

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025 e
informe de gestión, junto con
el informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Recuperabilidad de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo que mantienen activos inmobiliarios en propiedad para su explotación en régimen de alquiler (Nota 5).

La Sociedad, al cierre del ejercicio, realiza los correspondientes test de deterioro para la determinación del valor recuperable de las participaciones en sociedades del Grupo, calculando dicho valor recuperable como el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes.

En este sentido, la Sociedad encarga a un experto independiente una valoración de las inversiones inmobiliarias de sus participadas para la determinación de dichas plusvalías tácitas. 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.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, cuyo valor neto contable asciende a 122.561 miles de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por la Dirección de la Sociedad,
- 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 de las sociedades participadas.

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento (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 como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad, 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 y de las sociedades participadas sujetas al régimen SOCIMI.

Por último, hemos revisado que las Notas 1.1, 8.4 y 11 de la memoria 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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



DELOITTE AUDITORES, S.L.

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

2 de marzo de 2026

2026 Núm. 01/26/01024
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.

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

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

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025**

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		122.560.593	123.432.667
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		122.560.593	123.432.667
Instrumentos de patrimonio	5	122.560.593	122.684.400
Créditos a empresas	10	-	748.267
ACTIVO CORRIENTE		44.323.432	39.717.207
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	53.292	43.001
Activo por impuesto corriente		51.926	43.001
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.366	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10	24.317.513	26.248.804
Otros activos financieros		24.317.513	26.248.804
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		19.952.627	13.425.402
Tesorería		19.952.627	13.425.402
TOTAL		166.884.025	163.149.874

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		44.916.497	49.337.899
FONDOS PROPIOS	6	44.916.497	49.337.899
Capital social		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.041.050	2.013.621
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(65.269)	(164.710)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(8.399.058)	(5.443.621)
Resultado del ejercicio	3	(4.548.272)	(2.955.437)
Otras aportaciones de accionistas		45.813.722	45.813.722
PASIVO NO CORRIENTE		62.223.332	63.101.138
Deudas con empresas de Grupo y asociadas a largo plazo	10	62.223.332	63.101.138
PASIVO CORRIENTE		59.744.196	50.710.837
Deudas a corto plazo		1.554	4.418
Otros pasivos financieros		1.554	4.418
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10	56.866.516	50.369.796
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.876.126	336.623
Proveedores		736.569	198.038
Proveedores, empresas del Grupo	10	2.054.638	75.128
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	84.919	63.457
TOTAL		166.884.025	163.149.874

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9.1	-	84.298
De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	84.298
Aprovisionamientos	10	(1.611.415)	(2.052.371)
Otros gastos de explotación	9.2	(3.219.715)	(1.199.351)
Servicios exteriores		(3.219.715)	(1.199.351)
Otros resultados	5.1	13.586	(6.981)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.817.544)	(3.174.405)
Ingresos financieros		271.863	226.320
De valores negociables y otros instrumentos financieros		271.863	226.320
- En terceros		271.863	226.320
Gastos financieros		(2.591)	(7.341)
Diferencias de cambio		-	(11)
RESULTADO FINANCIERO		269.272	218.968
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.548.272)	(2.955.437)
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(4.548.272)	(2.955.437)

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2025

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos

(Cifras expresadas en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTA	31/12/2025	31/12/2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(4.548.272)	(2.955.437)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(4.548.272)	(2.955.437)

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2025.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2025

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

	Capital Social	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Acciones y participaciones en patrimonio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	10.074.324	2.013.862	(3.839.785)	45.813.722	(1.603.836)	(92.036)	52.366.251
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.955.437)	-	(2.955.437)
Aplicación del resultado	-	-	(1.603.836)	-	1.603.836	-	-
Operaciones con accionistas	-	(241)	-	-	-	(72.674)	(72.915)
Adquisición de acciones propias (Nota 6.3)	-	(241)	-	-	-	(72.674)	(72.915)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	10.074.324	2.013.621	(5.443.621)	45.813.722	(2.955.437)	(164.710)	49.337.899
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(4.548.272)	-	(4.548.272)
Aplicación del resultado	-	-	(2.955.437)	-	2.955.437	-	-
Operaciones con accionistas	-	27.429	-	-	-	99.441	126.870
Adquisición de acciones propias (Nota 6.3)	-	-	-	-	-	(6.904)	(6.904)
Enajenación de acciones propias (Nota 6.3)	-	27.429	-	-	-	106.345	133.774
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2025	10.074.324	2.041.050	(8.399.058)	45.813.722	(4.548.272)	(65.269)	44.916.497

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025.

