

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

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2025 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 estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, 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 2025, 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo posee un conjunto de inmuebles para su explotación en régimen de arrendamiento cuyo valor neto contable asciende a 469.803 miles de euros al 31 de diciembre de 2025. 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 la cartera inmobiliaria 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,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización de los ingresos netos futuros,
- tasa de salida "exit yield" considerada en el cálculo del valor residual del activo al final del periodo de proyección.

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, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección del Grupo,
- evaluado los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, la tasa interna de retorno usada en la actualización de los ingresos netos futuros y la tasa de salida "exit yield" considerada en el cálculo del valor residual. 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 2025.

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 al cumplimiento de determinados requisitos de obligado cumplimiento (Nota 1), que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, fundamentalmente los relativos a los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio. 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 tasa impositiva del 0% en el Impuesto sobre Sociedades 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 de la Sociedad Dominante, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos del área fiscal, hemos verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como su denominación y objeto social, el test de activos y rentas en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas.

Por último, hemos revisado que las Notas 1.1, 10 y 16.6 de la memoria consolidada del ejercicio 2025 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, 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 2025 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 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 AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Martin Alurralde Serra
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.942

2 de marzo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/01025

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Anexo 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.

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines 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 2025**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		473.412.953	502.521.055
Inversiones Inmobiliarias	6	469.802.989	498.780.359
Terrenos		155.433.187	163.826.527
Construcciones		314.369.802	334.953.832
Inversiones financieras a largo plazo	9	3.609.964	3.730.613
Otros activos financieros		3.609.964	3.730.613
Activos por impuesto diferido	16.1	-	10.083
ACTIVO CORRIENTE		42.327.139	46.338.508
Existencias		382.338	-
Anticipos a proveedores		382.338	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.158.969	1.681.430
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.027.062	1.537.406
Deudores varios		20.816	20.816
Activos por impuesto corriente	16.1	110.190	18.021
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.1	901	105.187
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	9 y 18	33.616	38.713
Créditos a empresas		33.616	38.713
Inversiones financieras a corto plazo	9	11.960.852	13.363.100
Derivados		-	1.183.428
Otros activos financieros		11.960.852	12.179.672
Periodificaciones a corto plazo		74.889	57.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		28.716.475	31.197.987
Tesorería		28.716.475	31.197.987
TOTAL		515.740.092	548.859.563

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		45.342.332	4.538.513
FONDOS PROPIOS	11	45.342.332	4.114.057
Capital social-	11.1	10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas	11.2	2.041.050	2.013.621
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	11.5	(45.270.580)	(40.152.379)
Acciones y part. en patrimonio propias	11.3	(65.269)	(164.710)
Otras reservas de la Sociedad dominante		(8.399.057)	(5.443.620)
Otras aportaciones de accionistas	11.4	45.813.722	45.813.722
Resultado del ejercicio	17.3	41.148.142	(8.026.901)
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.8 y 14.2	-	424.456
Operaciones de cobertura		-	424.456
PASIVO NO CORRIENTE		440.795.287	517.754.294
Deudas a largo plazo		435.033.127	458.155.748
Deudas con entidades de crédito	14	423.969.400	446.674.215
Otros pasivos financieros	12 y 14	11.063.727	11.481.533
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	14 y 18	5.762.160	59.598.546
PASIVO CORRIENTE		29.602.473	26.566.756
Provisiones a corto plazo	13	13.135.709	13.600.000
Deudas a corto plazo		5.302.435	5.620.797
Deudas con entidades de crédito	14	2.393.418	3.352.418
Otros pasivos financieros	12 y 14	2.909.017	2.268.379
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	14 y 18	14.234	4.835.156
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	11.150.095	2.510.803
Proveedores		3.528.987	1.788.004
Proveedores, empresas del Grupo	18	2.349.044	369.344
Pasivos por impuesto corriente	16.1	4.898.033	158.293
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.1	193.536	160.477
Anticipos de clientes		180.495	34.685
TOTAL		515.740.092	548.859.563

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en euros).

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	8 y 17.1	53.072.368	52.950.879
Prestación de servicios		53.072.368	52.950.879
Otros ingresos de explotación		109.064	108.972
Otros gastos de explotación	17.2	(21.480.164)	(20.389.401)
Servicios exteriores		(18.624.063)	(17.046.446)
Tributos		(1.527.521)	(1.731.059)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. comerciales	7	(379.222)	(454.556)
Otros gastos de gestión corriente		(949.358)	(1.157.340)
Amortización del inmovilizado	6	(11.862.366)	(11.729.174)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	6	50.943.174	1.057.751
Resultado de las ventas		50.943.174	1.057.751
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	123.736	82.881
Exceso de provisiones	13	464.291	
Otros resultados		(22.223)	(21.308)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		71.347.880	22.060.600
Ingresos financieros		1.611.245	285.703
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.611.245	285.703
- En terceros		1.611.245	285.703
Gastos financieros		(26.865.695)	(30.180.736)
Por deudas con del Grupo y asociadas	18	(913.304)	(1.484.154)
Por deudas con terceros	14	(25.952.391)	(28.696.582)
Diferencias de cambio		-	(11)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	13.586	-
Deterioros y pérdidas		13.586	-
RESULTADO FINANCIERO		(25.240.864)	(29.895.044)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		46.107.016	(7.834.444)
Impuestos sobre beneficios	16	(4.958.874)	(192.457)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		41.148.142	(8.026.901)
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		41.148.142	(8.026.901)
Resultado neto atribuible a los accionistas de las Sociedad Dominante		41.148.142	(8.026.901)
Nº Medio de acciones en circulación	11.7	10.070.274	10.069.809
Resultado básico por acción (en euros)	11.7	4,09	(0,80)
Resultado diluido por acción (en euros)	11.7	4,09	(0,80)

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2025.


3

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025
(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2025	31.12.2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (I)		41.148.142	(8.026.901)
- Por cobertura de los flujos de efectivo		34.208	3.020.065
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		34.208	3.020.065
- Por cobertura de los flujos de efectivo	14.2	(458.664)	(1.906.354)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (III)		(458.664)	(1.906.354)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)		40.723.686	(6.913.190)

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 2025.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(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	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
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
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(8.026.901)	-	1.113.711	(6.913.190)
Distribución del resultado	-	-	9.941.108	(1.603.836)	-	(8.337.272)	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	(273)	(99.060)	-	-	-	(72.674)	-	(172.007)
Adquisición de acciones propias (Nota 11.3)	-	(273)	-	-	-	-	(72.674)	-	(72.947)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(99.060)	-	-	-	-	-	(99.060)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	10.074.324	2.013.621	(40.152.379)	(5.443.620)	45.813.722	(8.026.901)	(164.710)	424.456	4.538.513
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	41.148.142	-	(424.456)	40.723.686
Aplicación del resultado	-	-	(5.071.464)	(2.955.437)	-	8.026.901	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	27.429	(46.737)	-	-	-	99.441	-	80.133
Adquisición de acciones propias (Nota 11.3)	-	-	-	-	-	-	(6.904)	-	(6.904)
Enajenación de acciones propias (Nota 11.3)	-	27.429	-	-	-	-	106.345	-	133.774
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(46.737)	-	-	-	-	-	(46.737)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2025	10.074.324	2.041.050	(45.270.580)	(8.399.057)	45.813.722	41.148.142	(65.269)	-	45.342.332

