

**FIDERE PATRIMONIO
SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2014, junto con el Informe de auditoría
independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, que indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación de las acciones en un mercado regulado, para cuyo cumplimiento se fija un período de dos años desde la fecha de acogimiento a dicho régimen. La Sociedad se encuentra en proceso de cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los Administradores estiman que se cumplirá con dicho requisito dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre ellas el 24 de septiembre de 2014.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

2 de marzo de 2015

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 6		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		35.768.404	15.621.229	FONDOS PROPIOS		5.607.332	3.331.453
Instrumentos de patrimonio	Nota 5.1	35.768.404	15.621.229	Capital		5.000.002	5.000.000
Otros activos financieros	Nota 5.2 y 11	22.518.404	-	Prima de emisión		2.889.071	-
		13.250.000	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.668.547)	(836)
				Resultado del ejercicio		(613.194)	(1.667.711)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE	Notas 7.1 y 11		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		35.072.142	74.187	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		50.743.204	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	1.368			50.743.204	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8.1	34.400.000	1.368	PASIVO CORRIENTE	Notas 7.2 y 11		
Otros activos financieros	Notas 5.3 y 11	34.400.000	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		14.490.010	12.363.963
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.3	672.142	72.819	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		37.357	12.065
Tesorería		672.142	72.819	Proveedores		37.338	11.279
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 8.1	19	788
TOTAL ACTIVO		70.840.546	15.695.416	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		70.840.546	15.695.416

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2014.

1033

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	Nota 10.1	(72.562)	(11.042)
Servicios exteriores		(72.562)	(11.042)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(72.562)	(11.042)
Gastos financieros	Notas 7.2 y 11	(1.880.755)	(316.546)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.880.755)	(316.546)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		1.340.123	(1.340.123)
Cartera de negociación y otros	Nota 5.1	1.340.123	(1.340.123)
RESULTADO FINANCIERO		(540.632)	(1.656.669)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(613.194)	(1.667.711)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(613.194)	(1.667.711)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2014.

AMB

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(613.194)	(1.667.711)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(613.194)	(1.667.711)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital		Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido				
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012 (No auditado)						
Total ingresos y gastos reconocidos	60.000	(45.000)	-	-	(836)	14.164
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.667.711)	(1.667.711)
- Ampliación de capital (Nota 6)	4.940.000	-	-	-	-	4.940.000
- Distribución del resultado	-	45.000	-	(836)	836	-
- Otras operaciones con accionistas (Nota 6)	-	-	-	-	-	45.000
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	5.000.000	-	-	(836)	(1.667.711)	3.331.453
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(613.194)	(613.194)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	2	-	2.889.071	-	-	2.889.073
- Ampliación de capital (Nota 6)	-	-	-	(1.667.711)	1.667.711	-
- Distribución del resultado	5.000.002	-	2.889.071	(1.668.547)	(613.194)	5.607.332
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014						

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2014.

MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante la Sociedad, 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 12 de julio de 2013 la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 110 28046, Madrid mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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 del Socio Único por el que se aprueba 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. 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 efectos a partir del 1 de enero de 2013.

Adicionalmente, el día 19 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió nuevamente su domicilio social a calle Acanto, 22, 28045 Madrid, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Accionista Único de la Sociedad es la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. domiciliada en 2-4, rue Eugene Ruppert, L-2453, Luxemburgo, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

Los contratos que la Sociedad tiene formalizados con su Accionista Único son los que se describen en las Notas 7.2 y 11.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante el ejercicio 2014.

El efecto de la consolidación, respecto de estas cuentas anuales abreviadas individuales del ejercicio 2014, supondría un incremento de los activos de 139.519 miles de euros, un incremento del importe neto de la cifra de negocios de 5.544 miles de euros y una disminución de las pérdidas del ejercicio de 2.300 miles de euros, aproximadamente. El patrimonio neto consolidado asciende a 7.891 miles de euros al 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no tiene personal empleado.

Régimen de SOCIMI

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. se encuentra regulada 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. 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.
4. Obligación de Distribución del resultado la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - 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. Obligación de información (Ver punto siguiente). 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. Capital mínimo. El capital social mínimo 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, 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.

Al cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad consideran que la misma y su Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo por el requisito de cotización. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2015.

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



2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 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 con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2014.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto 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 abreviada.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán al Accionista Único la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2014 por importe de 613.194 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al Accionista Único.

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2014 y 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, 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).

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 registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

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.

4.2 Pasivos financieros

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

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

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

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4 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.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se producen.

4.5 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.

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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 su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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


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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2013 y 2014 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

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. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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 procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión. 

4.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

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

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviada.