Estado de Flujos de Efectivo 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			
		(410.509)	(2.992.401)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.548.272)	(2.955.437)
Ajustes al resultado		1.342.143	1.824.222
- Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios	9.1	-	(84.298)
- Ingresos financieros		(271.863)	(226.320)
- Gastos financieros clasificados como aprovisionamientos	10	1.611.415	2.052.371
- Gastos financieros		2.591	7.341
- Otros ingresos y gastos		-	75.128
Cambios en el capital corriente		2.535.273	(623.171)
- Existencias		-	45
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.366)	(32.060)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		2.539.503	(481.467)
- Otros activos corrientes		-	72.435
- Otros pasivos corrientes		(2.864)	(182.124)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		260.347	(1.238.015)
- Pagos de intereses		(2.591)	(1.588.428)
- Cobros de dividendos	5.1	-	124.093
- Cobro de intereses		271.863	226.320
- Cobro (pago) por Impuesto sobre beneficios		(8.925)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
		2.248.856	187.050
Pagos por inversión		(1.597.735)	(550.761)
- Créditos en empresas del Grupo		(1.597.735)	(550.761)
Cobros por desinversión		3.846.591	737.811
- Créditos en empresas del Grupo		3.846.591	737.811
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		4.688.878	(39.102.381)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		126.870	(72.915)
- Adquisiciones de acciones propias	6.3	(6.904)	(72.915)
- Enajenación de acciones propias	6.2	133.774	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		4.562.008	(39.029.466)
- Emisión deudas con empresas de Grupo y vinculadas		6.660.537	6.891.955
- Devolución deudas con empresas de Grupo y vinculadas		(2.098.529)	(45.921.421)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		6.527.225	(41.907.732)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		13.425.402	55.333.134
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		19.952.627	13.425.402

Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2025.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**"), es una sociedad española, con N.I.F. número A-86577996, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 26 de octubre de 2012, número 1.658 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 112, sección 8ª, hoja M-554989, inscripción 1ª. Tiene su domicilio social en la calle Santiago de Compostela 94, planta 3ª, Madrid (28035).

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

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

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. (accionista único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth), perdiendo por tanto la Sociedad el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2025, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

La cotización de las acciones de la Sociedad 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.

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

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



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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; y

- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio español.

Tal y como se describe en la Nota 5.1, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y conjuntamente forman el grupo de sociedades en adelante denominado "**Grupo Fidere**" o el "**Grupo**". De acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de junio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MFT Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas consolidadas 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 individuales y consolidadas del ejercicio 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 27 de febrero de 2026.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 del Grupo Fidere y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 515.740.092 euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad de 45.342.332 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado positivo consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad ascienden, respectivamente, a 53.072.368 euros y 41.148.142 euros en 2025.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

1.1. Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del 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 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley SOCIMI.

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

El plazo se computará:

- 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 la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada 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 citada Ley SOCIMI.
- 4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país que con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- 5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- 6. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- 7. La reserva legal de la Sociedad no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la Sociedad no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
- 8. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.



10

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2025, las sociedades del Grupo Fidere acogidas a dicho régimen especial son:

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada 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.

Al 31 de diciembre de 2025, tras llevar a cabo la correspondiente evaluación, el Consejo de Administración considera que la Sociedad y su Grupo cumplen con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2025, formuladas por los miembros del Consejo de Administración, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

1.1. Hechos relevantes del ejercicio

Tal y como se menciona en el hecho relevante publicado por la Sociedad el 15 de septiembre de 2025, en el marco de la estrategia definida por el accionista de control del Grupo Fidere, del que la Sociedad es su cabecera, se están llevando a cabo negociaciones con terceros para la venta de la totalidad de las participaciones detalladas en la Nota 5.1 que aglutinan el negocio de patrimonio en renta del Grupo Fidere. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, 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 de la Sociedad supondría la desinversión de la única línea de negocio del Grupo Fidere 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.



2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

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

2.2. Imagen fiel

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

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 27 de junio de 2025.

2.3. Principios contables no obligatorios

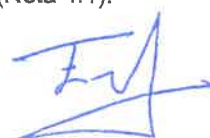
El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya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

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

En la elaboración de las cuentas anuales, se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.1).
2. La evaluación de las provisiones y contingencias (Nota 4.7).