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 2025.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		10.324.351	8.728.428
Resultado del ejercicio antes de impuestos		46.107.016	(7.834.444)
Ajustes al resultado		(14.048.749)	40.938.142
- Amortización del inmovilizado	6	11.862.366	11.729.174
- Resultados por enajenaciones y otros	6	(50.943.174)	(1.057.751)
- Imputación de subvenciones		(123.736)	(82.881)
- Exceso de provisiones		(464.291)	-
- Correcciones valorativas por deterioro	7	379.222	454.556
- Gastos financieros		26.865.695	30.180.736
- Ingresos financieros		(1.611.245)	(285.703)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	(13.586)	-
- Diferencias de cambio		-	11
Cambios en el capital corriente		2.741.520	(1.106.116)
- Existencias		(382.338)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(203.592)	(440.584)
- Otros activos y pasivos corrientes		(21.941)	49.521
- Acreedores y otras cuentas a pagar		3.852.923	(616.758)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(503.532)	(98.295)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(24.475.436)	(23.269.154)
- Cobros de intereses		1.611.245	285.703
- Pagos de intereses		(27.517.660)	(30.728.813)
- Cobros de derivados		1.256.236	7.211.154
- Cobros (Pagos) por Impuesto sobre Beneficios		(301.220)	(37.198)
- Otros cobros y pagos		475.963	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		69.195.089	(8.549.453)
Pagos por inversión		(8.930.492)	(9.921.048)
- Inversiones inmobiliarias		(8.891.892)	(9.882.298)
- Otros activos financieros	14	(38.600)	(38.750)
Cobros por desinversiones		78.125.581	1.371.595
- Inversiones inmobiliarias		78.034.038	1.140.769
- Créditos con vinculadas y otros		5.097	153.104
- Otros activos financieros		72.968	77.722
- Sociedades del grupo neto de efectivo en sociedades consolidadas		13.478	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(82.000.952)	(36.877.647)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		126.870	(72.947)
- Adquisición de acciones propias	11.3	(6.904)	(72.947)
- Enajenación de acciones propias	11.3	133.774	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		3.372.613	4.537.832
- Emisión		3.359.070	4.436.152
- Deudas con entidades de crédito	14.1	13.543	101.680
- Deudas con vinculadas			
- Devolución y amortización de:		(85.500.435)	(41.342.532)
- Deudas con entidades de crédito	14.1	(30.506.902)	(721.365)
- Deudas con vinculadas		(54.993.533)	(40.621.167)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	(11)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.481.512)	(36.698.683)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		31.197.987	67.896.670
Efectivo o equivalentes al final del periodo		28.716.475	31.197.987

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2025.

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DEL GRUPO FIDERE

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en adelante la "**Sociedad Dominante**", es una sociedad española con N.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. Tiene su domicilio social en la calle Santiago de Compostela 94, planta 3ª, Madrid (28035).

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.

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 2025, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2025 y la cotización media del ejercicio 2025 han ascendido a 35,8 y 33,2 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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes que se describen en el Anexo I, conforman un grupo denominado "**Grupo Fidere**" o el "**Grupo**". 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. Todas las actividades de las sociedades que conforman el Grupo Fidere se realizan en territorio español.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante es cabecera del Grupo Fidere (definido a continuación en la Nota 1.1) 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 2024, formuladas por el Consejo de Administración de la misma, se aprobaron por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2025.

Las presentes cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 27 de febrero de 2026, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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 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 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 IP 3, S.L.U. Previamente, la Sociedad optó por dicho régimen con efectos 1 de enero de 2015, renunciando al mismo con efectos 1 de enero de 2017. Adicionalmente, la Sociedad optó nuevamente por el régimen con efectos 1 de enero de 2018 y volvió a renunciar al mismo con efectos 1 de enero de 2020. Finalmente, se ha vuelto a acoger al régimen con efectos a partir de 1 de enero de 2025.

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 con efectos 1 de enero de 2017, Fidere Prysma, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha 29 de diciembre de 2011 con efectos 1 de enero de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha 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.) se acogió régimen EDAV con fecha 8 de mayo de 2020 con efectos 1 de enero de 2020. Dichas entidades se denominan "Entidades Asimiladas" a los efectos del régimen SOCIMI (en adelante, las "**Entidades Asimiladas**").

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 estados de situación financiera 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 estados de situación financiera, el cual se aplicaría en todos los estados de situación financiera 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 por ciento 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 resultados 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 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 con el 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.
 7. 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.
 8. Capital mínimo. El capital social mínimo para la SOCIMI 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 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 ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que estos no sean objeto de distribución y solo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al régimen general del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo 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.

Al 31 de diciembre de 2025, 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.

1.2. Hechos relevantes del ejercicio

Tal y como se menciona en el hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante del Grupo el 15 de septiembre de 2025, en el marco de la estrategia definida por el accionista de control del Grupo Fidere, se están llevando a cabo negociaciones con terceros para la potencial desinversión del negocio de patrimonio en renta del Grupo. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el proceso sigue en curso habiéndose recibido ofertas de carácter no vinculante. El cierre de la operación en base a los términos previstos por la Dirección del Grupo supondría la desinversión de la única línea de negocio del Grupo y fuente generadora de flujos de caja. En tal supuesto, los Administradores evaluarían las distintas alternativas estratégicas en relación con la actividad futura de la Sociedad Dominante.

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 2025, 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 2025 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 2025 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 2025 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 2025

Durante el ejercicio anual 2025 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 2025:

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

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

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 2025

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2025, 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 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026 (1)
Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara como tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026 (1)
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores	1 de enero de 2026 (1)
NIIF 18 Presentación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros	1 de enero de 2027
Modificación a la NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Esta modificación tiene como objetivo simplificar las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades.	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Esta modificación aclara cómo una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es. Establece un método consistente de conversión para mejorar la comparabilidad y la utilidad de la información financiera.	1 de enero de 2027

(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 2026 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 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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 2025 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 2025.
- La vida útil de los activos inmobiliarios del Grupo Fidere (Nota 5.1).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5.3).
- 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 2025 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 resultados 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 2025 y 2024 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 2025.

(a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de sus sociedades participadas, 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 resultados 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 2025 y 2024 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 2024.

3. CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACION

Con fecha 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante del Grupo, Fidere Patrimonio Socimi como socio único de la sociedad Fidere Vivienda 4, S.L., aprobó la disolución y liquidación de dicha sociedad, produciéndose con fecha 14 de julio de 2025 la aprobación del balance de liquidación de la misma.

El Grupo Fidere ha reconocido un resultado positivo por liquidación de esta sociedad en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada por importe de 13.586 euros, por la diferencia entre el resultado de liquidación y el valor patrimonial que esta sociedad aportaba al consolidado.

Durante el ejercicio 2024 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 2025 tal y como se muestra a continuación:



(Euros)	31/12/2025
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	(4.548.272)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.548.272)

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

	Euros				
	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendos distribuidos	-	-	5.859.357	19.804.171	51.293.176

En la medida en que los resultados de los ejercicios 2024 y 2025 de la Sociedades Dominante fue negativo, en dichos ejercicios no se han distribuido dividendos.

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 estado de situación financiera 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 se 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 2025 y 2024, 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 período, de la siguiente forma:

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

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

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se valorarán a valor razonable con cambios en resultados. 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.

Las políticas contables aplicables a los activos financieros del Grupo son:

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente a su reconocimiento inicial, se registran por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".

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", fundamentalmente.

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

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Fidere y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo Fidere considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de

efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En 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. Acreeedores 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 de flujos de efectivo.

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.

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 resultados 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 netos 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 2025 y 2024 valorados a valor razonable son los siguientes:

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

Euros				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Derivados	-	1.183.428	-	1.183.428
	-	1.183.428	-	1.183.428

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 estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de resultados.

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 abonados 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 el



estado de situación financiera 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..

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 2025 y 2024, han sido los siguientes:

Ejercicio 2025:

	Saldo al 31/12/2024	Euros Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo al 31/12/2025
Coste:				
Terrenos	163.826.527	-	(8.393.340)	155.433.187
Construcciones	410.198.442	9.536.860	(24.681.632)	395.053.670
Total coste	574.024.969	9.536.860	(33.074.972)	550.486.857
Amortización acumulada:				
Construcciones	(75.244.610)	(11.862.366)	6.423.108	(80.683.868)
Total amortización acumulada	(75.244.610)	(11.862.366)	6.423.108	(80.683.868)
Inversiones inmobiliarias netas	498.780.359	(2.325.506)	(26.651.864)	469.802.989

Ejercicio 2024:

	Saldo al 31/12/2023	Euros Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo al 31/12/2024
Coste:				
Terrenos	164.080.997	-	(254.470)	163.826.527
Construcciones	400.410.775	10.112.116	(324.449)	410.198.442
Total coste	564.491.772	10.112.116	(578.919)	574.024.969
Amortización acumulada:				
Construcciones	(63.569.337)	(11.729.174)	53.901	(75.244.610)
Total amortización acumulada	(63.569.337)	(11.729.174)	53.901	(75.244.610)
Inversiones inmobiliarias netas	500.922.435	(1.617.058)	(525.018)	498.780.359

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 2025, ha tenido su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado inversiones en mejoras en sus activos por importe de 9.536.860 euros, de acuerdo con su estrategia de inversión en calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere.
- Durante el ejercicio 2025, determinadas sociedades dependientes, han vendido viviendas por importe total de 77.595.038 euros, de los cuales, 3.000 euros se encuentran pendientes de cobro y se encuentran registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Como consecuencia de estas operaciones, el Grupo ha obtenido un beneficio de 50.943.174 euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2024, tuvo su origen en los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2024, el Grupo realizó inversiones en mejoras en sus activos por importe de 10.112.116 euros, de acuerdo con su estrategia de inversión en calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere.
- Durante el ejercicio 2024, determinadas sociedades dependientes, vendieron viviendas por importe total de 1.582.769 euros, de los cuales, 442.000 euros se encontraban pendientes de cobro y se encontraban registrados en el epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024. Como consecuencia de esta operación, el Grupo obtuvo un beneficio de 1.057.751 euros que se encontraba registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2024.