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

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un período superior a un año.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

5.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2014:

	31.12.2013	Altas	Reversión	31.12.2014
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	16.961.352	5.557.052	-	22.518.404
Deterioro	(1.340.123)	-	1.340.123	-
Total	15.621.229	5.557.052	1.340.123	22.518.404

Ejercicio 2013:

	31.12.2012	Altas	31.12.2013
Instrumentos de patrimonio:			
Coste	-	16.961.352	16.961.352
Deterioro	-	(1.340.123)	(1.340.123)
Total	-	15.621.229	15.621.229

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- Con fecha 6 de noviembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. compuesta por 2.883.126 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 1.600.000 euros. Asimismo, en esa misma fecha la Sociedad procedió a adquirir el 40% restante de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., a un euro de valor nominal cada una por un total de 1.066.667 euros.
- Con fecha 2 de diciembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. (antes Dareon Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por importe de 1.312 euros.
- Con fecha 4 de febrero de 2014 la Sociedad decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.450.072 euros por la nueva participación. Asimismo con fecha 6 de agosto de 2014 la Sociedad realizó una segunda ampliación de capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.438.999 euros por la nueva participación.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

- Con fecha 21 de junio de 2013 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. (antes Wetest Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros. Asimismo, con fecha 29 de octubre de 2013 la Sociedad decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 12.035.351 euros por la nueva participación. Con fecha 19 de noviembre de 2013 procedió a realizar un segundo aumento de capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 4.919.999 euros por la nueva participación.
- Con la misma fecha, 21 de junio de 2013, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. (antes Rofilia Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

Ejercicio 2014:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros									
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros				
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable		
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	2.889.071	(20.899)	(921.705)	1.949.469	2.892.073	-	2.892.073		
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	7.477.324	(3.528.093)	20.907.583	16.958.352	-	16.958.352		
Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	4.805.210	-	(3.475.470)	2.437.147	3.766.887	2.666.667	-	2.666.667		
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	-	(128.257)	(125.257)	1.312	-	1.312		
Total		4.814.214	19.844.421	3.980.955	(2.140.908)	26.498.682	22.518.404	-	22.518.404		

Todas las Sociedades tienen un objeto social similar al de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dispone de valbraciones de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas que justifican la recuperabilidad de las inversiones.

Ejercicio 2013:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de asunción	Resto de patrimonio Neto	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	-	(20.899)	(17.899)	3.000	(3.000)	-
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	8.022.562	(1.337.123)	23.643.791	16.958.352	(1.337.123)	15.621.229
Total		6.002	16.955.350	8.022.562	(1.358.022)	23.625.892	16.961.352	(1.340.123)	15.621.229

5.2 Inversiones en empresas del grupo y asociadas largo plazo

En el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" la Sociedad registra el desembolso realizado con fecha 22 de diciembre de 2014 por importe de 13.250.000 euros con el fin de ampliar el capital social de la sociedad participada Fidere Vivienda 2, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2014 dicha ampliación de capital se encuentra pendiente de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil (véase Nota 14).

5.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas corto plazo

Con fecha 15 de diciembre de 2014, y tras la adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., la Sociedad firmó un contrato de cesión de deudas con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante SAREB) mediante el cual SAREB cede a la Sociedad dos préstamos que tenía frente a Egicam Plan Joven, S.L. por importe nominal total de 39.130.036 euros. El precio de la cesión ascendió a 34.400.000 euros que fueron abonados por la Sociedad mediante cheque bancario en el momento de la firma de la escritura pública. Con fecha 20 de febrero de 2015 la Sociedad ha procedido a realizar una ampliación de capital en Egicam Plan Joven, S.L.U., mediante la compensación del dicho crédito (véase Nota 14).

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 26 de octubre de 2012 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Auxadi Servicios de Mediación, S.L. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 21 de junio de 2013, el Accionista Único de la Sociedad transmite la totalidad de las acciones de la Sociedad a Tethys Investment, S.à.r.l, sociedad domiciliada en Luxemburgo, pasando a ser dicha entidad el nuevo Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 17 de julio de 2013 la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l domiciliada en 2-4, Rue Eugene Rupert, L-2453 de Luxemburgo adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social a la sociedad Tethys Investment, S.à.r.l.

El 25 de julio de 2013 dicho Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, aumento de capital inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 4 de febrero de 2014 el Accionista Único decidió aumentar el capital social de la Sociedad en 1 euro mediante la emisión de 1 acción a un euro de valor nominal, la 5.000.001. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 1.450.072 euros por la nueva acción. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2014 el Accionista Único realizó una segunda ampliación de capital de la Sociedad en 1 euro mediante la emisión de 1 acción a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.438.999 euros por la nueva acción. Ambas ampliaciones de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad es Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l., sociedad luxemburguesa, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 5.000.002 euros, representado por 5.000.002 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 2.889.071 euros.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2015.

