con las entidades financieras habiéndose acomodado la deuda a largo plazo. Dicha financiación otorga al Grupo la capacidad para operar a largo plazo y continuar con el desarrollo de sus planes estratégicos.

II. Balance consolidado

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo cuenta con inversiones inmobiliarias por un total de 500.922 miles de euros (620.608 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y recoge el coste neto de los activos destinados al alquiler. Durante el ejercicio 2023 y, de acuerdo con el objetivo estratégico del Grupo de continuar mejorando los activos, ha invertido un total de 10.391 miles de euros (12.171 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

La deuda financiera asciende a 444.728 miles de euros que durante el ejercicio 2023 ha sido renovada hasta el abril de 2025, prorrogable por otros 3 periodos adicionales (abril de 2018) sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones.

III. Cash flow

Las actividades de explotación presentan un flujo de caja positivo por un total de 7,6 millones de euros. Durante este ejercicio 2023, el incremento de los tipos de interés y el pago de los gastos de formalización de la deuda incurridos en la refinanciación materializada en el ejercicio han motivado una reducción del flujo operativo. A pesar de esto y, gracias a la posición financiera solvente del Grupo, no ha derivado en tensiones de liquidez.

En cuanto a la actividad de inversión, el Grupo ha generado un flujo negativo de 16 millones de euros. El flujo de financiación arroja un saldo positivo de 28 millones de euros.

5. Valoración y cartera de activos

Valor de la cartera (GAV)

Según los informes de valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A. S.A. a 31 de diciembre de 2023, la cartera del Grupo tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 1.062.318 miles de euros (1.059.882 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), un 0,2% superior a la valoración de diciembre de 2022. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.672 euros por metro cuadrado.

Perfil de la cartera

Fidere cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler, principalmente ubicada en la Comunidad de Madrid (99% del GAV).

Provincia	# Residencial
Madrid	5.346
Guadalajara	64
Total	5.410

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

6. La acción de Fidere Patrimonio

Las acciones de Fidere Patrimonio fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 29 de junio de 2015. La cotización a cierre del ejercicio 2022 fue de 37,0 euros por acción.

Estructura accionarial

A 31 de diciembre de 2023, el único accionista con participación significativa es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,99% de las acciones.

7. Actividades de Investigación y Desarrollo

EL Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2023 y 2022.

8. Período medio de pago a proveedores

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

	31/12/2023 Días	31/12/2022 Días
Período medio de pago a proveedores	23	37
Ratio de operaciones pagadas	22	37
Ratio de operaciones pendientes de pago.	49	54
	Euros	Euros
Total pagos realizados	26.870.488	44.395.702
Total pagos pendientes	1.263.064	1.353.179

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

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

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

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

	2023	2022
Volumen monetario (euros)	26.887.255	33.529.389
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	79,20%	76,12%
Número de facturas	118.819	105.742
Porcentaje sobre el total de facturas	93,13%	91,58%

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

9. Riesgos Financieros

Las actividades del Grupo Fidere están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo Fidere.

f) Riesgo de mercado

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

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

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

g) Riesgo de crédito

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

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

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

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

h) Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales consolidadas se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo Fidere en el ejercicio 2023 su estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

i) Riesgo de tipo de interés

El Grupo Fidere evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera del Grupo Fidere está cubierta con instrumentos financieros derivados (Nota 14).

j) 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 y determinadas sociedades dependientes pasen 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 y determinadas sociedades dependientes estarán obligadas 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 y determinadas sociedades dependientes no cumplieran con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

10. Hechos posteriores

Con fecha 12 de marzo de 2024, el Grupo ha pagado los 30 millones de euros de deuda mantenida en el corto plazo con la sociedad Tethys Investment S.à r.l.

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

Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.

Calle Santiago de Compostela 94, 3ª Planta
28035 Madrid, España
+34 91 048 9400

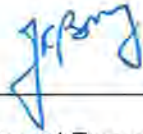


DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Claudio Boada Pallerés
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2024.