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 2025 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 estado de situación financiera, 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 2025 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. se ha estimado aproximadamente en 1.302.194 miles de euros (1.188.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). De acuerdo con estas valoraciones del experto independiente, no ha sido necesaria la dotación de deterioros en el ejercicio 2025 en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere dado que el valor de mercado de cada una 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 así como otras

consideraciones, 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 2025 y 2024 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

Ejercicio 2025:

Localidad	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Alcalá de Henares	6,30%	4,30%	13,93 €
Alcorcón	6,30%	4,30%	18,68 €
Colmenar Viejo	6,40%	4,40%	14,38 €
Getafe	6,30%	4,30%	19,05 €
Guadalajara	7,00%	5,00%	10,12 €
Madrid	6,15%	4,15%	16,64 €
Móstoles	6,30%	4,30%	16,05 €
Paracuellos del Jarama	6,60%	4,60%	17,64 €
Rivas	6,30%	4,30%	15,83 €
Las Rozas	6,20%	4,20%	18,60 €
Torrejón	6,30%	4,30%	13,71 €
Tres Cantos	6,20%	4,30%	17,04 €
Valdemoro	6,60%	4,60%	11,20 €

Ejercicio 2024:

Localidad	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Alcalá de Henares	6,30%	4,30%	12,23 €
Alcorcón	6,30%	4,30%	15,79 €
Colmenar Viejo	6,40%	4,40%	12,53 €
Getafe	6,30%	4,30%	16,22 €
Guadalajara	7,00%	5,00%	8,75 €
Madrid	6,15%	4,15%	13,94 €
Móstoles	6,30%	4,30%	13,24 €
Paracuellos del Jarama	6,60%	4,60%	15,02 €
Rivas	6,30%	4,30%	14,51 €
Las Rozas	6,20%	4,20%	18,67 €
Torrejón	6,30%	4,30%	12,02 €
Tres Cantos	6,20%	4,30%	15,64 €
Valdemoro	6,60%	4,60%	11,15 €

La sensibilización de las anteriores hipótesis utilizadas no tendría un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo, al existir holguras relevantes en todos los activos.

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 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Sociedad	M2	M2
Alcalá de Henares	11.339	11.339
Alcorcón	9.714	9.714
Colmenar Viejo	22.695	22.695
Getafe	12.944	12.944
Guadalajara	7.341	7.341
Madrid	131.767	132.141
Móstoles	40.658	40.658
Paracuellos del Jarama	6.964	6.964
Rivas	11.205	11.205
Las Rozas	14.909	18.479
Torrejón	76.347	82.615
Tres Cantos	36.062	44.502
Valdemoro	2.382	2.683
TOTAL	384.327	403.280

Al 31 diciembre de 2025, el grado de ocupación de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 94% en base a los metros cuadrados arrendados (96% al 31 de diciembre de 2024).

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

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe 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 2025 y 2024.

Tal y como se indica en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la totalidad de los activos inmobiliarios 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 2025 y 2024, el Consejo de Administración estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

Ingresos y gastos relacionados

Los ingresos del ejercicio 2025 derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 53.072.368 euros (52.950.879 euros en el ejercicio 2024) (Nota 17.1) y los gastos de explotación provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 18.260.450 euros (19.190.050 euros en el ejercicio 2024).

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo Fidere reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos y por las ventas de las viviendas residenciales y, en su caso, por las desinversiones de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2025 la tasa de morosidad se mantiene en términos razonables.

A continuación, detallamos el importe de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre del 2025 y 2024:

(Euros)	31/12/2025	31/12/2024
Cientes por prestación de servicios	3.321.908	7.997.060
Cientes por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	3.000	442.000
Deudores varios	20.816	20.816
Activos por impuesto corriente (Nota 16.1)	110.190	18.021
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	901	105.187
Deterioro de créditos comerciales	(2.297.846)	(6.901.654)
Total	1.158.969	1.681.430

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 2025 ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2024	(6.901.654)
Dotación (Nota 17.2)	(379.222)
Baja	4.983.030
Saldo a 31 de diciembre de 2025	(2.297.846)

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha procedido a dar de baja un importe de 4.983.030 euros correspondientes a la provisión por clientes de dudoso cobro, tras la revisión de determinados saldos y la consideración de los mismos como definitivamente incobrables.

8. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, 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, de forma residual, 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	
	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	55.518.588	53.607.105
Entre uno y cinco años	172.489.347	194.106.983
Más de cinco años	8.172.989	9.466.488
Total	236.180.924	257.180.576

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2025 y 2024 son los siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 17.1)	53.072.368	52.950.879
Repercusión de gastos comunes	4.458.642	3.099.567
Total	57.531.010	56.050.446

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2025 y 2024 se presenta en la cuenta de resultados consolidada adjunta minorando el epígrafe donde se registra el gasto que se repercute.

9. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
A largo plazo:		
A coste amortizado:		
Otros activos financieros	3.609.964	3.730.613
A corto plazo:		
A valor razonable:		
Derivados a corto plazo (Nota 14.2)	-	1.183.428
A coste amortizado:		
Otros activos financieros	11.960.852	12.179.672
Otros activos financieros (Nota 18)	33.616	38.713
Total	15.604.432	17.132.426

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 (fundamentalmente, Madrid), mediante régimen especial concertado cuyo importe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 3.609.964 euros (3.730.613 euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025, 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 11.629.965 euros ante la Caja General de Depósitos, como garantía para hacer frente al expediente de derivación de responsabilidad tributaria, notificado por la Delegación Central de Grandes Contribuyentes el día 6 de junio de 2025. La situación de este procedimiento, así como las provisiones registradas, se detallan en la Nota 13.

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, riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y riesgo fiscal. 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

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.

El Grupo Fidere está expuesto al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o las limitaciones a las subidas de los contratos de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025, la ocupación de la cartera de activos es del 94%, y el Grupo Fidere continúa mejorando sus estrategias comerciales con la finalidad de aumentar la ocupación.

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 (sin incluir los saldos con empresas vinculadas) reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Ejercicio 2025:

	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	330	-	11.631	3.610	15.571
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.159	-	-	-	1.159
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.716	-	-	-	28.716
Total	30.205	-	11.631	3.610	45.446

Ejercicio 2024:

	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	-	-	12.179	3.731	15.910
Instrumentos financieros derivados	-	-	1.183	-	1.183
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.681	-	-	-	1.681
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.198	-	-	-	31.198
Total	32.879	-	13.362	3.731	49.972

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.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone el Grupo Fidere es el de liquidez, como consecuencia del vencimiento de la financiación en mayo de 2026, descrita en la Nota 14.1.