6.1 Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2014 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En este epígrafe la Sociedad registra dos importes correspondientes a los desembolsos realizados por el Accionista Único, la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, recibidos con fecha 15 de diciembre de 2014 y 22 de diciembre de 2014 por importes de 37.493.204 y 13.250.000 euros, respectivamente, con el fin de ampliar el capital social de la misma. Al 31 de diciembre de 2014 dichas ampliaciones de capital se encuentran pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil (véase Nota 13).

7.2 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

En este epígrafe del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad registra los siguientes préstamos con empresas del Grupo:

Préstamo con el Accionista Único de fecha 28 de octubre de 2013

Con fecha 28 de octubre de 2013 la sociedad recibió un préstamo por importe de 12.035.352 euros de su Accionista Único, la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el propósito de que ésta procediera a aumentar el capital y asumir la prima de asunción de su participada Fidere Vivienda, S.L.U. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento del préstamo se estableció el 28 de octubre de 2014 pero el mismo podrá ser renovado automáticamente, por un año contado a partir de la fecha de vencimiento hasta un máximo de 5 años si ninguna de las partes realiza una manifestación escrita con un mes de anticipación de querer terminar dicho contrato de préstamo entre ambas partes.

Con fecha 19 de diciembre de 2014 la Sociedad recibió una ampliación de dicho préstamo por importe de 100.000 euros, por lo que al 31 de diciembre de 2014 el total del principal del préstamo asciende a 12.135.352 euros (12.035.352 euros al 31 de diciembre de 2013). El anexo al préstamo descrito con la ampliación del importe ha sido firmado con fecha 20 de febrero de 2015.

Los intereses devengados y pendientes de pago en relación al préstamo descrito en el párrafo anterior ascienden a 2.197.301 euros al 31 de diciembre de 2014 (316.546 euros al 31 de diciembre de 2013). Los intereses devengados en el ejercicio y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, ascendieron a 1.880.755 euros (316.546 euros en el ejercicio 2013).

Cuenta corriente con empresas del Grupo.

La Sociedad registra al 31 de diciembre de 2014 dos cuentas corrientes por cesión de tesorería con la sociedad participada Fidere Vivienda, S.L. y con su Accionista Único por importe de 20.000 euros y 100.000 euros respectivamente.

7.3 Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago (Euros)			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	4.221	9%	952	100%
Resto	41.029	91%	-	-
Total pagos del ejercicio	45.250	100%	952	100%
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	5.223	-	210	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	1.368
Total	-	1.368
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	19	786
Total	19	786

8.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	(613.194)	(1.667.711)
Diferencias Temporales		
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 14.1.h L.I.S.)	1.880.755	316.546
Ajustes por deterioro de valores representativos de particip. en el capital o fondos propios (D.T. 4ª. 1 y 2 L.I.S.)	-	1.340.123
Reversión del deterioro del valor de los elementos patrimoniales (art. 19.6 L.I.S.)	(1.340.123)	-
Base imponible negativa	(72.562)	(11.042)

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 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. 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.

9. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Únicamente se registra al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1.667.711 euros para su compensación futura. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos y no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 5.1 y en el Anexo de esta memoria abreviada.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Servicios profesionales independientes	64.567	10.849
Servicios bancarios	481	193
Otros gastos	7.514	-
Total	72.562	11.042

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, la Sociedad registra los gastos de auditoría. Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios fueron prestados por Deloitte, S.L. (PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2013), y fueron los siguientes:

	Euros	
	2014	2013
Servicios de Auditoría	32.000	5.000
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	32.000	5.000

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2014 y 2013 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2014:

	Euros				
	Saldos				Transacciones
	Deudores		Acreedores		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Gastos financieros (Nota 7.2)
	Financieros (Nota 5.2)	Financieros (Nota 5.3)	Financieros (Nota 7.1)	Financieros (Nota 7.2)	
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	-	-	50.743.204	14.432.653	1.880.755
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	-	-	20.000	-
Egicam Plan Joven, S.L.U.	-	34.400.000	-	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	13.250.000	-	-	-	-
Total	13.250.000	34.400.000	50.743.204	14.452.653	1.880.755

Ejercicio 2013:

	Euros	
	Saldos	Transacciones
	Acreedores	Gastos financieros (Nota 7.2)
	Corto Plazo	
Financieros (Nota 7.1)		
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	12.351.898	316.546
Total	12.351.898	316.546

Los Administradores de la Sociedad consideran que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado.

11.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o 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 Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2014 y 2013 no ha tenido personal.