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

3. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Notas 1, 4.4 y 8.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Agrupación de partidas

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

2.6. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los aplicados en el 2024.

2.8. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

2.9. Fondo de maniobra negativo

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2025 un fondo de maniobra negativo por importe de 15.420.764 euros. En el entendimiento de fondo de maniobra negativo deben considerarse los saldos de naturaleza financiera deudores (24.317.513 euros) y acreedores (56.866.516 euros), en concepto de cuenta corriente mantenidos con sociedades participadas sobre las que la Sociedad tiene control, cuya posición neta asciende a (32.549.003 euros) (Nota 10).

El Consejo de Administración estima que estos saldos acreedores mantenidos en las cuentas corrientes no serán exigidos en el corto plazo debido a la no necesidad por parte de las sociedades participadas del Grupo Fidere de disponer de las mismas, así como a la capacidad de la Sociedad, en su condición de sociedad dominante del Grupo, de controlar el momento de su exigibilidad. Adicionalmente, los Administradores han evaluado las obligaciones corrientes para los próximos doce meses conforme al presupuesto de tesorería disponible, concluyendo favorablemente sobre la capacidad de la Sociedad para atender a los pasivos corrientes con terceros a su vencimiento con los flujos previstos. Por ello han formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la actividad de la Sociedad continuará en el futuro y por tanto que los activos serán realizados y los pasivos liquidados por los importes y clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas.

2.10. Medioambiente

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



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

En la Nota 11.f), de las presentes cuentas anuales, se incluye la estrategia medioambiental definida por la Sociedad donde se describen las cuestiones medioambientales implementadas.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio 2025, tal y como se muestra a continuación:

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

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

	2025	2024	2023	2022(*)	2021
Dividendos distribuidos	-	-	5.859.357	19.804.171	51.293.176

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

En lo que se refiere al ejercicio 2024 y 2025, en la medida en que el resultado de dichos ejercicios ha sido negativo, en dichos ejercicios la Sociedad no ha distribuido dividendos.

3.1. Consideraciones para la distribución de dividendos

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley SOCIMI, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley SOCIMI.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

4.1. Activos financieros

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría los instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo Fidere, multigrupo y asociadas.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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



Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros a coste amortizado. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el efecto de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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



4.3. Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

Régimen SOCIMI

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

El régimen fiscal especial de las SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a un tipo del cero 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 arrendamiento (al menos tres años) o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

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

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

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

4.5. Transacciones en moneda extranjera

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

4.6. Ingresos y gastos

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

Conforme a la publicación en el mes de septiembre de 2009 de la consulta incluida en el boletín nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, así como los



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas como importe neto de la cifra de negocios. Asimismo, los gastos financieros procedentes de la financiación recibida de las mismas como aprovisionamientos.

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

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

4.7. Provisiones y contingencias

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

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

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

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

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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

4.11. Estado de flujos de efectivo

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

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

5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2025 y 2024, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025:

(Euros)	Saldo al 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2025
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	125.109.205	-	(123.807)	124.985.398
Deterioro	(2.424.805)	-	-	(2.424.805)
Total	122.684.400	-	(123.807)	122.560.593

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2024:

(Euros)	Saldo al 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2024
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	125.149.000	-	(39.795)	125.109.205
Deterioro	(2.424.805)	-	-	(2.424.805)
Total	122.724.195	-	(39.795)	122.684.400

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han producido altas en las inversiones en instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo que ostenta la Sociedad.

En relación con las bajas del ejercicio 2025, se corresponden con:

- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Projects, S.L.U. por importe de 123.807 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, ha supuesto para la Sociedad una disminución de la participación en 123.807 euros. Dicho importe ha sido liquidado en especie mediante la compensación de un derecho de crédito.
- Disolución y liquidación de Fidere Vivienda 4, S.L.U., generando un resultado de 13.586 euros, registrado en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El coste de la participación al 31 de diciembre de 2024 era de cero euros.

En relación con las bajas del ejercicio 2024, se correspondían con:

- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Projects, S.L.U. por importe de 104.385 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, supusieron para la Sociedad una disminución de la participación en 39.795 euros y un ingreso de 64.590 euros, registrado en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 (Nota 9.1). Dicho importe fue liquidado mediante efectivo.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 no se han repartido más dividendos de los descritos anteriormente. En el ejercicio 2024, la sociedad participada Fidere Vivienda 4, S.L.U. repartió dividendos por importe de 19.708 euros, registrados en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024. El resto de las sociedades participadas no repartieron dividendos durante el ejercicio 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ninguna de las sociedades participadas de la Sociedad cotiza en bolsa.