En este sentido, el Consejo de Administración del Grupo Fidere tiene la intención, siempre que así sea necesario para garantizar la continuidad de las operaciones, de ejercer, al menos, la próxima extensión en virtud de la facultad que les confiere el contrato, dado que a la fecha de formulación tienen la capacidad de cumplir con los requisitos de extender el mismo. Por todo ello, el Grupo Fidere ha clasificado la mencionada financiación como no corriente de acuerdo con el marco normativo contable aplicable vigente.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Fidere (sin incluir los saldos con empresas vinculadas) al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2025

	Miles de Euros		Total
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 14.1)	2.393	429.150	431.543
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	2.909	11.064	13.973
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	6.059	-	6.059
Total	11.361	440.214	451.575

Ejercicio 2024

	Miles de Euros		Total
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Pasivos financieros con entidades de crédito (Nota 14.1)	3.352	456.170	459.523
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	2.268	11.482	13.750
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	2.192	-	2.192
Total	7.813	467.652	475.465

A 31 de diciembre de 2025 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Fidere ascendía a 403 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos e intereses pendientes de pago (Nota 14.1)	431.543	459.523
Tesorería y equivalentes	(28.716)	(31.198)
Endeudamiento financiero neto bancario	402.827	459.523

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 2025 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) (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 2025 y 2024, 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 Dominante en el BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, 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 2025 y 2024 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2025	2024
Precio inicial	30,6	37,0
Precio medio	33,2	33,8
Precio de cierre	35,8	30,6

11.2. Reservas

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("**Ley de Sociedades 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 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	26.185	(1.244)
Total	2.041.050	2.013.621

Al 31 de diciembre de 2025, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

11.3. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 65.269 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2024	3.691	92.036
Adiciones	2.309	72.674
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.000	164.710
Adiciones	233	6.904
Enajenaciones	(4.047)	(106.345)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	2.186	65.269

11.4. Aportaciones de accionistas

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido aportaciones de accionistas.

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		
	31/12/2025	31/12/2024
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	123.807	84.298
Fidere Vivienda, S.L.U.	(8.169.999)	(7.715.357)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(7.980.705)	(7.670.380)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(4.630.400)	(4.228.146)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	3.600
Fidere IP, S.L.U.	(507.707)	(260.555)
Fidere IP 2, S.L.U.	(678.236)	(76.657)
Fidere IP 3, S.L.U.	4.495.463	4.968.557
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	(8.164.949)	(8.045.784)
Fidere IP 5, S.L.U.	(782.748)	(253.192)
Fidere IP 6, S.L.U.	(1.240.195)	(1.158.316)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(5.275.368)	(5.150.841)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(5.124.747)	(4.647.091)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(2.362.343)	(2.039.189)
Fidere Project, S.L.U.	(134.670)	(134.669)
Fidere Screen, S.L.U.	(5.695.032)	(4.862.995)
Fidere Prysma, S.L.U.	857.249	1.034.338
Total	(45.270.580)	(40.152.379)

11.6. Gestión del capital

El Grupo Fidere se financia con fondos procedentes de empresas del propio Grupo Fidere 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	31/12/2025	31/12/2024
Total endeudamiento financiero con terceros (Nota 14.1)	431.543	459.523
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(28.716)	(31.198)
I) Deuda con terceros neta	402.827	428.325
II) Patrimonio neto	45.342	4.539
III) Total (IV=I+II)	448.169	432.863
Ratio de endeudamiento con terceros (I/IV)	89,88%	98,95%

Si bien la ratio de endeudamiento del Grupo Fidere asciende a 89,88% a 31 de diciembre de 2025, teniendo en cuenta el valor razonable de los activos que, según la Nota 6 adjunta asciende a 1.302.194 miles de euros, la ratio de apalancamiento (deuda con terceros neta/ valor de mercado de los activos inmobiliarios) del Grupo Fidere asciende a 30,93%.

11.7. Resultado por acción básico

Las ganancias o pérdidas por acción básicas se calculan dividiendo el resultado 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 o pérdidas por acción básicas es como sigue:

	2025	2024
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	41.148.142	(8.026.901)
Nº medio ponderado de acciones en circulación	10.070.274	10.069.809
Ganancias/(pérdidas) por acción básicas (euros)	4,09	(0,80)

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

	Número de Acciones	
	2025	2024
Acciones ordinarias al inicio del período	10.074.324	10.074.324
Acciones propias (Nota 11.3)	(2.186)	(6.000)
Ponderación temporal de acciones propias	(1.864)	1.485
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	10.070.274	10.069.809

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 2025, 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Ajustes por cambio de valor (Nota 14.2)	-	424.456

12. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del estado de situación financiera 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 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025:

	31/12/2024	Euros			31/12/2025
		Altas	Traspasos	Imputación a PyG	
Subvenciones a largo plazo (Nota 14)	6.047.598	-	(82.881)	(40.855)	5.923.862
Subvenciones a corto plazo (Nota 14)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.130.479	-	-	(123.736)	6.006.743

Ejercicio 2024:

	Euros				31/12/2024
	31/12/2023	Altas	Traspasos	Imputación a PyG	
Subvenciones a largo plazo (Nota 14)	6.130.479	-	(82.881)	-	6.047.598
Subvenciones a corto plazo (Nota 14)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.213.360	-	-	(82.881)	6.130.479

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 resultados consolidada se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años o, en su caso, de su venta. La parte de la subvención asociada a los terrenos se imputará en la cuenta de resultados consolidada cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención. Durante el ejercicio 2025 se ha imputado como ingreso un importe de 123.736 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad dependiente 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 reconocido y provisionado en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto, 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 que le fue notificado a la sociedad participada el Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria.

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 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. El 5 de marzo de 2019, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó ante el TEAC las alegaciones pertinentes.

El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, por la cual se estimó parcialmente la reclamación interpuesta contra el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. En concreto, el TEAC anuló el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y ordenó retrotraer actuaciones a fin de que se pudiese de manifiesto a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) el acuerdo de liquidación de 16 de abril de 2018, notificado al deudor principal, Grupo Isolux Corsán, el 18 de abril de 2018 y del que resulta la deuda que era objeto de derivación en este procedimiento.

El 31 de agosto de 2021 le fue notificado a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) acuerdo de ejecución, por el cual se daba cumplimiento a lo resuelto por el TEAC, (i) se anulaba el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsán; (ii) se retrotraían las actuaciones en el procedimiento; y (iii) se ponía 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, S.L.U. (en liquidación) presentó alegaciones en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, cuya retroacción fue acordada.

En noviembre de 2021 se puso a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) de manifiesto el Acuerdo de Ejecución de la Resolución del TEAC, de 22 de febrero de 2022, 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.

El 1 de diciembre de 2021, se dictó el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Frente al mismo, el 27 de diciembre de 2021, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) interpuso reclamación económico-administrativa. Se presentaron las alegaciones el 18 de abril de 2022 y, posteriormente, el 4 de diciembre de 2024, alegaciones complementarias.

Asimismo, con fecha 18 de marzo de 2022, y en ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, la AEAT requirió a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) el pago de la deuda en calidad de responsable mediante requerimiento con número de referencia R2885222006269. Contra ese requerimiento de pago se interpuso el 18 de abril de 2022 reclamación económico-administrativa con alegaciones ante el TEAC. En paralelo, el 27 de abril de 2022, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó solicitud de suspensión automática del pago de la deuda requerida, constituyendo un depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de la Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros, registrados en el epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado de ejercicios anteriores. El 20 de mayo de 2022, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.

El 13 de marzo de 2025, el Tribunal Económico-Administrativo Central estimó las alegaciones presentadas y anuló el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad del día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GTT97410127F, al entender el Tribunal que el procedimiento seguido por la AEAT no se ajusta a Derecho. Contra esta resolución no cabe recurso ordinario por parte de la Administración Tributaria, quedando con ello sin efecto, definitivamente, el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.

Asimismo, el 13 de marzo de 2025, el Tribunal Económico-Administrativo Central estimó las alegaciones presentadas frente al requerimiento de pago de 18 de marzo de 2022 (referencia R2885222006269), anulándolo y ordenando a la AEAT a liberar el depósito de 12.105.927,79 euros. El 26 de junio de 2025, se recibió el ingreso por la devolución del depósito, procediendo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), con fecha 13 de julio de 2025, con la solicitud del rescaramiento del coste de la garantía constituida mediante los cauces legales oportunos, por importe de 1.229.487,66 euros. Dichos intereses fueron cobrados en julio de 2025 y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Asimismo, con fecha 6 de junio de 2025, la Delegación Central de Grandes Contribuyentes notificó a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), la apertura de un nuevo procedimiento de responsabilidad solidaria de la deuda tributaria atribuible al Grupo Isolux Corsán, por importe de 9.374.279,04 euros. Contra ese requerimiento de pago se interpuso el 3 de julio de 2025 reclamación económico-administrativa con alegaciones ante el TEAC presentadas el 11 de noviembre de 2025 que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se encuentra pendiente de resolución.