11.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera 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 Administradores 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, tuviera 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.

12. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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 de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

13. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está centralizada a nivel de Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

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 tiene 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 desarrolla su actividad.

Un 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 Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con el grupo.

d) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene préstamos recibidos por parte del grupo a tipos de interés fijos.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCHMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 11 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad ha procedido a aprobar las ampliaciones de capital pendientes de suscripción al 31 de diciembre de 2014 (descritas en la Nota 7.1 de esta memoria abreviada) por importe de 50.743.204 euros según el siguiente detalle:

- Ampliación de capital por importe de 3.749.320 euros, mediante la emisión de 3.749.320 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 33.743.884 euros.

- Ampliación de capital por importe de 132.500 euros, mediante la emisión de 132.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1.192.500 euros.
- Ampliación de capital por importe de 1.192.500 euros, mediante la emisión de 1.192.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10.732.500 euros.

De esta forma, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.322 euros, representado por 10.074.322 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 48.557.955 euros.

Asimismo, con fecha 11 de febrero de 2015, la Sociedad ha procedido a aprobar la ampliación de capital pendiente de suscripción en la sociedad participada Fidere Vivienda 2, S.L. (descrita en la Nota 5.2 de esta memoria abreviada) por importe de 13.250.000 mediante la creación de 1.325.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de 11.925.000 euros por cada nueva participación.

Con fecha 20 de febrero de 2015 la Sociedad ha decidido ampliar el capital social de la sociedad participada Egicam Plan Joven, S.L. mediante compensación de créditos descritos en la Nota 5.3 de esta memoria abreviada. La ampliación de capital se ha realizado por importe de 2 euros mediante la creación de 2 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación de capital se realiza con una prima de asunción de 34.399.998 euros por las nuevas participaciones.

Con fecha 20 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad ha procedido a realizar una cesión de créditos a favor de la Sociedad por importe de 49.435.704 euros que se desglosa de la siguiente manera:

- Un crédito frente a la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. por importe de 12.282.439 euros, de los cuales 11.089.000 euros corresponden a principal y 1.193.439 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. por importe de 34.207.375 euros, de los cuales 28.306.182 euros corresponden a principal y 5.901.193 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 2.945.890 euros, de los cuales 2.875.000 euros corresponden a principal y 70.890 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.

Asimismo, en esa misma fecha, y con posterioridad a la cesión de deudas recibida del Accionista Único, la Sociedad ha firmado condonaciones de deuda con las sociedades participadas en función de los siguientes acuerdos:

- Acuerdo con Fidere Vivienda, S.L.U. por el cual la Sociedad declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 34.207.375 euros.
- Acuerdo con Fidere Comunidad, S.L.U. por el cual la Sociedad declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 12.282.439 euros.
- Acuerdo con Fidere Vivienda 2, S.L.U. por el cual la Sociedad declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 2.945.890 euros.

Por último, con fecha 26 de febrero de 2015 el Accionista Único decidió aumentar el capital social de la Sociedad mediante compensación de créditos en 2 euros mediante la emisión de 2 acciones a un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 63.947.740 euros por las nuevas acciones. El contravalor del aumento de capital consiste en la compensación total de los créditos de los que es titular a la fecha del acuerdo el Accionista Único frente a la Sociedad, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Préstamo suscrito entre el Accionista Único y la Sociedad el 28 de octubre de 2013 por importe de 12.135.352 euros (descrito en la Nota 7.2 de esta memoria abreviada) más los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de este acuerdo por importe de 2.376.686 euros, compensándose íntegramente tanto el principal como los intereses por importe total de 14.512.038 euros.
- Derecho de crédito originado a favor del Accionista Único frente a la Sociedad por importe de 49.435.704 euros como contraprestación debida por la Sociedad al Accionista Único por la cesión realizada con fecha 20 de febrero de 2015 y descrita anteriormente.

De esta forma, 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, con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

Anexo

Información relativa a la Sociedad Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Descripción	Ejercicio 2014
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) 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 Comunidad, S.L.U.: 21 de junio de 2013. Fidere Vivienda, S.L.U.: 21 de junio de 2013. Fidere Vivienda 2, S.L.U.: 2 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Fidere Comunidad, S.L.U. Importe de la participación: 2.892.073 euros. Fidere Vivienda, S.L.U. Importe de la participación: 16.958.352 euros. Fidere Vivienda 2, S.L.U. Importe de la participación: 13.251.312 euros.
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.	N/A

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

Los Administradores de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 27 de febrero de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 27 de febrero de 2015



Fdo. Jean François Bossy
Presidente



Fdo. Miguel Oñate Rino
Vocal



Fdo. Diego San José de Santiago
Vice Presidente