Deterioro de valor

Para determinar la existencia de indicios de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2025, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

La determinación de las plusvalías tácitas consideradas en los análisis de deterioro se ha realizado a partir de la estimación del valor razonable de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas, la cual, 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 descuentos de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de estos activos inmobiliarios de las sociedades participadas consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 de mercado institucional.

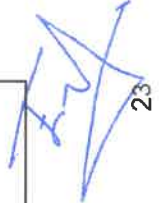
Como resultado del análisis realizado, no se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar deterioros adicionales a los ya registrados en años anteriores.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2025:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros 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
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
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
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
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



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros								
		Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas ***	100%		1.895.021	-	(400.298)	(12.041)	1.482.682	2.002.430	-	2.002.430
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
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
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
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)	-
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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	Participación %	Euros							
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros 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	-	950.860	18.468	972.328	2.194.056	-	2.194.056
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
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
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas ***	100%	800.000	-	(225.536)	(111.485)	462.979	1.664.176	-	1.664.176
		27.422.160	4.224.096	43.108.690	46.722.406	121.477.362	124.985.398	(2.424.805)	122.560.593

(*) 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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2024:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Deterioro
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
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
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	8.706.916	(433.751)	13.078.377	10.300.973	-	10.300.973
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	3.769.164	(310.325)	4.786.839	12.726.743	-	12.726.743
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	3.254.809	(402.254)	2.855.555	7.453.257	-	7.453.257



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros						
	Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(142.166)	(247.152)	1.505.703	2.002.430	-	2.002.430
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
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
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
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)	-
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

[Handwritten signature]
27

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	Participación %	Euros							
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros 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
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	-	-	-
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
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
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	(81.202)	(139.635)	579.161	1.664.179	-	1.664.179
		27.425.160	4.224.096	48.804.059	(4.858.794)	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

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

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

El importe registrado como deterioro sobre la inversión mantenida en Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), trae su causa en el expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018.

En virtud de dicho expediente, la AEAT declaró a la sociedad del Grupo Fidere, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) como responsable solidario de la deuda tributaria atribuible al Grupo Isolux Corsán (del que formaba parte previa a la adquisición de la misma por 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. 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 numero 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 resarcimiento del coste de la garantía constituida mediante los cauces legales oportunos, por importe de 1.229.487,66 euros (cobrados en julio de 2025).

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, al 31 de diciembre de 2025 se ha procedido a la reversión de 464.291,50 euros de la provisión contabilizada en ejercicios anteriores, en los libros individuales de Fidere IP 4, S.L.U.(en liquidación), 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. 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 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 no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el accionista con la participación más significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2025 ha sido de 35,8 euros por acción (30,6 euros al 31 de diciembre de 2024), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2025 ha sido de 33,2 euros por acción (33,8 euros en el ejercicio 2024).

6.1. Reservas

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

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

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 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 y 2024 la reserva legal de la Sociedad está totalmente constituida.

6.2. Aportaciones de accionistas

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

6.3. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 65.269 euros (164.710 euros a 31 de diciembre de 2024).

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
Retiros	(4.047)	(106.345)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	2.186	65.269

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. Deudas financieras

Con fecha 28 de abril de 2023 las sociedades participadas del Grupo Fidere (Nota 5) formalizaron 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. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo Fidere tiene dispuesto un importe total de 429 millones de euros (456 millones de euros al 31 de diciembre de 2024) asociado a esta financiación.

Esta financiación está asociada a los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades participadas del Grupo Fidere y que se explotan en régimen de alquiler. Por ello, la Sociedad no tiene saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios de las filiales (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las filiales y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser 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, las sociedades participadas del Grupo Fidere deberían retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account". El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2025 y no se prevé que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.

Si bien la fecha de vencimiento del préstamo sindicado inicialmente se estableció en mayo de 2025, las sociedades participadas del Grupo Fidere tienen la opción a su propia discreción de extender su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta mayo de 2028, bajo las siguientes condiciones:

1. 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.
2. El Grupo Fidere no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
3. 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 primera 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.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad 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.