En paralelo, el 16 de julio de 2025, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó solicitud de suspensión automática del pago de la deuda requerida, constituyendo un depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de la Hacienda Pública por cuantía de 11.629.964,93 euros, al considerarse la deuda de 9.374.279,04 euros más los intereses y recargos del proceso judicial correspondientes al periodo de un año. El 6 de agosto de 2025, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se reconocía la suspensión automática solicitada para el devengo de intereses de demora.

Por lo tanto, en base a la mejor estimación y siguiendo las bases y normas contables, el Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2025 ha procedido con la reversión de 464.291,50 euros de la provisión contabilizada en ejercicios anteriores, registrados en el epígrafe "Exceso de provisiones" de la cuenta de resultados consolidada adjunta, siendo la provisión existente al 31 de diciembre de 2025 de 13.135.709 euros (13.600.000 euros al cierre del ejercicio anterior), incluyendo dicha cuantía la deuda referida, más los intereses y recargos del proceso judicial correspondientes al periodo de cinco años.

Cabe mencionar que dicho procedimiento 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 del registro de las citadas provisiones, Fidere IP 4, S.L.U. (en

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

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 2025 y 2024, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	423.969.400	446.674.215
Subvenciones de capital (Nota 12)	5.923.862	6.047.598
Otros pasivos financieros	5.139.865	5.433.935
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 18)	5.762.160	59.598.546
Total Deudas a largo plazo	440.795.287	517.754.294
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.393.418	3.352.418
Subvenciones de capital (Nota 12)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	2.826.136	2.185.498
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 18)	14.234	4.835.156
Total Deudas a corto plazo	5.316.669	10.455.953
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	446.111.956	528.210.247

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	429.149.960	456.170.236
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(5.180.560)	(9.496.021)
Total coste amortizado	423.969.400	446.674.215
Total no corriente	423.969.400	446.674.215
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	2.393.418	3.224.862
Préstamo sindicado	-	127.556
Total coste amortizado	2.393.418	3.352.418
Total corriente	2.393.418	3.352.418

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 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Limite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2025		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	433.392.793	(5.180.560)	429.149.960	-	2.393.418
	433.392.793	(5.180.560)	429.149.960	-	2.393.418

Ejercicio 2024

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Limite	Gastos Formalización de Deudas	31/12/2024		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamo sindicado	463.899.695	(9.496.021)	456.170.236	127.556	3.224.862
	463.899.695	(9.496.021)	456.170.236	127.556	3.224.862

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 (Capex Facility) de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

En el momento de la formalización del nuevo préstamo, el Grupo suscribió nuevas coberturas cuyos notacionales cubrían la totalidad de los saldos dispuestos y cuyo vencimiento es en mayo de 2025. Como consecuencia de ello, el Grupo incurrió en una prima inicial por importe de 8.294.735 euros.

Adicionalmente, como consecuencia de las disposiciones de la línea de crédito llevadas a cabo durante el ejercicio 2024, el Grupo suscribió una nueva cobertura cuyo notacional cubría la parte adicional de la línea de crédito dispuesta con respecto al ejercicio anterior y cuyo vencimiento era el mismo que el resto de coberturas mencionadas anteriormente. Como consecuencia de ello, el Grupo incurrió en una prima por importe de 38.750 euros.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha dispuesto de un importe de 3.359.070 euros, asociados a la línea de crédito Capex Facility (4.436.152 euros en el ejercicio 2024).

Por otra parte, conforme a los términos del contrato de financiación suscrito por el Grupo, en el caso de que se produzcan ventas de viviendas de alguna de las sociedades del Grupo que suscriben este contrato de financiación, parte de los fondos obtenidos deben ser destinados a la amortización de la deuda. Por ello, el Grupo ha amortizado anticipadamente un importe total de 30.506.902 euros correspondientes a 28.510.881, 1.673.174 y 322.847 euros de los tramos Term Facility, Additional 1 Facility y Capex Facility, respectivamente (721.365 euros durante el ejercicio 2024 correspondientes a 678.166, 39.799 y 3.400 , respectivamente).

Asimismo, dicha financiación presenta un tipo de interés de mercado, el cual es bonificado, siempre y cuando el Grupo Fidere cumpla con determinados indicadores de sostenibilidad. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no se prevé que se vayan a incumplir en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2025 la situación del préstamo sindicado es la siguiente:

	Limite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
Term Facility	396.453.115	396.453.115	-	EURIBOR + 2,5%
Additional 1 Facility	23.266.027	23.266.027	-	EURIBOR + 2,5%
Capex Facility	13.673.651	9.430.818	4.242.833	EURIBOR + 2,5%
	433.392.793	429.149.960	4.242.833	

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, así como todas las obligaciones del contrato de financiación, se cumplen a 31 de diciembre de 2025 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 2025 y 2024 ascienden a 2.393.418 y 3.224.862 euros, respectivamente.

Vencimientos de la deuda

Si bien la fecha de vencimiento del préstamo sindicado se estableció inicialmente en mayo de 2025, el Grupo Fidere tiene la opción a su propia discreción de extender su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta mayo 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, siendo el siguiente periodo desde el 17 de febrero de 2026 al 18 de abril de 2026.
- 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 importe dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la segunda fecha de vencimiento extendida.

Con fecha 14 de marzo de 2025, el Grupo, en virtud de la facultad conferida por el contrato, comunicó a la entidad agente del préstamo sindicado la primera extensión de la fecha de vencimiento por un ejercicio adicional. Asimismo, con fecha 10 de abril de 2025, el Grupo suscribió una nueva cobertura cuyo nocional cubre la totalidad del saldo dispuesto y cuyo vencimiento coincide con la nueva fecha de vencimiento del préstamo sindicado. Como consecuencia de ello, el Grupo ha incurrido en una prima por importe de 38.600 euros.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante tiene la intención, siempre que así sea necesario para garantizar la continuidad de las operaciones, de ejercer al menos, la próxima extensión en virtud de la facultad que les confiere el contrato, dado que a la mencionada fecha tiene la capacidad de cumplir con los requisitos de renovar el mismo. Por todo ello, al 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha clasificado la mencionada financiación como no corriente de acuerdo al marco normativo contable aplicable vigente.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda e intereses del Grupo al 31 de diciembre de 2025 conforme a la asunción anterior es el siguiente:

	Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2026	2.393.418	2.393.418
2027	429.149.960	429.149.960
	431.543.378	431.543.378

El Grupo Fidere no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2025 por los intereses correspondientes a la deuda financiera ha ascendido a 22.095.594 euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio adjunta.

Al 31 de diciembre de 2025 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito" del estado de situación financiera consolidado. Durante el ejercicio 2025, el Grupo Fidere ha imputado 4.315.461 euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2025 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 2025 y 2024 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen.

Ejercicio 2025:

	Miles de euros					31/12/2025
	31/12/2024	Amortización Deuda	Disposición Deuda	Pago de Intereses	Devengo de Intereses	
Préstamo sindicado	459.522	(30.507)	3.359	(22.927)	22.096	431.543
	459.522	(30.507)	3.359	(22.927)	22.096	431.543

Ejercicio 2024:

	Miles de euros					31/12/2024
	31/12/2023	Amortización Deuda	Disposición Deuda	Pago de Intereses	Devengo de Intereses	
Préstamo sindicado	456.356	(721)	4.436	(29.161)	28.612	459.522
	456.356	(721)	4.436	(29.161)	28.612	459.522

14.2. Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Fidere y vigentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2025:

Banco	Tipo	Vencimiento	Interés	Prima	Nocional	Euros		Reciclaje Ingreso / (Gasto)
						Valor Razonable	Ajuste acumulado por cambio de valor en PN	
Credit Agricole (*)	SWAP	15/05/2025	2,25%	-	-	-	-	199.092
BNP Paribas (*)	SWAP	15/05/2025	2,25%	-	-	-	-	199.092
Credit Agricole (*)	SWAP	15/05/2025	2,25%	-	-	-	-	11.684
BNP Paribas (*)	SWAP	15/05/2025	2,25%	-	-	-	-	11.684
BNP Paribas (*)	SWAP	15/05/2025	2,25%	-	-	-	-	2.905
Credit Agricole	CAP	18/05/2026	3,50%	20.250	227.908.243	-	-	16.597
BNP Paribas	CAP	15/05/2026	3,50%	18.350	227.908.243	-	-	17.610
						38.600	455.816.486	458.664

(*) Instrumento derivado vencido.