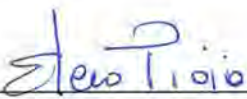
D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



Dña. Dorota Marta Roch
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 23 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



Dña. Elena Piaia
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



D. Jean-Christophe Dubois
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaría no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.



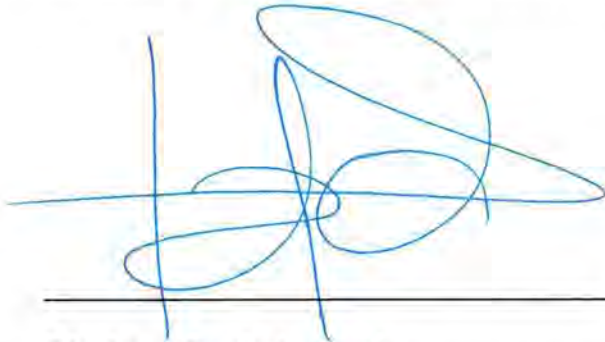
D. Fernando Bautista Blázquez
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Juan Pablo Vera Martín', written over a horizontal line.

D. Juan Pablo Vera Martín
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 6 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 6 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid black horizontal line.

Dña. Laura Fernández García
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2024 comprenden 64 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 64 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Vice-Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las siete hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2024.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by several loops and a final flourish.

D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") proporciona la siguiente información a los efectos de lo previsto en el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de 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**").

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 El consejo de administración

El consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión.

A fecha de hoy, los miembros del consejo de administración son D. Claudio Boada Pallerés (presidente del consejo de administración), D. Juan Pablo Vera Martín, D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy, D. Jean-Christophe Dubois, D. Fernando Bautista Blázquez, Doña Dorota March Roch, Doña Laura Fernández García, D. Miguel Oñate Rino y Dña. Elena Piaia

Adicionalmente, D^a Laura Fernández García actúa como secretaria consejera y D^a Enif María Lobelos San José, como vicesecretaria no consejera.

La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos.

2.2 Organigrama con identificación de departamentos y personas afectadas

La Sociedad es la sociedad matriz de un grupo de sociedades (el "**Grupo Fidere**") que se detalla a continuación, siendo sus filiales las titulares directas de los activos.

Las sociedades pertenecientes al Grupo Fidere carecen de empleados y directivos, por lo que tienen externalizados los servicios de administración y gestión contable de los activos con Testa Home, S.L.

A continuación se detallan las entidades a las que actualmente se les prestan dichos servicios:

Las filiales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. participadas al 100% del capital social son las siguientes: Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2,

S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere IP 4, S.L.U. “en liquidación”, Fidere IP 5, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Prysma, S.L.U.

2.3 Externalización de servicios

Como se ha indicado anteriormente, al carecer de empleados y directivos, el Grupo Fidere tiene externalizados los servicios de administración y gestión de los activos e inmuebles y servicios de gestión contable con Testa Home, S.L.:

2.3.1 Testa Home S.L. ("**Testa Home**")

Testa Home presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que son titulares las sociedades integrantes del Grupo Fidere:

- (a) Preparación del plan de negocio y presupuesto anuales, sujeto a la aprobación de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere.
- (b) Supervisión del estado y condición de los inmuebles propiedad de las sociedades integrantes del Grupo Fidere.
- (c) Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como el cobro de la renta a los arrendatarios o la recepción de notificaciones enviadas por los mismos.
- (d) Mantenimiento de una base de datos de las propiedades.
- (e) Asesoramiento en relación con las reparaciones a llevar a cabo por el propietario.
- (f) Preparación de informes periódicos en relación con las propiedades.
- (g) Gestión de los seguros de las propiedades.
- (h) En su caso, coordinación del asesoramiento legal relacionado con las propiedades.
- (i) Cooperación con los valoradores contratados por el propietario.
- (j) Servicios contables: contabilidad general, contabilización de operaciones societarias, elaboración de los estados financieros individuales de las sociedades del grupo y preparación de informes, entre otros.
- (k) Servicios fiscales: gestiones con la AEAT, preparación y presentación de impuestos, gestión de la renovación de certificados fiscales, etc.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, Testa Home tiene encomendada la llevanza de la gestión contable de las sociedades del Grupo Fidere, reportando periódicamente a los órganos de administración de las mismas y siguiendo siempre las instrucciones de estos últimos en cada momento.

De este modo, Testa Home se encarga de la contabilidad ordinaria del Grupo Fidere, así como de elaborar las cuentas anuales individuales y demás información financiera de la Sociedad, que somete y está sujeta a aprobación por parte de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere.

Asimismo, Testa Home está en constante contacto con los auditores de la Sociedad, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que el Grupo Fidere ha aprobado un documento con los procedimientos internos que deben seguirse para evitar la asimetría de información en el mercado, aplicables tanto para la publicación de informaciones relevantes y/o privilegiadas como de la información financiera periódica.

4. PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El consejo de administración de la Sociedad, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad el Grupo Fidere serían los siguientes:

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo Fidere.
- Riesgos operativos:
 - riesgos de cambios normativos;
 - riesgos asociados al arrendamiento de viviendas con algún régimen de protección; y
 - riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los consejeros de la Sociedad.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:

- o carácter cíclico del sector;
 - o concentración geográfica de producto y mercado;
 - o riesgos derivados de la posible oscilación de la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;
 - o riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles;
 - o riesgos vinculados al cobro de las rentas mensuales bajo los contratos de arrendamiento en caso de disminución en la solvencia de los inquilinos;
 - o riesgos asociados a la valoración;
 - o riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - o riesgos de daños de los inmuebles; y
 - o grado de liquidez de las inversiones.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.
 - Otros riesgos:
 - o falta de liquidez para la satisfacción de dividendos; y
 - o riesgos reputacionales con viviendas con algún régimen de protección.

5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA, EN CASO DE EXISTIR

Al no existir Comisión de Auditoría, los miembros del consejo de administración de la Sociedad son los responsables del diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y detectar el fraude.

Testa Home realiza informes periódicos, a los que en último término pueden tener acceso el consejo de administración de la Sociedad, lo que pone de manifiesto la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera del Grupo Fidere por parte del consejo de administración de la Sociedad. Todo ello, sin perjuicio de que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad del consejo.

El control interno de la información relevante y financiera se articula a través de los procedimientos internos aprobados por el consejo de administración que se han mencionado en el punto 3, por medio de los cuales la información susceptible de publicación en el BME MTF

Equity es revisada por parte del consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el .

El Grupo Fidere tiene contratados los servicios de un asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) que presta servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento BME Growth de BME MTF Equity. Dispone asimismo del asesoramiento legal de diferentes despachos de abogados a los que solicita soporte en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación.

Lo anterior implica que todos los miembros del consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación y mantenimiento de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante y/o privilegiada conforme a la normativa aplicable en cada momento.

Los miembros del consejo de administración son en todo momento conocedores de la información suministrada al BME MTF Equity y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de Testa Home y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y sus asesores legales, según se ha indicado.

Finalmente, se hace constar que, en la actualidad, el consejo de administración de la Sociedad no conoce la existencia de ningún fraude o de indicios de fraude que pueda tener un efecto material en las cuentas anuales ni tampoco conocen la existencia de ninguna denuncia de fraude, o de indicios de fraude, que afecten a las cuentas anuales individuales o consolidadas de la Sociedad, realizada por analistas, autoridades reguladoras u otros.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta el Grupo Fidere para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME MTF Equity no han sido revisados por ningún experto independiente.

No obstante lo anterior, como ya se ha indicado, el consejo de administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento de diferentes despachos de abogados para lograr el objetivo de que la Sociedad cumpla en todo momento con sus obligaciones como sociedad incorporada al BME MTF Equity.