7.2. Información sobre el período medio de pago a proveedores

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

	2025	2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	47	63
Ratio de operaciones pagadas	50	63
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	-
Total pagos realizados	810.295	1.800.222
Total pagos pendientes	252.214	-

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

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

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

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

	2025	2024
Volumen monetario (euros)	602.472	549.929
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	74,35%	30,55%
Número de facturas	142	136
Porcentaje sobre el total de facturas	73,58%	67,33%

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

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

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Saldos deudores:		
No corriente-	-	-
Corriente-		
Activo por impuesto corriente	51.926	43.001
Hacienda Pública deudora por IVA	1.366	-
	53.292	43.001
Saldos acreedores:		
No corriente-	-	-
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	84.918	63.397
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1	60
	84.919	63.457

8.1. Conciliación entre el resultado contable, la base imponible fiscal y la cuota a pagar

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	(4.548.272)	(2.955.437)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales no activadas	342.143	-
Limitación en la deducibilidad de gastos financieros (Art. 21 LIS)	342.143	-
Base imponible fiscal 25%	-	-
Base imponible fiscal 0%	(4.206.129)	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	51.926	43.001
Hacienda Pública (deudora) / acreedora por Impuesto sobre Sociedades	(51.926)	(43.001)

8.2. Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	(4.548.272)	(2.955.437)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias no activadas	342.143	-
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(4.206.129)	(2.955.437)
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Gasto por impuesto corriente	-	-
Gasto por impuesto diferido	-	-

Bases imponibles negativas no registradas

La Sociedad no ha reconocido Bases Imponibles Negativas en el ejercicio 2025 y 2024, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley SOCIMI.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensación por importe de 836 euros, generadas con anterioridad a la aplicación del Régimen SOCIMI

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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

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

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

	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reservas procedentes de resultados negativos de ejercicios anteriores al 1 de enero de 2013: (836) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios del 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal.
d) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2022: 20.859.357 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2020: 51.293.176,42 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2019: 4.910.215 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2016: 656.230,50 euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% (2010 en adelante).	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Dividendos del 2024: Sin distribución de dividendos Dividendos del 2023: Sin distribución de dividendos Distribución de dividendos del 2022: 20.859.357 euros Distribución de dividendos del 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos del 2020: 51.293.176,42 Distribución de dividendos del 2019: 4.910.215 euros Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos Distribución de dividendos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.230,50 euros. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, ni beneficios ni reservas positivas.
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-

	Ejercicio 2025
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos del 2024: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2023: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2022: 10 de octubre de 2022 y 29 de junio de 2023 Dividendos del 2021: 27 de junio de 2022 Dividendos del 2020: 29 de junio de 2021 Dividendos del 2019: 29 de junio de 2020 Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2017: 21 de junio de 2018. Dividendos del 2016: 23 de junio de 2017. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, ni beneficios ni reservas positivas.
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	• Fidere Vivienda S.L.U.: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 2 S.L.U.: 2 de diciembre de 2014. • Fidere Comunidad S.L.U.: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 3 S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016. • Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L): 14 de julio de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): 16 de febrero de 2017. • Fidere IP 6, S.L.U.: 17 de marzo de 2017 • Fidere Pryma, S.L.U.: 13 de diciembre de 2018 • Fidere Screen, S.L.U.: 30 de enero de 2018 • Fidere Projects, S.L.U.: 30 de enero de 2018 • Fidere IP 3, S.L.U.: 06 de noviembre de 2014
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Fidere Vivienda S.L.U.: • Carabanchel 03 • Carabanchel 09 • Carabanchel 12 • Carabanchel 15 • Carabanchel 18 • Carabanchel 19 • Carabanchel 20 • Lopez de Vega 10 • San Cristóbal de los Ángeles 01 • Vallecas 02 • Vallecas 03 • Vallecas 05 Fidere Vivienda 2 S.L.U.: • Paracuellos del Jarama 01 • Paracuellos del Jarama 02 • Torrejón de Ardoz 02 • Torrejón de Ardoz 03 Fidere Comunidad S.L.U.: • Alcorcón 01 • Guadalajara 01 • Valdemoro 01 • Rivas 01 Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U): • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L): • Móstoles 03 • Alcalá de Henares 02 Fidere Gestión de Vivienda S.L.U: • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U:

	Ejercicio 2025
	• Tres Cantos: Avenida Castilla León 9 • Tres Cantos: Avenida Madrid 7 • Colmenar 01 Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) • Tres Cantos 1.2.A • Tres Cantos 1.2.B Fidere IP 6, S.L.U.: • Móstoles 04 Fidere Prysma, S.L.U.: • Móstoles 06 Fidere Screen, S.L.U.: • Móstoles 05 • Rivas 02 - Ana María Matute 18 • Torrejón 06 - Benjamín Palencia 2 • Colmenar 02 - Estación de Chamartín 8 • Colmenar 03 - Talgo 6 Fidere Projects, S.L.U.: • Alc 02 – Parcela 81 Fidere IP 3, S.L.U.: • Getafe 01 • Móstoles 02
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha recibido un dividendo de Fidere Projects, S.L.U. por importe de 123.807 euros, el cual, en base a la normativa contable vigente, ha supuesto para la Sociedad una disminución de la participación en 123.807 euros (Nota 5.1). En 2024, la Sociedad reconoció en el epígrafe importe neto de la cifra de negocios 84.298 euros por los dividendos recibidos de sus sociedades participadas (Notas 5.1 y 10).

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

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Servicios profesionales independientes	1.135.447	1.113.661
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 10)	2.070.580	75.128
Primas de seguros	-	518
Servicios bancarios	13.688	10.044
Total	3.219.715	1.199.351

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales con entidades vinculadas" se registran los gastos derivados del acuerdo de prestación de servicios corporativos con Testa Homes, S.L. (véase Nota 10).

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes", la Sociedad registra los gastos de auditoría. Durante los ejercicios 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	31.341	30.429
Otros servicios	37.500	-
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	68.841	30.429

Durante los ejercicios 2025 y 2024, ni el auditor Deloitte Auditores, S.L., ni empresas vinculadas al mismo, han prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

10. 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					
	Saldos				Transacciones	
	Deudores		Acreedores		Aprovisionamientos (gastos financieros)	Servicios prestados (Nota 9.2)
	Corto plazo Financieros	Largo plazo Financieros	Corto plazo Financieros	Comerciales		
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	12.014.293	2.865.121	-	(301.125)	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	-	18.673.378	-	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	-	3.529.425	-	-	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	10.573.015	10.097.589	-	(266.561)	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	7.069.697	-	-	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	6.978.412	-	-	-	-	-
Fidere IP, S.L.U.	2.291.241	-	-	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	3.490.189	-	-	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	-	-	8.655.319	-	-	-
Fidere IP 4, S.L.U.	30.492	-	-	-	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	-	-	8.589.118	-	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	2.304.608	-	-	-	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	-	6.426.973	525.277	-	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	-	33.209.051	3.931.289	-	(160.071)	-
Fidere Pryma, S.L.U.	2.119.258	-	-	-	(882.256)	-
Tethys Topco S.à. r.l.	33.616	-	-	-	(1.402)	-
Testa Homes, S.L.	-	-	-	2.054.638	-	2.070.580
Total	24.317.513	62.223.332	56.866.516	2.054.638	(1.611.415)	2.070.580

Ejercicio 2024:

Ejercicio 2024	Euros							
	Saldos					Transacciones		
	Deudores		Acreedores			Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)	Aprovisio- namientos (gastos financieros)	Servicios prestados (Nota 9.2)
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo				
Financieros	Financieros	Financieros	Financieros	Comerciales	Dividendos			
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	134.377	-	11.713.168	2.732.669	-	-	(313.075)	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	-	19.855	15.301.170	-	-	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	61.875	-	8.325	3.422.069	-	-	-	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	-	10.306.454	9.846.082	-	-	(276.885)	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	170.709	7.540.752	23.839	-	-	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	118.974	8.162.884	19.104	-	-	-	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	-	-	-	-	19.708	-	-
Fidere IP, S.L.U.	34.513	2.327.260	6.415	-	-	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	71.705	5.645.614	18.859	-	-	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	130.571	-	16.518	8.547.363	-	-	-	-
Fidere IP 4, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	-	-	-	4.907.366	-	-	(240.299)	-
Fidere IP 6, S.L.U.	25.543	2.538.678	3.863	-	-	-	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	-	-	6.266.902	454.260	-	64.590	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	-	-	34.536.868	2.740.229	-	-	(166.998)	-
Fidere Prysma, S.L.U.	-	-	160.968	2.418.571	-	-	(923.384)	-
Tethys Topco S.à.r.l.	-	33.616	-	-	-	-	(131.730)	-
Testa Homes, S.L.	-	-	-	17	75.128	-		75.128
Total	748.267	26.248.804	63.101.138	50.369.796	75.128	84.298	(2.052.371)	75.128

Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

En el ejercicio 2023, como consecuencia de la nueva financiación formalizada con entidades de crédito por el Grupo Fidere, la Sociedad y las filiales del Grupo Fidere formalizaron créditos y préstamos con el objetivo de centralizar la mencionada financiación. En relación con los préstamos, presentan a 31 de diciembre de 2025 un vencimiento en el largo plazo y están sujetos a un tipo de interés de mercado, cuyos intereses serán liquidados a la fecha de vencimiento.