Ejercicio 2024:

Banco	Tipo	Vencimiento	Interés	Prima	Nocional	Euros		Reciclaje Ingreso / (Gasto)
						Valor Razonable	Ajuste acumulado por cambio de valor en PN	
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.819.000	213.000.000	555.089	199.092	894.178
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.873.000	213.000.000	555.089	199.092	894.178
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	301.000	12.500.000	32.576	11.684	52.475
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	302.000	12.500.000	32.576	11.684	52.475
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	38.485	3.107.763	8.098	2.905	13.047
						8.333.485	454.107.763	1.906.354

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 2025, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés cuyo valor razonable es nulo, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIIF 9 "Instrumentos financieros", 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 2025, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe nulo (424.456 euros al 31 de diciembre de 2024) correspondientes a la variación del valor razonable acumulada de los derivados que cumplen estos requisitos.

Durante el ejercicio 2025, un importe positivo de 458.664 euros correspondientes a la variación del cambio de valor de los mencionados derivados ha sido reciclado contra el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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 2025 el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados consolidada de la variación de 50 puntos básicos de la curva de tipo de interés estimada no es significativo.

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 2025, el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados consolidada de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

14.3. Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2025 un importe de 4.327.851 euros correspondientes a las fianzas y 812.014 euros correspondientes a los depósitos recibidos de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 8 (4.039.988 y 1.393.947 euros a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 31 de diciembre de 2025 un importe de 2.826.136 euros en concepto de proveedores de inmovilizado (2.185.498 euros a 31 de diciembre de 2024).

15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2025 y 2024 es como sigue:

	2025	2024
Proveedores	3.528.987	1.788.004
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 18)	2.349.044	369.344
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 16.1)	4.898.033	158.293
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16.1)	193.536	160.477
Anticipos de clientes	180.495	34.685
Total	11.150.095	2.510.803

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.

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	26
Ratio de operaciones pagadas	25	25
Ratio de operaciones pendientes de pago.	73	60
	Euros	Euros
Total pagos realizados	30.366.294	27.901.636
Total pagos pendientes	798.111	593.584

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 "Proveedores, empresas vinculadas" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

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

	2025	2024
Volumen monetario (euros)	25.624.736	22.364.821
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	84,39%	80,16%
Número de facturas	76.642	71.345
Porcentaje sobre el total de facturas	82,19%	74,86%

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2025 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).

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2020, de 5 de julio, se informa que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2025 ha sido de 26 días. Asimismo, el porcentaje de facturas pagadas en un plazo inferior a 30 días es insuficiente para considerar cumplido el porcentaje establecido (90%). El Grupo está adoptando las medidas necesarias para mejorar los plazos de pago y cumplir con la normativa en ejercicios futuros.

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	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	-	10.083
Saldos deudores corrientes:		
Activo por impuesto corriente	110.190	18.021
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	-	54.263
Hacienda Pública por otros impuestos	901	50.924
Total	111.091	133.291
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	4.898.033	158.293
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	69.259	1.910
Hacienda Pública acreedora por IVA	105.345	89.718
Hacienda Pública acreedora por IRPF	18.932	68.849
Total	5.091.569	318.770

16.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio.

	Euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	46.107.016	(7.834.444)
Diferencias permanentes	23.067	8.613
Diferencias temporales no activadas-	11.592.199	15.459.861
Limitación en la deducibilidad de gastos financieros (Art. 20 L.I.S.)	12.056.490	15.600.662
Reversión provisión por otras responsabilidades	(464.291)	-
Reversión 30% amortización contable	-	(140.801)
Base imponible fiscal-	57.722.282	7.634.030
Base imponible 0%	33.917.908	5.434.128
Base imponible 25%	23.804.374	1.790.563
Compensación Bases Imponibles Negativas	(3.921.447)	(1.031.670)
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	4.970.732	189.723
Bonificación EDAV 40%	(20.833)	-
Pagos fraccionados	(76.236)	(49.451)
Retenciones e ingresos a cuenta	(73.045)	-
Deducción del 30% importe gastos de amort. contable	(17.371)	-
Incremento por incumplimiento de requisitos SOCIMI	4.596	-
Hacienda Pública (deudora) / acreedora Impuesto sobre Sociedades	4.787.843	140.272

El desglose la base imponible fiscal es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Activo por impuesto corriente	(110.190)	(18.021)
Pasivo por impuesto corriente	4.898.033	158.293
	4.787.843	140.272

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 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	46.107.016	(7.834.444)
Diferencias permanentes	23.067	8.613
Diferencias temporarias no activadas	11.592.199	15.459.861
Resultado contable positivo régimen general	23.804.374	1.790.563
Resultado contable negativo régimen general	(113.443)	(409.339)
Resultado contable régimen SOCIMI	34.031.351	6.252.806
Cuota líquida en régimen general (25%)	5.951.094	447.641
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Compensación BINS (en cuota)	(980.362)	(257.918)
Bonificación EDAV	(20.833)	-
Deducciones	(17.371)	-
Otros ajustes-		
Ajuste IS ejercicios anteriores	11.667	2.734
Incremento por incumplimiento SOCIMI	4.596	-
Total Ingreso/ (Gasto) por impuesto corriente	(5.928.558)	(450.375)
Compensación Bases imponibles negativas	980.362	257.918
Impuesto diferido	(10.083)	-
Total Ingreso/(Gasto) por impuestos sobre Sociedades	(4.958.279)	(192.457)

16.4. Activos por impuesto diferidos registrados

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

A 31 de diciembre de 2025 las bases imponibles negativas no activadas ascienden a 5.475.789 euros (9.160.229 euros a 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 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 Prysma, 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 la sociedad Fidere IP 2, S.L.U. que renunció 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 2025. 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 2025, 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.

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 periodo 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 2025 y 2024 es el siguiente:

Zona	Euros	
	2025 Ingresos	2024 Ingresos
Comunidad de Madrid	52.537.480	52.459.987
Castilla La Mancha	534.888	490.892
Total	53.072.368	52.950.879

La facturación del Grupo Fidere, durante el ejercicio 2025 y 2024, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.

17.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:



	Euros	
	2025	2024
Reparaciones y conservación	3.257.947	4.473.391
Servicios de profesionales independientes	2.823.249	2.287.240
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 18)	11.966.303	9.604.659
Primas de seguros	82.572	83.801
Servicios bancarios	93.986	98.449
Publicidad y propaganda	25.282	5.665
Suministros	374.724	493.241
Tributos	1.527.521	1.731.059
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales (Nota 7)	379.222	454.556
Otros gastos de gestión corriente	949.358	1.157.340
Total	21.480.164	20.389.401

Dentro de este epígrafe, 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 2025 y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte Auditores, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2025	2024
Servicios de Auditoría	660.650	358.550
Otros servicios	37.500	-
Total Servicios de Auditoría	698.150	358.550

Durante el ejercicio 2025, el auditor Deloitte Auditores, 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	
	2025	2024
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(4.548.272)	(3.039.735)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	296.669	(124.527)
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	11.932.891	(477.656)
Fidere Comunidad, S.L.U.	470.014	(323.154)
Fidere Vivienda, S.L.U.	2.624.806	(454.642)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	379.361	(310.325)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	8.644.064	(402.254)
Fidere Vivienda 4, S.L.U. (Nota 3)	-	163.976
Fidere IP, S.L.U.	(12.041)	(247.152)
Fidere IP 2, S.L.U.	9.662.901	(601.579)
Fidere IP 3, S.L.U.	52.151	(473.094)
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	1.372.336	(119.166)
Fidere IP 5, S.L.U.	9.697.012	(659.758)
Fidere IP 6, S.L.U.	18.468	(81.879)
Fidere Project, S.L.U.	184.280	123.807
Fidere Screen, S.L.U.	522.441	(832.038)
Fidere Prysma, S.L.U.	(148.939)	(167.725)
Total	41.148.142	(8.026.901)

18. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2025 y 2024 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2025:

Ejercicio 2025	Euros				
	Deudores	Saldos		Transacciones	
		Acreedores		Servicios Recibidos (Nota 17.2)	Gastos financieros
		Financieros (Nota 9)	Financieros		
Tethys Investments, S.à.r.l.	-	5.762.160	-	-	163.515
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	-	-	-	749.789
Tethys Topco S.à.r.l.	33.616	-	-	-	-
Testa Homes, S.L.	-	23	2.349.044	11.966.303	-
Testa Residencial Socimi, S.A.	-	14.211	-	-	-
Total	33.616	5.776.394	2.349.044	11.966.303	913.304

Ejercicio 2024:

Ejercicio 2024	Euros				
	Deudores	Saldos		Transacciones	
		Acreedores		Servicios Recibidos (Nota 17.2)	Gastos financieros
		Financieros (Nota 9)	Financieros		
Tethys Investments, S.à.r.l.	-	17.175.455	-	-	297.481
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	44.940.543	-	-	1.019.829
Fidere Residencial, S.L.	2.000	-	-	-	-
Tethys Topco S.à.r.l.	33.616	2.317.704	-	-	166.844
Testa Homes, S.L.	3.097	-	369.344	9.604.659	-
Total	38.713	64.433.702	369.344	9.604.659	1.484.154

Deudas con empresas del Grupo y asociadas

Las principales deudas con empresas del Grupo y asociadas son las siguientes:

- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere Prysmas, S.L.U. y Tethys Investment S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento en marzo de 2026. Durante el ejercicio 2025, la sociedad dependiente ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo por importe de 4.769.011 euros e intereses pendientes de pago por importe de 29.710 euros.
- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y Tethys Investment, S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 8 de junio de 2027. Durante el ejercicio 2025, la sociedad dependiente ha amortizado anticipadamente un importe de 5.349.512 euros y ha pagado intereses pendientes de pago por importe de 1.365.674 euros. Al 31 de diciembre de 2025, el importe dispuesto, junto con los intereses pendientes de pago, asciende a 5.762.160 euros, registrados en el largo 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. Durante el ejercicio 2025, la sociedad dependiente ha amortizado anticipadamente la totalidad del

préstamo por importe de 42.495.093 euros e intereses pendientes de pago por importe de 3.195.239 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, siendo la fecha de vencimiento en el largo plazo al estar asociado al momento de la enajenación de los activos inmobiliarios. Durante el ejercicio 2025, la sociedad dependiente ha amortizado la totalidad del préstamo por importe de 2.317.704 euros como consecuencia de la venta de activos.

Durante el ejercicio 2025 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 913.304 euros, registrados en el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada.

Asimismo, el calendario de vencimiento de la deuda al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Año	Euros 2025
A 1 año	14.234
A 2 años	5.762.160
A 3 años	-
A 4 años	-
A 5 años	-
Más de 5 años	-
	5.776.394

Acreedores comerciales

En cuanto al saldo registrado en el epígrafe "Proveedores, empresas del Grupo", la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 no tienen personal empleado, teniendo firmado un acuerdo de gestión de activos y servicios corporativos con Testa Homes, S.L.. De acuerdo con el mismo, esta última presenta servicios de administración y gestión de los activos inmobiliarios a las sociedades del Grupo Fidere. Este contrato tiene vencimiento anual 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 2025 la sociedad vinculada Testa Homes, S.L. ha prestado servicios al Grupo Fidere por importe de 11.966.303 euros (9.604.659 euros en el ejercicio 2024).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes consideran que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado.

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 5 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2024 estaba formado por 5 hombres y 3 mujeres).

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad Dominante carece de Alta Dirección, por lo que las funciones de Alta Dirección son llevadas a cabo por Testa Homes, S.L.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido dietas, ni ninguna otra clase de prestación a los Administradores.

El Grupo tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2025.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los Administradores de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

Al cierre del ejercicio 2025 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La estrategia ESG (Environmental Social Governance) 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 contrato de financiación, el Grupo Fidere tiene 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 para 2028 las emisiones de carbono un -30% en los activos 100% propiedad y un -12,5% en los activos entre 80%-99% de propiedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo Fidere estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2025.

20. HECHOS POSTERIORES

No se han producido otros hechos posteriores significativos objeto de mención, adicionales a los descritos en esta memoria, desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.



ANEXO I

Ejercicio 2025:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							Método de consolidación	
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro		Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas ***	100%	3.002	-	1.458.690	470.014	1.931.706	3.824.034	-	3.824.034	Integración Global
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas ***	100%	3.002	-	2.972.949	2.624.806	5.600.757	5.139.207	-	5.139.207	Integración Global
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal)** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas ***	100%	4.805.212	-	8.244.894	91.494	13.141.600	10.300.973	-	10.300.973	Integración Global
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas ***	100%	1.328.000	-	3.418.038	379.361	5.125.399	12.726.743	-	12.726.743	Integración Global
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas ***	100%	3.000	-	2.819.857	8.644.064	11.466.921	7.453.257	-	7.453.257	Integración Global

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							Método de consolidación	
		Directa	Capital	Prima de asunción	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	-	(400.298)	(12.041)	1.482.682	2.002.430	-	2.002.430	Integración Global
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.. Arrendamiento de viviendas ***	100%	4.003.919	-	(1.242.680)	9.662.901	12.424.140	3.439.475	-	3.439.475	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas ***	100%	3.001	-	21.016.400	296.669	21.316.070	26.294.769	-	26.294.769	Integración Global
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	2.575.445	11.932.891	16.725.435	9.917.291	-	9.917.291	Integración Global
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	(10.564.950)	1.372.336	(6.792.614)	2.424.805	(2.424.805)	-	Integración Global
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	-	(3.710.524)	10.646.207	21.111.683	16.096.742	-	16.096.742	Integración Global

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							Método de consolidación	
		Directa	Capital	Prima de asunción	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	-	950.860	18.468	972.328	2.194.056	-	2.194.056	Integración Global
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	-	9.473.876	184.280	9.661.156	9.487.740	-	9.487.740	Integración Global
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	-	6.321.669	522.441	6.847.110	12.019.700	-	12.019.700	Integración Global
Fidere Prysma, 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	-	(225.536)	(111.485)	462.979	1.664.176	-	1.664.176	Integración Global
		27.422.160	4.224.096	43.108.690	46.722.406	121.477.352	124.985.398	(2.424.806)	122.660.593	

(*) No auditada

(**) 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

(***) Auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

Ejercicio 2024:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						Método de consolidación
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable	
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	1.796.093	(323.154)	1.475.941	3.824.034 - 3.824.034	Integración Global
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas ***	100%	3.002	-	3.650.626	(454.642)	3.198.986	5.139.207 - 5.139.207	Integración Global
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal)** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	8.706.917	(433.751)	13.078.377	10.300.973 - 10.300.973	Integración Global
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	3.769.164	(310.325)	4.786.839	12.726.743 - 12.726.743	Integración Global
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	3.254.809	(402.254)	2.855.555	7.453.257 - 7.453.257	Integración Global

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							Método de consolidación	
		Directa	Capital	Prima de asunción	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	-	(142.166)	(247.152)	1.505.703	2.002.430	-	2.002.430	Integración Global
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	(608.824)	(601.579)	2.793.516	3.439.475	-	3.439.475	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	21.189.518	(124.527)	21.067.992	26.294.769	-	26.294.769	Integración Global
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	3.087.081	(477.656)	4.826.524	9.917.291	-	9.917.291	Integración Global
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	(10.445.784)	(119.166)	(8.164.950)	2.424.805	(2.424.805)	-	Integración Global
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	-	(3.078.992)	(596.630)	10.500.378	16.096.742	-	16.096.742	Integración Global

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							Método de consolidación	
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
Directa							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
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	-	1.039.352	(81.879)	960.473	2.194.056	-	2.194.056	Integración Global
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	163.976	167.576	-	-	-	Integración Global
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	-	9.479.557	123.807	9.606.364	9.611.547	-	9.611.547	Integración Global
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	-	7.185.122	(832.038)	6.356.084	12.019.700	-	12.019.700	Integración Global
Fidere Prysmas, 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	-	(81.202)	(139.637)	579.161	1.664.176	-	1.664.176	Integración Global
		27.425.160	4.224.096	48.804.069	(4.859.794)	75.594.519	125.109.205	(2.424.805)	122.684.400	

(*) 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

(***) Auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Resumen ejecutivo

Principales magnitudes

- El Grupo Fidere cuenta con una cartera de 5.157 viviendas con una ocupación del 94%.
- Los ingresos de rentas brutas del ejercicio 2025 ascienden a 53 millones de euros (53 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).
- De acuerdo con la valoración de los activos inmobiliarios realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 1.302 millones de euros (1.188 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).

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 IP 3, S.L.U. Previamente, la Sociedad optó por dicho régimen con efectos 1 de enero de 2015, renunciando al mismo con efectos 1 de enero de 2017. Adicionalmente, la Sociedad optó nuevamente por el régimen con efectos 1 de enero de 2018 y volvió a renunciar al mismo con efectos 1 de enero de 2020. Finalmente, se ha vuelto a acoger al régimen con efectos a partir de 1 de enero de 2025.

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

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

Con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo Fidere formalizó un 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 2025, el Grupo ha dispuesto un importe de 9.430.818 euros asociados a la línea de crédito, así como la totalidad del tramo adicional de 25 millones de euros.

El vencimiento inicial de esta financiación está previsto para mayo de 2026, no obstante, el Grupo tiene la opción de prorrogar su vencimiento por dos periodos adicionales (hasta mayo 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, siendo el siguiente periodo desde el 17 de febrero de 2026 al 18 de abril de 2026.
- 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 importe dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

En base a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante tiene la intención, siempre que así sea necesario para garantizar la continuidad de las operaciones, de ejercer al menos, la próxima extensión en virtud de la facultad que les confiere el contrato, dado que a la mencionada fecha tiene la capacidad de cumplir con los requisitos de renovar el mismo.

2. Datos clave

Datos financieros clave

		2025	2024	% Variación
Total ingresos brutos	M Eur	53,1	53,1	0,0%
Rentas netas	M Eur	316	32,67	(3,3%)
Margen rentas netas	%	59,5%	61,6%	(3,4%)

Datos financieros clave

		2025	2024	% Variación
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	1.302	1.189	9,6%
Deuda neta	M Eur	402,8	483,3	(16,6%)

Datos operativos clave

		2025	2024	% Variación
N.º de viviendas	Unidades	5.157	5.411	(4,7%)
Superficie (SBA) total	m2	384.327	403.281	(4,7%)
Grado de ocupación medio (superficie)	%	94%	96%	(2,3%)

3. Actividad del negocio

Rentas brutas

Durante el ejercicio de 2025 los ingresos han ascendido a 53 millones de euros (53 millones de euros a 31 de diciembre de 2024).

Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas asciende al 94% (96% a 31 de diciembre de 2024).

Expectativas para 2026

Tal y como se menciona en el hecho relevante publicado por la Sociedad Dominante del Grupo el 15 de septiembre de 2025, en el marco de la estrategia definida por el accionista de control del Grupo Fidere, se están llevando a cabo negociaciones con terceros para la potencial desinversión del negocio de patrimonio en renta del Grupo. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el proceso sigue en curso habiéndose recibido ofertas de carácter no vinculante. El cierre de la operación en base a los términos previstos por la Dirección del Grupo supondría la desinversión de la única línea de negocio del Grupo y fuente

generadora de flujos de caja. En tal supuesto, los Administradores evaluarían las distintas alternativas estratégicas en relación con la actividad futura de la Sociedad Dominante.

4. Estados financieros

I. Cuenta de Resultados consolidada

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 asciende a 53.072 miles de euros (52.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El gasto por amortización del ejercicio 2025 asciende a 11.862 miles de euros (11.729 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 los gastos financieros ascienden a 26.866 miles de euros (30.181 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

II. Balance consolidado

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cuenta con inversiones inmobiliarias por un total de 469.803 miles de euros (498.780 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y recoge el coste neto de los activos destinados al alquiler. Durante el ejercicio 2025 y, de acuerdo con el objetivo estratégico del Grupo de continuar mejorando los activos, ha invertido un total de 9.537 miles de euros (10.112 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

III. Cash flow

Las actividades de explotación presentan un flujo de caja positivo por un total de 10,3 millones de euros (8,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). El Grupo cuenta con una posición financiera solvente no sufriendo tensiones de liquidez ante la volatilidad del mercado financiero.

En cuanto a la actividad de inversión, el Grupo ha generado un flujo positivo de 69 millones de euros (un flujo negativo de 9 millones a 31 de diciembre de 2024). El flujo de financiación es negativo en 82 millones de euros (negativo en 36 millones a 31 de diciembre de 2024).

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 2025, la cartera del Grupo tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 1.302.194 miles de euros (1.188.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), un 10% superior a la valoración de diciembre de 2024.

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 (94% del GAV).

Provincia	# Residencial
Madrid	5.093
Guadalajara	64
Total	5.157

La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (95%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 5% 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 2025 ascendió a 35,8 euros por acción (30,6 euros por acción a 31 de diciembre de 2024). Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 65.269 euros.

Estructura accionarial

A 31 de diciembre de 2025, el único accionista con participación significativa es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% 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 2025 y 2024.

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.

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	26
Ratio de operaciones pagadas	25	25
Ratio de operaciones pendientes de pago.	73	60
	Euros	Euros
Total pagos realizados	30.366.294	27.901.636
Total pagos pendientes	798.111	593.584

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 "Proveedores, empresas vinculadas" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

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

	2025	2024
Volumen monetario (euros)	25.624.736	22.364.821
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	84,39%	80,16%
Número de facturas	76.642	71.345
Porcentaje sobre el total de facturas	82,19%	74,86%

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2025 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).

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2020, de 5 de julio, se informa que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2025 ha sido de 26 días.

Asimismo, el porcentaje de facturas pagadas en un plazo inferior a 30 días es insuficiente para considerar cumplido el porcentaje establecido (90%). El Grupo está adoptando las medidas necesarias para mejorar los plazos de pago y cumplir con la normativa en ejercicios futuros.

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.

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.

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.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone el Grupo Fidere es el de liquidez, como consecuencia del vencimiento de la financiación en mayo de 2026.

En este sentido, el Consejo de Administración del Grupo Fidere tiene la intención, siempre que así sea necesario para garantizar la continuidad de las operaciones, de ejercer, al menos, la próxima extensión en virtud de la facultad que les confiere el contrato, dado que a la fecha de formulación tienen la capacidad de

cumplir con los requisitos de extender el mismo. Por todo ello, el Grupo Fidere ha clasificado la mencionada financiación como no corriente de acuerdo con el marco normativo contable aplicable vigente.

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 2025 la deuda financiera del Grupo Fidere está cubierta con instrumentos financieros derivados.

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). 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

No se han producido otros hechos posteriores significativos objeto de mención, adicionales a los descritos en este informe, 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 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.

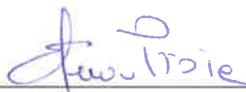


D. Claudio Boada Pallerés
Miembro del Consejo de Administración

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 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.

Dña. Dorota Marta Roch
Miembro del Consejo de Administración

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 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.



Dña. Elena Piaia

Miembro del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.



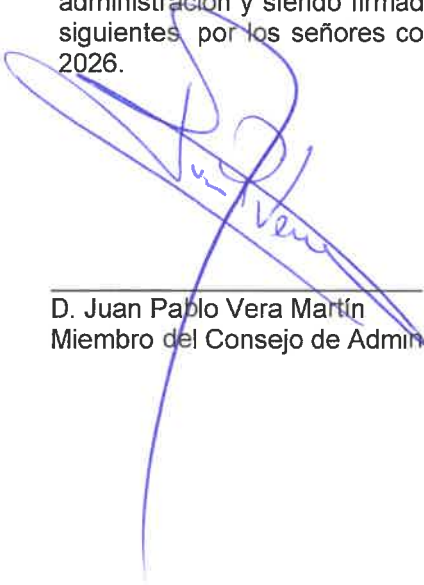
D. Jean-Christophe Dubois
Miembro del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.



D. Fernando Bautista Blázquez
Miembro del Consejo de Administración

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 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.



D. Juan Pablo Vera Martín
Miembro del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.



Dña. Laura Fernández García
Miembro del Consejo de Administración

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 2025 (i) son las que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formuladas por el Consejo de Administración en fecha 27 de FEBRERO de 2026 y (iii) comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.



D. Miguel Onate Rino
Miembro del Consejo de Administración