Asimismo, dichos préstamos han devengado en el ejercicio 2025 unos gastos financieros de 1.611.415 euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, los cuales, se encuentran pendientes de liquidar y se encuentran incluidos en el mismo epígrafe que los importes principales de los mencionados préstamos.

Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo y Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

Dentro de los epígrafes "Otros activos financieros" y "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" se corresponde con las cuentas corrientes entre la Sociedad y el resto de las empresas del Grupo Fidere. Dichas cuentas corrientes no devengan tipo de interés alguno.

Acreedores comerciales

En cuanto al saldo registrado en el epígrafe "Proveedores, empresas del Grupo", la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 no tiene personal empleado, teniendo firmado un acuerdo de prestación de servicios corporativos con Testa Homes, S.L. De acuerdo con el mismo, esta última presenta servicios de administración y gestión a la Sociedad desde el 1 de julio de 2024. Este contrato tiene vencimiento anual prorrogable tácitamente por periodo 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 a la Sociedad por importe de administración y gestión por importe de 2.070.580 euros (75.128 euros en el ejercicio 2024), quedando pendiente de pago, al 31 de diciembre de 2025, 2.054.638 euros (71.128 euros al 31 de diciembre de 2024).

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

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

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 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 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.

La Sociedad 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.

10.2. 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 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.

11. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección financiera del Grupo Fidere. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de mercado

La Sociedad y sus sociedades participadas tienen 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 la Sociedad 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 a la Sociedad (tipos de interés, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

b) Riesgo de crédito

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

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez y solvencia

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

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, 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 de la Sociedad.

En este sentido, el riesgo más significativo al que se expone la Sociedad es el de liquidez, como consecuencia del vencimiento de la financiación de las sociedades participadas de la Sociedad en mayo de 2026, descrita en la Nota 7.1.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad, y 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, las sociedades participadas han clasificado la mencionada financiación como no corriente de acuerdo con el marco normativo contable aplicable vigente.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad y sus sociedades participadas evalúan su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2025 la deuda financiera del Grupo Fidere, dispuesta en las distintas sociedades participadas, está cubierta con instrumentos financieros derivados.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En el ejercicio 2015 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (Notas 1 y 4.4) devino obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintos contribuyentes. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplen al 31 de diciembre de 2025.

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

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

En la medida en que en el ejercicio 2025 la Sociedad ha obtenido un resultado del ejercicio negativo, no podrá distribuir dividendo alguno.



f) Riesgo medioambiental

La estrategia ESG (Environmental Social Governance) del Grupo Fidere, al que pertenece la Sociedad, se centra en la reducción del impacto ambiental en sus activos inmobiliarios, invertir en las comunidades y personas locales, y mantener los más altos estándares de gobierno corporativo, todo ello basado en un modelo de negocio sostenible.

Para ello, el Grupo Fidere dentro de su plan estratégico para los próximos ejercicios ha definido una estrategia basada en los criterios ESG (Environmental Social Governance) que propone un conjunto de medidas de actuación en su cartera de activos inmobiliarios como son principalmente la reducción de la Huella de Carbono y la adopción de determinadas medidas de eficiencia energética.

En base a ello, en el marco del contrato de financiación de las sociedades participadas, el Grupo Fidere tiene compromisos de reducción de la huella de carbono de la cartera de activos inmobiliarios de las sociedades participadas 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 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.

12. 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.



FIDERE PATRIMONIO, SOCIMI, S.A.

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

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

1.1. Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha incurrido en gastos por aprovisionamientos y servicios exteriores de 1.611.415 y 3.219.715 euros, respectivamente, no habiendo recibido ingresos por dividendos e intereses de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2025.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha incurrido en pérdidas por un importe de 4.548.272 euros.

1.2. Expectativas para 2026

Durante el ejercicio 2025 y a fecha de formulación del presente informe de gestión, la Sociedad ha continuado avanzando en el proceso de negociaciones con terceros para la venta de la totalidad de las participaciones que aglutinan el negocio de patrimonio en renta del Grupo Fidere. Se han recibido ofertas de carácter no vinculante, que se encuentran actualmente en fase de análisis. La eventual culminación de la operación en los términos contemplados por la Dirección implicaría la desinversión total de la única actividad operativa del Grupo Fidere, que actualmente constituye su principal fuente de generación de flujos de caja. En ese escenario, los Administradores analizarían y valorarían las distintas opciones estratégicas disponibles para definir el futuro posicionamiento y actividad de la Sociedad

1.3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

2. Periodo medio de pago a proveedores

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	47	63
Ratio de operaciones pagadas	50	63
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	-
Total pagos realizados	810.295	1.800.222
Total pagos pendientes	252.214	-

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

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

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

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

3. Hechos posteriores

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

4. Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2025 y 2024.

5. Adquisiciones y enajenación de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 2.186 euros, las cuales representan un 0,02% del capital social.

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
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.000	164.710
Adiciones	233	6.904
Retiros	(4.047)	(106.345)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	2.186	65.269

6. Política y gestión del riesgo

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad son los inherentes al sector en el opera. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder mitigar dichos riesgos e incertidumbres asociadas al negocio. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de mercado

La Sociedad y sus sociedades participadas tienen 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 la Sociedad 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 a la Sociedad (tipos de interés, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

b) Riesgo de crédito

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

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez y solvencia

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

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, 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 de la Sociedad.

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

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad, y 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, las sociedades participadas han clasificado la mencionada financiación como no corriente de acuerdo con el marco normativo contable aplicable vigente.

d) Riesgo de tipo de interés

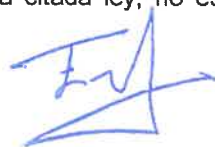
La Sociedad y sus sociedades participadas evalúan su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2025 la deuda financiera del Grupo Fidere, dispuesta en las distintas sociedades participadas, está cubierta con instrumentos financieros derivados.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En el ejercicio 2015 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen devino obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintos contribuyentes. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplen al 31 de diciembre de 2025.

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

En el caso que el Grupo Fidere no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían



cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En la medida en que en el ejercicio 2025 la Sociedad ha obtenido un resultado del ejercicio negativo, no podrá distribuir dividendos alguno.

f) Riesgo medioambiental

La estrategia ESG (Environmental Social Governance) del Grupo Fidere, al que pertenece la Sociedad, se centra en la reducción del impacto ambiental en sus activos inmobiliarios, invertir en las comunidades y personas locales, y mantener los más altos estándares de gobierno corporativo, todo ello basado en un modelo de negocio sostenible.

Para ello, el Grupo Fidere dentro de su plan estratégico para los próximos ejercicios ha definido una estrategia basada en los criterios ESG (Environmental Social Governance) que propone un conjunto de medidas de actuación en su cartera de activos inmobiliarios como son principalmente la reducción de la Huella de Carbono y la adopción de determinadas medidas de eficiencia energética.

En base a ello, en el marco del contrato de financiación de las sociedades participadas, el Grupo Fidere tiene compromisos de reducción de la huella de carbono de la cartera de activos inmobiliarios de las sociedades participadas 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 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.



Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.
Calle Santiago de Compostela 94, 3º planta
28035 Madrid, España
+34 91 048 9400

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja y las siete siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claudio Boada', with a long horizontal stroke extending to the right.

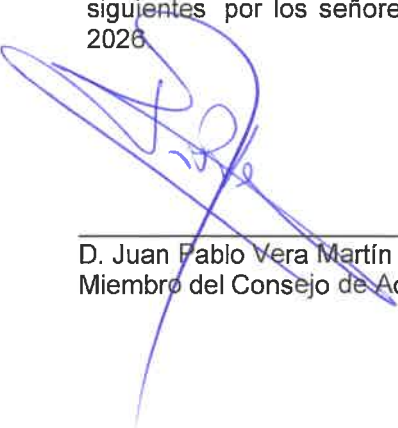
D. Claudio Boada Pallarés
Presidente del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, las hoja anterior y las seis 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 individuales 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del Consejo de Administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las cinco 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 individuales 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 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 individuales 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las tres hojas siguientes por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

D. Fernando Bautista Blázquez
Miembro del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las dos 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 individuales 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y la hoja siguiente 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 individuales 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 46 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 46 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las siete hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de FEBRERO de 2026.



D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración.