

Madrid, 31 de octubre de 2025

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), en sus redacciones vigentes, por medio de la presente, hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2025:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (Anexo I).

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

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

Atentamente,

**Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**

Dña. Enif Lobelos San José  
Secretaria no consejera del Consejo de Administración

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

Estados Financieros Intermedios  
Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2025  
elaborados conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera  
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea,  
junto con el Informe de Revisión Limitada

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, “los estados financieros intermedios”) de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante, “la Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (en adelante, “el Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

### **Párrafo sobre otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Martín Alurralde Serra

30 de octubre de 2025



NEMF574498

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea

**Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado al 30 de junio de 2025.**

(Cifras expresadas en euros)

| ACTIVO                                           | NOTA | 30.06.2025         | 31.12.2024         |
|--------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                       |      | <b>489.782.418</b> | <b>502.521.055</b> |
| Inversiones inmobiliarias                        | 4    | 485.832.260        | 498.780.359        |
| Terrenos                                         |      | 160.264.553        | 163.826.527        |
| Construcciones                                   |      | 325.567.707        | 334.953.832        |
| Inversiones financieras a largo plazo            |      | 3.940.075          | 3.730.613          |
| Otros activos financieros                        |      | 3.940.075          | 3.730.613          |
| Activos por impuesto diferido                    |      | 10.083             | 10.083             |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                          |      | <b>62.443.960</b>  | <b>46.338.508</b>  |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar    |      | 1.270.304          | 1.681.430          |
| Clientes por ventas y prestación de servicios    |      | 1.151.033          | 1.537.406          |
| Deudores varios                                  |      | 13.313             | 20.816             |
| Activos por impuesto corriente                   |      | 18.021             | 18.021             |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas |      | 87.937             | 105.187            |
| Inversiones en empresas vinculadas               | 11   | 36.484             | 38.713             |
| Créditos a empresas vinculadas                   |      | 36.484             | 38.713             |
| Inversiones financieras a corto plazo            |      | 118.594            | 13.363.100         |
| Derivados                                        | 8.2  | 755                | 1.183.428          |
| Otros activos financieros                        |      | 117.839            | 12.179.672         |
| Periodificaciones a corto plazo                  |      | 16.053             | 57.278             |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes   |      | 61.002.525         | 31.197.987         |
| Tesorería                                        |      | 61.002.525         | 31.197.987         |
| <b>TOTAL</b>                                     |      | <b>552.226.378</b> | <b>548.859.563</b> |

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2025.



**Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado al 30 de junio de 2025.**

(Cifras expresadas en euros).

| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                            | <b>NOTA</b> | <b>30.06.2025</b>  | <b>31.12.2024</b>  |
|------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                     |             | <b>22.259.628</b>  | <b>4.538.513</b>   |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>                                      | <b>5</b>    | <b>22.254.876</b>  | <b>4.114.057</b>   |
| Capital social                                             |             | 10.074.324         | 10.074.324         |
| Capital escriturado                                        |             | 10.074.324         | 10.074.324         |
| Reserva legal y otras                                      |             | 2.013.330          | 2.013.621          |
| Reservas en sociedades consolidadas por integración global |             | (45.270.472)       | (40.152.379)       |
| Acciones y part. en patrimonio propias                     |             | (86.022)           | (164.710)          |
| Otras reservas de la Sociedad dominante                    |             | (8.399.056)        | (5.443.620)        |
| Otras aportaciones de socios                               |             | 45.813.722         | 45.813.722         |
| Resultado del ejercicio                                    |             | 18.109.050         | (8.026.901)        |
| Ajustes por cambios de valor                               | <b>5.8</b>  | <b>4.752</b>       | <b>424.456</b>     |
| Operaciones de cobertura                                   |             | 4.752              | 424.456            |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                 |             | <b>505.581.641</b> | <b>517.754.294</b> |
| Deudas a largo plazo                                       | <b>8</b>    | <b>448.246.277</b> | <b>458.155.748</b> |
| Deudas con entidades de crédito                            |             | 437.002.173        | 446.674.215        |
| Otros pasivos financieros                                  |             | 11.244.104         | 11.481.533         |
| Deudas con empresas vinculadas a largo plazo               | <b>11</b>   | <b>57.335.364</b>  | <b>59.598.546</b>  |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                    |             | <b>24.385.109</b>  | <b>26.566.756</b>  |
| Provisiones a corto plazo                                  | <b>7</b>    | <b>13.135.708</b>  | <b>13.600.000</b>  |
| Deudas a corto plazo                                       | <b>8</b>    | <b>6.486.598</b>   | <b>5.620.797</b>   |
| Deudas con entidades de crédito                            |             | 4.006.339          | 3.352.418          |
| Otros pasivos financieros                                  |             | 2.480.259          | 2.268.379          |
| Deudas con empresas vinculadas a corto plazo               | <b>11</b>   | <b>98.649</b>      | <b>4.835.156</b>   |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar             | <b>9</b>    | <b>4.664.154</b>   | <b>2.510.803</b>   |
| Proveedores                                                |             | 2.691.617          | 1.788.004          |
| Proveedores, empresas vinculadas                           | <b>11</b>   | <b>189.747</b>     | <b>369.344</b>     |
| Pasivos por impuestos corrientes                           |             | 1.274.696          | 158.293            |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas             |             | 405.522            | 160.477            |
| Anticipos de clientes                                      |             | 102.572            | 34.685             |
| <b>TOTAL</b>                                               |             | <b>552.226.378</b> | <b>548.859.563</b> |

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2025.

**Cuenta de Resultados Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.**

(Cifras expresadas en euros).

| CUENTA DE RESULTADOS                                                 | NOTA | 30.06.2025          | 30.06.2024          |
|----------------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>                                       |      |                     |                     |
| Importe neto de la cifra de negocios                                 | 10.1 | 26.836.541          | 25.945.073          |
| Prestación de servicios                                              |      | 26.836.541          | 25.945.073          |
| Otros ingresos de explotación                                        |      | 87.811              | 53.010              |
| Otros gastos de explotación                                          | 10.2 | (9.926.760)         | (9.531.156)         |
| Servicios exteriores                                                 |      | (8.257.889)         | (7.598.176)         |
| Tributos                                                             |      | (807.732)           | (972.541)           |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. comerciales      |      | 143.207             | (282.337)           |
| Otros gastos de gestión corriente                                    |      | (1.004.346)         | (678.102)           |
| Amortización del inmovilizado                                        | 4    | (5.850.208)         | (5.817.265)         |
| Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado                | 4    | 20.825.000          | 390.160             |
| Resultados por enajenaciones y otros                                 |      | 20.825.000          | 390.160             |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras     | 6    | 41.441              | 41.441              |
| Exceso de provisiones                                                | 7    | 464.292             | -                   |
| Otros resultados                                                     |      | (705)               | 863                 |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                      |      | <b>32.477.412</b>   | <b>11.082.126</b>   |
| Ingresos financieros                                                 |      | 160.794             | 164.686             |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros              |      | 160.794             | 164.686             |
| - En terceros                                                        |      | 160.794             | 164.686             |
| Gastos financieros                                                   |      | (13.407.520)        | (16.407.239)        |
| Por deudas con empresas vinculadas                                   | 11   | (592.762)           | (814.277)           |
| Por deudas con terceros                                              | 8    | (12.814.758)        | (15.592.962)        |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                                          |      | <b>(13.246.726)</b> | <b>(16.242.553)</b> |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                      |      | <b>19.230.686</b>   | <b>(5.160.427)</b>  |
| Impuestos sobre beneficios                                           |      | (1.121.636)         | (39.714)            |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                           |      | <b>18.109.050</b>   | <b>(5.200.141)</b>  |
| <b>RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>       |      | <b>18.109.050</b>   | <b>(5.200.141)</b>  |
| Resultado neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante |      | 18.109.050          | (5.200.141)         |
| Nº Medio ponderado de acciones en circulación                        |      | 10.069.227          | 10.070.345          |
| Resultado básico por acción (en euros)                               | 5.7  | 1,80                | (0,52)              |
| Resultado diluido por acción (en euros)                              | 5.7  | 1,80                | (0,52)              |

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**Estado del Resultado Global Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.**

(Cifras expresadas en euros)

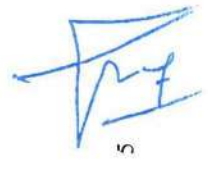
|                                                                                       | NOTA | 30.06.2025        | 30.06.2024         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (I)</b>                  |      | <b>18.109.050</b> | <b>(5.200.141)</b> |
| - Por cobertura de los flujos de efectivo                                             |      | 34.964            | 4.150.331          |
| <b>TOTAL RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)</b> |      | <b>34.964</b>     | <b>4.150.331</b>   |
| - Por cobertura de los flujos de efectivo                                             | 8.2  | (454.668)         | (429.597)          |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (III)</b>      |      | <b>(454.668)</b>  | <b>(429.597)</b>   |
| <b>TOTAL RESULTADOS RECONOCIDOS (I + II + III)</b>                                    |      | <b>17.689.346</b> | <b>(1.479.407)</b> |

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.  
(Cifras expresadas en euros)

|                                                | Capital Social | Reservas  | Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global | Otras reservas de la Sociedad Dominante | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante | Acciones Propias | Ajustes por cambios de valor | TOTAL       |
|------------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-------------|
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>        | 10.074.324     | 2.013.894 | (49.994.427)                                               | (3.839.784)                             | 45.813.722                   | 8.337.272                                              | (92.036)         | (689.255)                    | 11.623.710  |
| I. Total resultado consolidado reconocido      | -              | -         | -                                                          | -                                       | -                            | (5.200.141)                                            | -                | 3.720.734                    | (1.479.407) |
| II. Operaciones con accionistas o propietarios | -              | (69)      | 9.842.048                                                  | (1.603.836)                             | -                            | (8.337.272)                                            | (12.073)         | -                            | (111.202)   |
| Distribución del resultado                     | -              | -         | 9.941.108                                                  | (1.603.836)                             | -                            | (8.337.272)                                            | -                | -                            | -           |
| Adquisición de acciones propias                | -              | (69)      | -                                                          | -                                       | -                            | -                                                      | (12.073)         | -                            | (12.142)    |
| Otras variaciones del patrimonio neto          | -              | -         | (99.060)                                                   | -                                       | -                            | -                                                      | -                | -                            | (99.060)    |
| <b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024</b>            | 10.074.324     | 2.013.825 | (40.152.379)                                               | (5.443.620)                             | 45.813.722                   | (5.200.141)                                            | (104.109)        | 3.031.479                    | 10.033.101  |
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>        | 10.074.324     | 2.013.621 | (40.152.379)                                               | (5.443.620)                             | 45.813.722                   | (8.026.901)                                            | (164.710)        | 424.456                      | 4.538.513   |
| I. Total resultado consolidado reconocido      | -              | -         | -                                                          | -                                       | -                            | 18.109.050                                             | -                | (419.704)                    | 17.689.346  |
| II. Operaciones con accionistas o propietarios | -              | (291)     | (5.057.595)                                                | (2.955.436)                             | -                            | 8.026.901                                              | 78.688           | -                            | 31.769      |
| Aplicación del resultado                       | -              | -         | (5.071.465)                                                | (2.955.436)                             | -                            | 8.026.901                                              | -                | -                            | -           |
| Adquisición de acciones propias                | -              | (291)     | -                                                          | -                                       | -                            | -                                                      | (6.278)          | -                            | (6.569)     |
| Enajenación de acciones propias                | -              | -         | -                                                          | -                                       | -                            | -                                                      | 84.966           | -                            | 84.966      |
| Otras variaciones del patrimonio neto          | -              | -         | (46.628)                                                   | -                                       | -                            | -                                                      | -                | -                            | (46.628)    |
| <b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025</b>            | 10.074.324     | 2.013.330 | (45.270.472)                                               | (8.399.056)                             | 45.813.722                   | 18.109.050                                             | (86.022)         | 4.752                        | 22.259.628  |

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjunta y Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



**Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.**  
(Cifras expresadas en euros)

|                                                                   | NOTA   | 30.06.2025          | 30.06.2024          |
|-------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>       |        |                     |                     |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos                        |        | 19.230.686          | (5.160.427)         |
| <b>Ajustes al resultado</b>                                       |        | <b>(2.377.006)</b>  | <b>22.460.515</b>   |
| - Amortización del inmovilizado                                   | 4      | 5.850.208           | 5.817.265           |
| - Resultados por enajenaciones y otros                            | 4      | (20.825.000)        | (390.160)           |
| - Imputación de subvenciones                                      | 6      | (41.441)            | (41.441)            |
| - Exceso de provisiones                                           | 7      | (464.292)           | -                   |
| - Correcciones valorativas por deterioro                          |        | (143.207)           | 282.337             |
| - Gastos financieros                                              | 8 y 11 | 13.407.520          | 16.407.239          |
| - Ingresos financieros                                            |        | (160.794)           | (164.686)           |
| - Otros ingresos y gastos                                         |        | -                   | 549.961             |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                            |        | <b>1.692.800</b>    | <b>(925.455)</b>    |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar                               |        | 868.333             | (649.878)           |
| - Otros activos y pasivos corrientes                              |        | 260.856             | 273.821             |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar                              |        | 969.061             | (356.847)           |
| - Otros activos y pasivos no corrientes                           |        | (405.450)           | (192.551)           |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b> |        | <b>(1.626.631)</b>  | <b>(9.820.393)</b>  |
| - Cobros de intereses                                             |        | 160.794             | 164.686             |
| - Pagos de intereses                                              |        | (15.144.357)        | (13.816.137)        |
| - Cobros derivado                                                 |        | 1.256.237           | 3.901.463           |
| - Cobros (Pagos) por Impuesto sobre Beneficios                    |        | (5.233)             | (70.405)            |
| - Otros cobros                                                    | 7      | 12.105.928          | -                   |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>          |        |                     |                     |
| <b>Pagos por inversión</b>                                        |        | <b>(3.652.991)</b>  | <b>(4.877.344)</b>  |
| - Inversiones inmobiliarias                                       |        | (3.614.391)         | (4.786.613)         |
| - Otros activos financieros                                       |        | (38.600)            | (90.731)            |
| <b>Cobros por desinversiones</b>                                  |        | <b>31.194.924</b>   | <b>757.314</b>      |
| - Inversiones inmobiliarias                                       | 4      | 31.192.695          | 746.347             |
| - Créditos con vinculadas y otros                                 |        | 2.229               | 10.967              |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>       |        |                     |                     |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>              |        | <b>78.397</b>       | <b>(12.142)</b>     |
| - Adquisición de acciones propias                                 |        | (6.569)             | (12.142)            |
| - Enajenación de acciones propias                                 |        | 84.966              | -                   |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>     |        | <b>1.462.938</b>    | <b>2.114.714</b>    |
| - Emisión                                                         |        | 1.432.637           | 2.114.714           |
| - Deudas con entidades de crédito                                 |        | 30.301              | -                   |
| - Deudas con vinculadas                                           |        |                     |                     |
| - Devolución y amortización de:                                   |        | <b>(16.198.579)</b> | <b>(36.885.729)</b> |
| - Deudas con entidades de crédito                                 | 8      | (11.390.931)        | -                   |
| - Deudas con vinculadas                                           |        | (4.807.648)         | (36.885.729)        |
| <b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>          |        |                     |                     |
|                                                                   |        | -                   | -                   |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>       |        |                     |                     |
|                                                                   |        | <b>29.804.538</b>   | <b>(32.348.947)</b> |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo                   |        | 31.197.987          | 67.896.670          |
| Efectivo o equivalentes al final del periodo                      |        | 61.002.525          | 35.547.723          |

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DEL GRUPO

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en adelante la "**Sociedad Dominante**", es una sociedad española con N.I.F. A-86577996, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 26 de octubre de 2012, número 1.658 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 36, sección 8ª, hoja M-547405, inscripción 1ª. Tiene su domicilio social en la calle Santiago de Compostela 94, planta 3ª, Madrid (28035).

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

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

A 30 de junio de 2025, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l., con el 98,96% de las acciones.

El valor de cotización al 30 de junio de 2025 es de 34,0 euros por acción y el valor de cotización medio en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 ha sido de 32,3 euros por acción.

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

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

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

integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

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

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

De acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de junio de 2020, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de junio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas semestrales consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### 1.1. Régimen de SOCIMI

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

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2025).

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

Adicionalmente, la entidad Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha efecto a partir de enero de 2017, la entidad Fidere Prysma, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con efecto a partir de enero de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha con efectos a partir de enero de 2019 y la sociedad Fidere Projects S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan S.L.U.) que se acogió al régimen EDAV con efectos a partir de enero de 2020. Dichas entidades se denominan "Entidades Asimiladas" a los efectos del régimen SOCIMI.

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

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



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

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de 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 consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar el Grupo Fidere, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley SOCIMI.

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.
4. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o 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 resultado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
    - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
7. La reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la SOCIMI no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
8. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2022, el Grupo Fidere estará sometido a un gravamen del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que estos no sean objeto de distribución y solo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

A 30 de junio de 2025, en opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN**

### **2.1. Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Fidere es el establecido en:

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

Las cifras incluidas en las notas resumidas de los estados financieros resumidos consolidados están expresadas en euros.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio 2024, formuladas por su Consejo de Administración, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2025.

Las cuentas anuales individuales del resto de las Sociedades Dependientes, del ejercicio 2024, formuladas por sus correspondientes órganos de administración, se aprobaron con fecha 27 de junio de 2025, a excepción de la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), que se aprobaron el 30 de junio de 2025.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 29 de octubre de 2025, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 1/2020, de 30 de julio de 2020 y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Fidere, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2025 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2025 y que se detallan en el apartado 2.2.1 siguiente.

## **2.2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere al 30 de junio de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Fidere en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

### 2.2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2025

Durante el primer semestre de 2025 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones:

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones               | Descripción                                                                                                                                                                          | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Modificación a la NIC 21<br>Ausencia de convertibilidad | Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de que no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar. | 1 de enero de 2025                                       |

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

### 2.2.2. Normas no vigentes en el primer semestre del ejercicio 2025:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones                                                                          | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                     | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9<br>Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros                        | Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales. | 1 de enero de 2026                                       |
| NIIF 18<br>Prestación y desgloses de estados financieros                                                           | El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello la NIC 1, actualmente en vigor.                                                                                                   | 1 de enero de 2027 (1)                                   |
| NIIF 19<br>Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública                                                      | El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.                                                                                                                           | 1 de enero de 2027 (1)                                   |
| Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7<br>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza | Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.                                                                                 | 1 de enero de 2026 (1)                                   |
| Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9<br>Clasificación y Valoración de instrumentos financieros                        | El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.                                                                                                                                             | 1 de enero de 2026 (1)                                   |

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo Fidere está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2026 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo.

### 2.3. Moneda funcional

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

## 2.4. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2025 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado de resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

## 2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones contables realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Fidere correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y las entidades consolidadas – ratificadas posteriormente por sus órganos de administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fidere (Nota 4) y el posible deterioro de valor. El Grupo Fidere obtuvo valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2024.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 8.2).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Nota 7).
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (Nota 14).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1.1).

### *Cambios de estimación*

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados resumida consolidada.

## 2.6. Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo Fidere.

## 2.7. Cambios en criterios contables y corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

## 2.8. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo Fidere, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## **2.9. Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados**

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

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

## **2.10. Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo Fidere, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## **2.11. Información financiera por segmentos**

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

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

## **2.12. Medioambiente**

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

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

En la Nota 15, información sobre el medio ambiente, de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas.

## **3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

## **4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es la siguiente:



A 30 de junio de 2025:

|                                        | Euros                  |                          |                     |                     |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
|                                        | Saldo al<br>31.12.2024 | Adiciones/<br>Dotaciones | Bajas               | Saldo al 30.06.2025 |
| <b>Coste:</b>                          |                        |                          |                     |                     |
| Terrenos                               | 163.826.527            | -                        | (3.561.974)         | 160.264.553         |
| Construcciones                         | 410.198.442            | 3.583.804                | (9.711.954)         | 404.070.292         |
| <b>Total coste</b>                     | <b>574.024.969</b>     | <b>3.583.804</b>         | <b>(13.273.928)</b> | <b>564.334.845</b>  |
| <b>Amortización acumulada:</b>         |                        |                          |                     |                     |
| Construcciones                         | (75.244.610)           | (5.850.208)              | 2.592.233           | (78.502.585)        |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>(75.244.610)</b>    | <b>(5.850.208)</b>       | <b>2.592.253</b>    | <b>(78.502.585)</b> |
| <b>Inversiones inmobiliarias netas</b> | <b>498.780.359</b>     | <b>(2.266.404)</b>       | <b>(10.681.695)</b> | <b>485.832.260</b>  |

A 31 de diciembre de 2024:

|                                        | Euros                  |                          |                  |                     |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
|                                        | Saldo al<br>31.12.2023 | Adiciones/<br>Dotaciones | Bajas            | Saldo al 31.12.2024 |
| <b>Coste:</b>                          |                        |                          |                  |                     |
| Terrenos                               | 164.080.997            | -                        | (254.470)        | 163.826.527         |
| Construcciones                         | 400.410.775            | 10.112.116               | (324.449)        | 410.198.442         |
| <b>Total coste</b>                     | <b>564.491.772</b>     | <b>10.112.116</b>        | <b>(578.919)</b> | <b>574.024.969</b>  |
| <b>Amortización acumulada:</b>         |                        |                          |                  |                     |
| Construcciones                         | (63.569.337)           | (11.729.174)             | 53.901           | (75.244.610)        |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>(63.569.337)</b>    | <b>(11.729.174)</b>      | <b>53.901</b>    | <b>(75.244.610)</b> |
| <b>Inversiones inmobiliarias netas</b> | <b>500.922.435</b>     | <b>(1.617.058)</b>       | <b>(525.018)</b> | <b>498.780.359</b>  |

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

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el primer semestre del ejercicio 2025 tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el primer semestre del ejercicio 2025, el Grupo Fidere ha realizado inversiones en mejoras de sus activos por importe de 3.583.804 euros, de acuerdo a su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios. Al 30 de junio de 2025, se encuentra pendiente de pago un importe de 729.857 euros, registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.
- Durante el primer semestre del ejercicio 2025, el Grupo Fidere ha vendido viviendas por importe total de 31.506.695 euros, de los cuales, 314.000 euros se encuentran pendientes de cobro y se encuentran registrados en el epígrafe "Clientes por prestaciones de servicios" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto. Como consecuencia de esta operación, el Grupo ha obtenido un beneficio de 20.825.000 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

#### **Deterioro de valor**

El Grupo Fidere valora las inversiones inmobiliarias conforme al criterio de coste (valor neto contable) de acuerdo con la norma de valoración descrita en las Nota 5.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

El Grupo Fidere procedió a valorar a 31 de diciembre de 2024 la totalidad de sus inmuebles, mediante una tasación externa realizada por un experto independiente. Como consecuencia de dicha valoración, no fue necesario la dotación de deterioros a 31 de diciembre de 2024, existiendo holguras relevantes entre el valor razonable y el valor neto contable de cada una de las inversiones inmobiliarias en cartera. La citada valoración arrojó un valor de 1.162.316 miles de euros. A 30 de junio de 2025 el Grupo no ha identificado

indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias. El Grupo Fidere procederá a realizar una nueva valoración de la totalidad de la cartera a 31 de diciembre de 2025.

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

| Sociedad                          | M2 a<br>30.06.2025 | M2 a<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fidere Comunidad, S.L.U.          | 19.194             | 19.299             |
| Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.   | 34.676             | 34.726             |
| Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. | 26.678             | 28.376             |
| Fidere IP, S.L.U.                 | 14.120             | 14.120             |
| Fidere IP2, S.L.U.                | 23.270             | 24.530             |
| Fidere IP3, S.L.U.                | 28.704             | 28.704             |
| Fidere IP5, S.L.U.                | 23.723             | 26.013             |
| Fidere IP6, S.L.U.                | 7.691              | 7.691              |
| Fidere Projects, S.L.U.           | 6.546              | 6.546              |
| Fidere Prysma, S.L.U.             | 4.368              | 4.368              |
| Fidere Screen, S.L.U.             | 33.445             | 33.513             |
| Fidere Vivienda, S.L.U.           | 99.017             | 99.305             |
| Fidere Vivienda 2, S.L.U.         | 49.410             | 49.410             |
| Fidere Vivienda 3, S.L.U.         | 44.479             | 46.874             |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>415.321</b>     | <b>423.477</b>     |

A 30 de junio de 2025, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 98% en base a los metros cuadrados arrendados (96% a 31 de diciembre de 2024).

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

Al cierre del periodo finalizado el 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 30 de junio de 2025 ni 31 de diciembre de 2024.

Tal y como se indica en la Nota 8.1, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la totalidad de los activos inmobiliarios constituyen garantía hipotecaria de los préstamos formalizados en relación con los mismos.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

#### ***Ingresos y gastos relacionados***

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los semestres finalizados el 30 de junio 2025 y 30 de junio de 2024 han ascendido a 26.836.541 y 25.945.073 euros, respectivamente (Nota 10.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 9.629.092 euros (8.922.810 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024).

## 5. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

### 5.1. Capital

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

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

Desde el 29 de junio de 2015, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización medio y cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 son los siguientes:

| Valor de Cotización | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------|------------|------------|
| Precio medio        | 32,3       | 33,8       |
| Precio de cierre    | 34,0       | 30,6       |

### 5.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

|                | Euros      |            |
|----------------|------------|------------|
|                | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
| Reserva legal  | 2.014.865  | 2.014.865  |
| Otras reservas | (1.535)    | (1.244)    |
| Total          | 2.013.330  | 2.013.621  |

A 30 de junio de 2025, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

### 5.3. Acciones Propias

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 86.022 euros.

El movimiento habido durante los primeros seis meses del ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

|                                 | Número de Acciones | Euros    |
|---------------------------------|--------------------|----------|
| Saldo a 1 de enero de 2024      | 3.691              | 92.036   |
| Adiciones                       | 2.309              | 72.674   |
| Saldo a 31 de diciembre de 2024 | 6.000              | 164.710  |
| Adiciones                       | 215                | 6.278    |
| Retiros                         | (2.682)            | (84.966) |
| Saldo a 30 de junio de 2025     | 3.533              | 86.022   |

#### 5.4. Aportaciones de socios

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 no se han producido aportaciones de accionistas. A 30 de junio de 2025 el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 45.813.722 euros.

#### 5.5. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

|                                                                    | Euros               |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                    | 30.06.2025          | 31.12.2024          |
| <b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:</b> |                     |                     |
| Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.                                     | 123.807             | 84.298              |
| Fidere Vivienda, S.L.U.                                            | (8.169.999)         | (7.715.357)         |
| Fidere Vivienda 2, S.L.U.                                          | (7.980.705)         | (7.670.380)         |
| Fidere Vivienda 3, S.L.U.                                          | (4.630.400)         | (4.228.146)         |
| Fidere Vivienda 4, S.L.U. "en liquidación"                         | 108                 | 3.600               |
| Fidere IP, S.L.U.                                                  | (507.707)           | (260.555)           |
| Fidere IP 2, S.L.U.                                                | (678.236)           | (76.657)            |
| Fidere IP 3, S.L.U.                                                | 4.495.463           | 4.968.557           |
| Fidere IP 4, S.L.U. "en liquidación"                               | (8.164.949)         | (8.045.784)         |
| Fidere IP 5, S.L.U.                                                | (782.748)           | (253.192)           |
| Fidere IP 6, S.L.U.                                                | (1.240.195)         | (1.158.316)         |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.                                 | (5.275.368)         | (5.150.841)         |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.                               | (5.124.747)         | (4.647.091)         |
| Fidere Comunidad, S.L.U.                                           | (2.362.343)         | (2.039.189)         |
| Fidere Project, S.L.U.                                             | (134.670)           | (134.669)           |
| Fidere Screen, S.L.U.                                              | (5.695.032)         | (4.862.995)         |
| Fidere Pryma, S.L.U.                                               | 857.249             | 1.034.338           |
| <b>Total</b>                                                       | <b>(45.270.472)</b> | <b>(40.152.379)</b> |

#### 5.6. Gestión del capital

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

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

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

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

|                                                    | Miles de euros |               |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                    | 30.06.2025     | 31.12.2024    |
| Total endeudamiento financiero con terceros (*)    | 448.990        | 459.523       |
| Menos- Efectivo y otros medios equivalentes        | (61.003)       | (31.198)      |
| I) Deuda con terceros neta                         | 387.987        | 428.325       |
| II) Patrimonio neto                                | 22.260         | 4.539         |
| III) Total (III=I+II)                              | 410.247        | 432.863       |
| <b>Ratio de endeudamiento con terceros (I/III)</b> | <b>94,57%</b>  | <b>98,95%</b> |

(\*) Sin incluir gastos de formalización

Si bien, la ratio de endeudamiento del Grupo Fidere asciende a 94,57% a 30 de junio de 2025, teniendo en cuenta el valor razonable de los activos la ratio de apalancamiento del Grupo Fidere asciende a 33% aproximadamente.

## 5.7. Resultado por acción

### Resultado básico por acción

Los beneficios (pérdidas) por acciones básicas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante entre el número medio de acciones con derecho a voto, esto es, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias / (pérdidas) por acción básicas es como sigue:

|                                                                                                                          | Euros      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
|                                                                                                                          | 30.06.2025 | 30.06.2024  |
| Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante | 18.109.050 | (5.200.141) |
| Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)                                                    | 10.069.227 | 10.070.345  |
| Ganancias (Pérdidas) por acción básicas                                                                                  | 1,80       | (0,52)      |

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

|                                                                  | Número de acciones |            |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
|                                                                  | 30.06.2025         | 30.06.2024 |
| Acciones ordinarias al inicio del periodo                        | 10.074.324         | 10.074.324 |
| Acciones propias                                                 | (3.533)            | (4.034)    |
| Ponderación temporal de acciones propias                         | (1.564)            | 55         |
| Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación | 10.069.227         | 10.070.345 |

### Resultado diluido por acción

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

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

## 5.8. Ajustes por cambio de valor

El saldo registrado en la cuenta "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2025 se corresponde con el cambio de valor del instrumento financiero contratado (Nota 8.2).

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

|                                        | 30.06.2025 | 31.12.2024 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Ajustes por cambio de valor (Nota 8.2) | 4.752      | 424.456    |

## 6. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto, el Grupo Fidere registra el importe a largo y corto plazo de las subvenciones no reintegrables recibidas por el Ministerio de Fomento para la financiación de la adquisición en 2013 de los activos inmobiliarios compuestos por 12 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas).

El movimiento de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ha sido el siguiente:

19 

A 30 de junio de 2025:

|                                     | Euros            |          |           |                                       | 30.06.2025       |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------|---------------------------------------|------------------|
|                                     | 31.12.2024       | Altas    | Traspasos | Transferido a la cuenta de resultados |                  |
| Subvenciones a largo plazo (Nota 8) | 6.047.598        | -        | (41.441)  | -                                     | 6.006.157        |
| Subvenciones a corto plazo (Nota 8) | 82.881           | -        | 41.441    | (41.441)                              | 82.881           |
| <b>Total</b>                        | <b>6.130.479</b> | <b>-</b> | <b>-</b>  | <b>(41.441)</b>                       | <b>6.089.038</b> |

A 31 de diciembre de 2024:

|                                     | Euros            |          |           |                                       | 31.12.2024       |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------|---------------------------------------|------------------|
|                                     | 31.12.2023       | Altas    | Traspasos | Transferido a la cuenta de resultados |                  |
| Subvenciones a largo plazo (Nota 8) | 6.130.479        | -        | (82.881)  | -                                     | 6.047.598        |
| Subvenciones a corto plazo (Nota 8) | 82.881           | -        | 82.881    | (82.881)                              | 82.881           |
| <b>Total</b>                        | <b>6.213.360</b> | <b>-</b> | <b>-</b>  | <b>(82.881)</b>                       | <b>6.130.479</b> |

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 se ha imputado como ingreso un importe de 41.441 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

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

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre del 2024 el Grupo había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

## **7. PROVISIONES, LITIGIOS Y ACTUACIONES INSPECTORAS**

### **Provisiones a corto plazo**

El importe reconocido y provisionado en el epígrafe "provisiones a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 adjunto, trae su causa en el expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018.

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

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

comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.

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

Asimismo, el 13 de marzo de 2025, el Tribunal Económico-Administrativo Central estimó las alegaciones presentadas frente al requerimiento de pago de 18 de marzo de 2022 (referencia R2885222006269), anulándolo y ordenando a la AEAT a liberar el depósito de 12.105.927,79 euros. El 26 de junio de 2025, se recibió el ingreso por la devolución del depósito, procediendo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), con fecha 13 de julio de 2025, con la solicitud del 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).

En consecuencia, a la fecha de firma de estas notas explicativas, del expediente de derivación de responsabilidad tributaria iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018, únicamente se encuentra pendiente la resolución de la preparación del recurso de casación presentada contra la sentencia de la Audiencia Nacional de 25 de noviembre de 2024, con número de procedimiento PO 2516/2021, presentado el 4 de diciembre de 2024, que trae su causa del primer Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y que, a la vista de las resoluciones del TEAC de 13 de marzo de 2025, ha quedado sin objeto.

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. 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 más los intereses y recargos del proceso judicial correspondientes al periodo de un año. El 6 de agosto de 2025, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se reconocía la suspensión automática solicitada para el devengo de intereses de demora.

Por lo tanto, en base a la mejor estimación y siguiendo las bases y normas contables, el Consejo de Administración al 30 de junio de 2025 ha procedido con la reversión de 464.291,50 euros, registrados en el epígrafe "Exceso de provisiones" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta, siendo la provisión al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 de 13.135.708,50 euros, incluyendo dicha cuantía la deuda referida, más los intereses y recargos del proceso judicial correspondientes al periodo de cinco años.

Cabe mencionar que dicha provisión únicamente afecta a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y, por lo tanto, se limita al total de sus activos, sin existir una posible derivación de responsabilidad de la misma al resto de sociedades integrantes del Grupo Fidere ni a la Sociedad Dominante. Como consecuencia del registro de las citadas provisiones, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentaba una situación de desequilibrio patrimonial, razón por la cual el Consejo de Administración de la sociedad propuso, con fecha 3 de agosto de 2018, la declaración de la fase de disolución y liquidación. Dicha propuesta fue ratificada por el Socio Único (Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.), mediante acuerdo de fecha 3 de octubre de 2018, en el que se cesó al Consejo de Administración y se nombró liquidador de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) a D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy.

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



## 8. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

|                                                       | 30.06.2025         | 31.12.2024         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo         | 437.002.173        | 446.674.215        |
| Subvenciones de capital (Nota 6)                      | 6.006.157          | 6.047.598          |
| Otros pasivos financieros                             | 5.237.947          | 5.433.935          |
| Deudas con empresas asociadas a largo plazo (Nota 11) | 57.335.364         | 59.598.546         |
| <b>Total Deudas a largo plazo</b>                     | <b>505.581.641</b> | <b>517.754.294</b> |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo         | 4.006.339          | 3.352.418          |
| Subvenciones de capital (Nota 6)                      | 82.881             | 82.881             |
| Otros pasivos financieros                             | 2.397.378          | 2.185.498          |
| Deudas con empresas asociadas a corto plazo (Nota 11) | 98.649             | 4.835.156          |
| <b>Total Deudas a corto plazo</b>                     | <b>6.585.247</b>   | <b>10.455.953</b>  |
| <b>Total Deudas financieras a corto y largo plazo</b> | <b>512.166.888</b> | <b>528.210.247</b> |

### 8.1. Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

|                                                | Euros              |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 30.06.2025         | 31.12.2024         |
| <b>No corriente:</b>                           |                    |                    |
| Valorados a coste amortizado-                  |                    |                    |
| Préstamo sindicado                             | 444.984.013        | 456.170.236        |
| Gastos de formalización del préstamo sindicado | (7.981.840)        | (9.496.021)        |
| Total coste amortizado                         | 437.002.173        | 446.674.215        |
| <b>Total no corriente</b>                      | <b>437.002.173</b> | <b>446.674.215</b> |
| <b>Corriente:</b>                              |                    |                    |
| Valorados a coste amortizado-                  |                    |                    |
| Intereses de deudas                            | 2.650.854          | 3.224.862          |
| Préstamo sindicado                             | 1.355.485          | 127.556            |
| Total coste amortizado                         | 4.006.339          | 3.352.418          |
| <b>Total corriente</b>                         | <b>4.006.339</b>   | <b>3.352.418</b>   |

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

### Préstamos

El detalle de préstamos a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

#### A 30 de junio de 2025

| Euros                           |             |                                |             |             |                         |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Deudas con Entidades de Crédito |             |                                |             |             |                         |
|                                 | Límite      | Gastos Formalización de Deudas | Largo Plazo | Corto Plazo | Intereses a Corto Plazo |
| Préstamo sindicado              | 452.508.764 | (7.981.840)                    | 444.984.013 | 1.355.485   | 2.650.854               |
|                                 | 452.508.764 | (7.981.840)                    | 444.984.013 | 1.355.485   | 2.650.854               |

A 31 de diciembre de 2024

| Euros                           |             |                                |             |             |                         |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Deudas con Entidades de Crédito |             |                                |             |             |                         |
|                                 | Límite      | Gastos Formalización de Deudas | Largo Plazo | Corto Plazo | Intereses a Corto Plazo |
| Préstamo sindicado              | 463.899.695 | (9.496.021)                    | 456.170.236 | 127.556     | 3.224.862               |
|                                 | 463.899.695 | (9.496.021)                    | 456.170.236 | 127.556     | 3.224.862               |

#### Préstamo sindicado

Con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo Fidere formalizó un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de determinados activos inmobiliarios por importe total de 426 millones de euros, una línea de crédito de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

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

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

Como consecuencia del vencimiento de las coberturas mencionadas anteriormente, el Grupo ha suscrito durante los primeros seis meses del ejercicio 2025 nuevas coberturas cuyos nocionales cubren la totalidad de los saldos dispuestos y cuyo vencimiento es en mayo de 2026. Como consecuencia de ello, el Grupo ha incurrido en una prima por importe de 38.600 euros.

Por otra parte, como consecuencia de las ventas producidas durante los primeros seis meses del ejercicio 2025 (Nota 4), el Grupo, acorde a las condiciones del contrato de financiación, ha amortizado anticipadamente un importe de 11.390.931 euros. En este sentido, se encuentra pendiente de amortización anticipada un importe de 1.355.485 euros registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Asimismo, dicha financiación presenta un tipo de interés de mercado, el cual es bonificado, siempre y cuando el Grupo Fidere cumpla con determinados indicadores de sostenibilidad. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 30 de junio de 2025 y no se prevé que se vayan a incumplir en el corto plazo.

A 30 de junio de 2025 la situación del préstamo sindicado es la siguiente:

|                       | Límite             | Total Dispuesto    | No dispuesto     | Tipo de interés |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| Term Facility         | 414.289.823        | 414.289.823        | -                | EURIBOR + 2,5%  |
| Additional 1 Facility | 24.312.783         | 24.312.783         | -                | EURIBOR + 2,5%  |
| Capex Facility        | 13.906.158         | 7.736.892          | 6.169.266        | EURIBOR + 2,5%  |
| <b>Total</b>          | <b>452.508.764</b> | <b>446.339.498</b> | <b>6.169.266</b> |                 |

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios del Grupo (loan to value), la proporción entre los ingresos del Grupo y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. El incumplimiento de dichos compromisos daría lugar a una situación de "Cash trap", es decir, el Grupo debería retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account". El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 30 de junio de 2025 y no se prevé que se vayan a incumplir en el corto plazo.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 ascienden a 2.650.854 y 3.224.862 euros, respectivamente.

#### *Vencimientos de la deuda*

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

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

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, tal como se describe anteriormente, con fecha 10 de abril de 2025, el Grupo suscribió una nueva cobertura cuyo notional cubre la totalidad del saldo dispuesto y cuyo vencimiento coincide con la nueva fecha de vencimiento del préstamo sindicado.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2025 no tiene dudas de que las dos próximas extensiones se producirán en virtud de la facultad que les confiere el contrato dado que a la fecha de formulación cumple con los requisitos de renovar el contrato. Por todo ello, el Grupo ha clasificado la mencionada financiación como no corriente de acuerdo al marco normativo contable aplicable vigente.

Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda e intereses del Grupo al 30 de junio de 2025 conforme a la asunción anterior es el siguiente:

| Euros |                       |                    |
|-------|-----------------------|--------------------|
|       | Préstamo<br>sindicado | Total<br>Dispuesto |
| 2025  | 4.006.339             | 4.006.339          |
| 2026  | -                     | -                  |
| 2027  | -                     | -                  |
| 2028  | 444.984.013           | 444.984.013        |
|       | <b>448.990.352</b>    | <b>448.990.352</b> |

El Grupo Fidere no tiene endeudamiento a 30 de junio de 2025 ni 31 de diciembre de 2024 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 por los intereses correspondientes a la deuda financiera ha ascendido a 11.755.245 euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2025 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante los primeros seis meses del ejercicio 2025, el Grupo ha imputado 1.514.181 euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.



## 8.2. Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Fidere vigentes a 30 de junio de 2025 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

| Banco               | Tipo | Vencimiento | Interés | Prima  | Nocional    | Euros           |                                            | Reciclaje Ingreso / (Gasto) |
|---------------------|------|-------------|---------|--------|-------------|-----------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
|                     |      |             |         |        |             | Valor Razonable | Ajuste acumulado por cambio de valor en PN |                             |
| Credit Agricole (*) | SWAP | 15/05/2025  | 2,25%   | -      | -           | -               | -                                          | 199.092                     |
| BNP Paribas (*)     | SWAP | 15/05/2025  | 2,25%   | -      | -           | -               | -                                          | 199.092                     |
| Credit Agricole (*) | SWAP | 15/05/2025  | 2,25%   | -      | -           | -               | -                                          | 11.684                      |
| BNP Paribas (*)     | SWAP | 15/05/2025  | 2,25%   | -      | -           | -               | -                                          | 11.684                      |
| BNP Paribas (*)     | SWAP | 15/05/2025  | 2,25%   | -      | -           | -               | -                                          | 2.905                       |
| Credit Agricole     | CAP  | 15/05/2026  | 3,50%   | 20.250 | 227.908.243 | 377             | 2.269                                      | 14.501                      |
| BNP Paribas         | CAP  | 15/05/2026  | 3,50%   | 18.350 | 227.908.243 | 378             | 2.483                                      | 15.710                      |
|                     |      |             |         | 38.600 | 455.816.486 | 755             | 4.752                                      | 454.668                     |

(\*) Instrumento derivado vencido.

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

A 30 de junio de 2025, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 755 euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIIF 9 "Instrumentos financieros", designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

Al 30 de junio de 2025, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe positivo total de 4.752 euros correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

Asimismo, durante los primeros seis meses del ejercicio 2025, un importe positivo de 454.668 euros, correspondiente al cambio de valor de los mencionados derivados ha sido reciclado del epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del estado de situación financiera resumido consolidado al epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma se ha estimado el DVA (Debt Value Adjustment) o el CVA (Credit Value Adjustment).

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

A 30 de junio de 2025 el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados de la variación de 50 puntos básicos de la curva de tipo de interés estimada no es significativo. Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con esta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

A 30 de junio de 2025, el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados resumida consolidada de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

### 8.3. Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 30 de junio de 2025 un importe de 5.237.947 euros correspondientes a las fianzas y depósitos recibidos de clientes relacionados con los alquileres (5.433.935 euros a 31 de diciembre de 2024).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 30 de junio de 2025 un importe de 2.154.911 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros por las altas de las mejoras de inversiones inmobiliarias (2.185.498 euros a 31 de diciembre de 2024).

## 9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

|                                                | 30.06.2025       | 31.12.2024       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Proveedores                                    | 2.691.617        | 1.788.004        |
| Proveedores, empresas vinculadas (Nota 11)     | 189.747          | 369.344          |
| Pasivos por impuesto corriente                 | 1.274.696        | 158.293          |
| Otras deudas con las Administraciones Publicas | 405.522          | 160.477          |
| Anticipos de clientes                          | 102.572          | 34.685           |
| <b>Total</b>                                   | <b>4.664.154</b> | <b>2.510.803</b> |

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

## 10. INGRESOS Y GASTOS

### 10.1. Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo Fidere registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios. El detalle de este epígrafe, por comunidad autónoma, a 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

| Zona                | Euros             |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
|                     | 30.06.2025        | 30.06.2024        |
| Comunidad de Madrid | 26.568.675        | 25.710.899        |
| Castilla La Mancha  | 267.866           | 234.174           |
| <b>Total</b>        | <b>26.836.541</b> | <b>25.945.073</b> |

La facturación del Grupo Fidere, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.



## 10.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                                                                            | Euros            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                            | 30.06.2025       | 30.06.2024       |
| Reparaciones y conservación                                                | 1.935.756        | 2.312.674        |
| Servicios de profesionales independientes                                  | 1.426.807        | 1.018.176        |
| Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 11)                 | 4.602.577        | 3.932.159        |
| Prima de seguros                                                           | 41.223           | 42.061           |
| Servicios bancarios y similares                                            | 45.708           | 48.883           |
| Publicidad                                                                 | -                | 1.075            |
| Suministros                                                                | 205.818          | 243.148          |
| Tributos                                                                   | 807.732          | 972.541          |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | (143.207)        | 282.337          |
| Otros gastos de gestión corriente                                          | 1.004.346        | 678.102          |
| <b>Total</b>                                                               | <b>9.926.760</b> | <b>9.531.156</b> |

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

## 11. OPERACIONES Y SALDOS CON VINCULADAS

El Grupo Fidere realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de saldos y operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

A 30 de junio de 2025:

|                                             | Euros                   |                           |                |                        |                       |
|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|
|                                             | Saldos                  |                           |                | Transacciones          |                       |
|                                             | Deudores<br>Financieros | Acreedores<br>Financieros | Comerciales    | Servicios<br>Recibidos | Gastos<br>financieros |
| Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. | -                       | 42.614.735                | -              | -                      | 504.341               |
| Testa Home, S.L.                            | 868                     | -                         | 189.747        | 4.602.577              | -                     |
| Testa Residencial Socimi, S.A.              | -                       | 30.301                    | -              | -                      | -                     |
| Fidere Residencial                          | 2.000                   | -                         | -              | -                      | -                     |
| Tethys Topco S.à.r.l.                       | 33.616                  | 2.317.704                 | -              | -                      | -                     |
| Tethys Investments, S.à.r.l.                | -                       | 12.471.273                | -              | -                      | 88.421                |
| <b>Total</b>                                | <b>36.484</b>           | <b>57.434.013</b>         | <b>189.747</b> | <b>4.602.577</b>       | <b>592.762</b>        |

A 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024:

|                                             | 31.12.2024  |             |             | 30.06.2024    |             |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
|                                             | Euros       |             |             |               |             |
|                                             | Saldos      |             |             | Transacciones |             |
|                                             | Deudores    | Acreedores  |             | Servicios     | Gastos      |
|                                             | Financieros | Financieros | Comerciales | Recibidos     | financieros |
| Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. | -           | 44.940.543  | -           | -             | 506.548     |
| Testa Homes, S.L.                           | 3.097       | -           | 369.344     | 3.932.159     | -           |
| Fidere Residencial, S.L.U.                  | 2.000       | -           | -           | -             | -           |
| Tethys Topco Sarl                           | 33.616      | 2.317.704   | -           | -             | 158.110     |
| Tethys Investments, S.à.r.l.                | -           | 17.175.455  | -           | -             | 149.619     |
| Total                                       | 38.713      | 64.433.702  | 369.344     | 3.932.159     | 814.277     |

#### Deudas con empresas vinculadas

Las deudas con empresas vinculadas a largo plazo al 30 de junio de 2025 son las siguientes:

- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere Pryma, S.L.U. y Tethys Investment, S.à.r.l a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento en marzo de 2026. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2025, la sociedad dependiente ha amortizado anticipadamente un importe de 4.762.894 euros y ha pagado intereses pendientes de pago por importe de 29.710 euros. A 30 de junio de 2025, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 68.348 euros, registrados en el corto plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente Fidere IP4, S.L.U. "en liquidación" y Tethys Investment, S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 8 de junio de 2027. A 30 de junio de 2025, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 12.402.925 euros, registrados en el largo plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente Fidere Screen, S.L.U y Spanish Residential REIT Holdco, S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 10 de junio de 2028. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2025, la sociedad dependiente ha amortizado anticipadamente 44.754 euros y ha pagado intereses pendientes de pago por importe de 2.785.393 euros. A 30 de junio de 2025, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 42.614.735, registrados en el largo plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente Fidere IP 5, S.L.U y Tethys Topco, S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado. A 30 de junio de 2025, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 2.317.704 euros, registrados en el largo plazo.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 592.762 euros, registrados en el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

Asimismo, el calendario de vencimiento de la deuda con empresas vinculadas a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

| Año           | Euros             |
|---------------|-------------------|
| A 1 año       | 98.649            |
| A 2 años      | 14.720.629        |
| A 3 años      | 42.614.735        |
| A 4 años      | -                 |
| A 5 años      | -                 |
| Más de 5 años | -                 |
|               | <b>57.434.013</b> |

#### Deudas comerciales con empresas vinculadas

En cuanto a las Deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no tienen personal empleado a 30 de junio de 2025, teniendo firmado un acuerdo de gestión de activos y servicios corporativos con Testa Homes, S.L. De acuerdo con el mismo, esta última presta servicios de administración y gestión de los activos inmobiliarios a las sociedades del Grupo Fidere. Dicho contrato tiene vencimiento anual prorrogable tácitamente por



periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual. Durante el primer semestre del ejercicio 2025 la sociedad vinculada Testa Homes, S.L. prestó servicios al Grupo Fidere por importe de 4.602.577 euros (3.932.159 euros a 30 de junio de 2023).

## **12. RETRIBUCIONES A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN**

A la fecha de formulación de las presentes notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 5 hombres y 3 mujeres (a 30 de junio de 2024 estaba formado por 6 hombres y 3 mujeres), que no han percibido retribución alguna por ningún concepto del Grupo Fidere.

El Grupo Fidere no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y adicionalmente durante el primer semestre del ejercicio 2025 y 2024 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo Fidere gestionada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

## **13. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERESES POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio del ejercicio 2025, los miembros del Consejo de Administración de la Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

## **14. INFORMACIÓN SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades del Grupo Fidere se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo Fidere se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo Fidere.

### **a) Riesgo de mercado**

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

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

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

### **b) Riesgo de crédito**

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

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Fidere reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre de 2024:

A 30 de junio de 2025:

|                                                 | Miles de Euros   |                                   |                                 |              | Total         |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|
|                                                 | Menos de 3 Meses | Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses | Más de 6 Meses y Menos de 1 Año | Más de 1 Año |               |
| Fianzas y depósitos                             | -                | -                                 | 118                             | 3.940        | 4.058         |
| Instrumentos financieros derivados              | -                | -                                 | 1                               | -            | 1             |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 1.270            | -                                 | -                               | -            | 1.270         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 61.003           | -                                 | -                               | -            | 61.003        |
| <b>Total</b>                                    | <b>62.273</b>    | <b>-</b>                          | <b>119</b>                      | <b>3.940</b> | <b>66.332</b> |

A 31 de diciembre de 2024:

|                                                 | Miles de Euros   |                                   |                                 |              | Total         |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|
|                                                 | Menos de 3 Meses | Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses | Más de 6 Meses y Menos de 1 Año | Más de 1 Año |               |
| Fianzas y depósitos                             | -                | -                                 | 12.179                          | 3.731        | 15.910        |
| Instrumentos financieros derivados              | -                | -                                 | 1.183                           | -            | 1.183         |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 1.681            | -                                 | -                               | -            | 1.681         |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes  | 31.198           | -                                 | -                               | -            | 31.198        |
| <b>Total</b>                                    | <b>32.879</b>    | <b>-</b>                          | <b>13.362</b>                   | <b>3.731</b> | <b>49.972</b> |

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo Fidere mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, de libre disposición, por 61.002.525 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

d) Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo Fidere en el ejercicio 2023 su estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el Grupo dispone de una posición de caja solida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Fidere al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

A 30 de junio de 2025:

|                                                                                                   | Miles de Euros |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                   | Menos de 1 Año | Más de 1 Año   | Total          |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)                        | 4.006          | 444.984        | 448.990        |
| Otros pasivos- fianzas y depósitos                                                                | 2.480          | 11.244         | 13.724         |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública) | 2.984          | -              | 2.984          |
| <b>Total</b>                                                                                      | <b>9.470</b>   | <b>456.228</b> | <b>465.698</b> |

A 31 de diciembre 2024:

|                                                                                                   | Miles de Euros |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                                                   | Menos de 1 Año | Más de 1 Año   | Total          |
| Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)                        | 3.352          | 456.170        | 459.523        |
| Otros pasivos- fianzas y depósitos                                                                | 2.268          | 11.482         | 13.750         |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública) | 2.192          | -              | 2.192          |
| <b>Total</b>                                                                                      | <b>7.812</b>   | <b>467.652</b> | <b>475.465</b> |

A 30 de junio de 2025 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo asciende a 387.987 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

|                                               | Miles de Euros |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               | 30.06.2025     | 31.12.2024     |
| Deuda financiera bruta bancaria:              |                |                |
| Préstamo sindicado                            | 448.990        | 459.523        |
| Tesorería y equivalentes                      | (61.003)       | (31.198)       |
| <b>Endeudamiento financiero neto bancario</b> | <b>387.987</b> | <b>428.325</b> |

e) Riesgo de tipo de interés

El Grupo Fidere evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 30 de junio de 2025 la deuda financiera del Grupo Fidere está cubierta con instrumentos financieros derivados (Nota 8.2).

f) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como determinadas sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1.1, incluyendo la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

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

## **15. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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

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

En base a ello, en el marco del contrato de financiación, el Grupo Fidere tiene compromisos de reducción de la huella de carbono de la cartera de activos inmobiliarios de Fidere por medio de la figura de "Sustainability Link Loan" (SLL), con el objetivo de reducir para 2028 las emisiones de carbono un -30% en los activos 100% propiedad y un -12,5% en los activos entre 80%-99% de propiedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo Fidere estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 30 de junio de 2025.

## **16. HECHOS POSTERIORES**

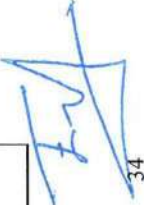
No se han producido hechos posteriores significativos objeto de mención desde la finalización del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.



# ANEXO I

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025:

| Denominación / Domicilio / Actividad                                                                                                                                  | % Participación | Euros     |                   |                          |                         |                  |                                                                  | Método de consolidación |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                       |                 | Capital   | Prima de asunción | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros<br>Coste      Deterioro      Valor Neto Contable |                         |
| <b>Fidere Comunidad, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 3.002     | -                 | 1.458.849                | 154.442                 | 1.616.293        | 3.824.034      -      3.824.024                                  | Integración Global      |
| <b>Fidere Vivienda, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas *** | 100%            | 3.002     | -                 | 3.056.356                | 1.588.569               | 4.647.927        | 5.139.207      -      5.139.207                                  | Integración Global      |
| <b>Fidere IP 3, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal)**</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas *        | 100%            | 4.805.212 | -                 | 8.245.210                | 10.601                  | 13.061.023       | 10.300.973      -      10.300.973                                | Integración Global      |
| <b>Fidere Vivienda 2, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 1.328.000 | -                 | 3.418.496                | 161.319                 | 4.907.815        | 12.726.743      -      12.726.743                                | Integración Global      |
| <b>Fidere Vivienda 3, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 3.000     | -                 | 2.842.594                | 3.167.101               | 6.012.695        | 7.453.257      -      7.453.257                                  | Integración Global      |

  
34

| Denominación / Domicilio / Actividad                                                                                                                                                                                     | % Participación | Euros      |           |                   |                          |                         |                  |                 | Método de consolidación |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-----------|-------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                                                                          |                 | Directa    | Capital   | Prima de asunción | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros |                         |                    |
|                                                                                                                                                                                                                          |                 |            |           |                   |                          |                         |                  | Coste           |                         | Deterioro          |
| <b>Fidere IP, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                                           | 100%            | 1.895.021  | -         | (400.176)         | (4.670)                  | 1.490.175               | 2.002.430        | -               | 2.002.430               | Integración Global |
| <b>Fidere IP 2, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España..<br>Arrendamiento de viviendas *                                                        | 100%            | 4.003.919  | -         | (182.622)         | 3.732.217                | 7.553.514               | 3.439.475        | -               | 3.439.475               | Integración Global |
| <b>Fidere Gestión de Vivienda, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                          | 100%            | 3.001      | -         | 21.016.944        | 233.512                  | 21.253.457              | 26.294.769       | -               | 26.294.769              | Integración Global |
| <b>Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                        | 100%            | 3.003      | 2.214.096 | 2.575.825         | 5.119.865                | 9.912.789               | 9.917.291        | -               | 9.917.291               | Integración Global |
| <b>Fidere IP 4, S.L., en liquidación.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                        | 100%            | 390.000    | 2.010.000 | (10.564.951)      | 411.104                  | (7.753.847)             | 2.424.805        | (2.424.805)     | -                       | Integración Global |
| <b>Fidere IP 5, S.L.</b><br><b>(Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 14.176.000 | -         | (3.694.588)       | 5.387.328                | 15.868.740              | 16.096.742       | -               | 16.096.742              | Integración Global |

35

| Denominación / Domicilio / Actividad                                                                                                                                                                                 | % Participación | Euros      |                   |                          |                         |                  |                                                                  | Método de consolidación |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                      |                 | Capital    | Prima de asunción | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros<br>Coste      Deterioro      Valor Neto Contable |                         |
| <b>Fidere IP 6, S.L.</b><br>(Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                        | 100%            | 3.000      | -                 | 950.935                  | 6.464                   | 960.399          | 2.194.056      -      2.194.056                                  | Integración Global      |
| <b>Fidere Vivienda 4, S.L.****</b><br>(Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) ***<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 3.000      | -                 | (2.892)                  | 14.240                  | 14.348           | -      -      -                                                  | Integración Global      |
| <b>Fidere Projects, S.L.</b><br>(Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                              | 100%            | 3.000      | -                 | 9.497.962                | 72.067                  | 9.573.029        | 9.611.547      -      9.611.547                                  | Integración Global      |
| <b>Fidere Screen, S.L.</b><br>(Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                           | 100%            | 3.000      | -                 | 6.322.022                | (168.935)               | 6.156.087        | 12.019.701      -      12.019.701                                | Integración Global      |
| <b>Fidere Pryisma, S.L.</b><br>(Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                      | 100%            | 800.000    | -                 | (225.483)                | (60.244)                | 514.273          | 1.664.175      -      1.664.179                                  | Integración Global      |
|                                                                                                                                                                                                                      |                 | 27.425.160 | 4.224.096         | 44.314.481               | 19.824.980              | 95.788.717       | 125.109.205      (2.424.805)      122.684.394                    |                         |

(\*) No auditadas

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

(\*\*\*) Auditadas en el ejercicio 2024 por Deloitte Auditores, S.L.

(\*\*\*\*) Con fecha 14 de julio de 2025 la Sociedad ha sido liquidada al producirse la aprobación del Balance de liquidación por el Liquidador Único.

*[Firma]*

37

| Denominación / Domicilio / Actividad                                                                                                                            | % Participación | Euros     |         |                   |                          |                         |                  |                 | Método de consolidación |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|---------|-------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                 |                 | Directa   | Capital | Prima de asunción | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros |                         |                    |
|                                                                                                                                                                 |                 |           |         |                   |                          |                         |                  | Coste           |                         | Deterioro          |
| <b>Fidere Comunidad, S.L.<br/>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 3.002     | -       | 1.796.093         | (323.154)                | 1.475.941               | 3.824.024        | -               | 3.824.024               | Integración Global |
| <b>Fidere Vivienda, S.L.<br/>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas *** | 100%            | 3.002     | -       | 3.650.626         | (454.642)                | 3.198.986               | 5.139.207        | -               | 5.139.207               | Integración Global |
| <b>Fidere IP 3, S.L.<br/>(Sociedad Unipersonal)**</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas *        | 100%            | 4.805.212 | -       | 8.706.917         | (433.751)                | 13.078.378              | 10.300.973       | -               | 10.300.973              | Integración Global |
| <b>Fidere Vivienda 2, S.L.<br/>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 1.328.000 | -       | 3.769.165         | (310.325)                | 4.786.840               | 12.726.743       | -               | 12.726.743              | Integración Global |
| <b>Fidere Vivienda 3, S.L.<br/>(Sociedad Unipersonal) **</b><br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035<br>Madrid, España<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 3.000     | -       | 3.254.809         | (402.254)                | 2.855.555               | 7.453.257        | -               | 7.453.257               | Integración Global |

| Denominación / Domicilio / Actividad                                                                                                                                                                    | % Participación | Euros      |           |                   |                          |                         |                  |                 | Método de consolidación |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-----------|-------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                                                         |                 | Directa    | Capital   | Prima de asunción | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros |                         |                    |
|                                                                                                                                                                                                         |                 |            |           |                   |                          |                         |                  | Coste           |                         | Deterioro          |
| Fidere IP, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                                           | 100%            | 1.895.021  | -         | (142.166)         | (247.152)                | 1.505.703               | 2.002.423        | -               | 2.002.423               | Integración Global |
| Fidere IP 2, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España..<br>Arrendamiento de viviendas *                                                        | 100%            | 4.003.919  | -         | (608.824)         | (601.579)                | 2.793.516               | 3.439.475        | -               | 3.439.475               | Integración Global |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                          | 100%            | 3.001      | -         | 21.189.518        | (124.527)                | 21.067.992              | 26.294.769       | -               | 26.294.769              | Integración Global |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                        | 100%            | 3.003      | 2.214.096 | 3.087.081         | (477.656)                | 4.826.524               | 9.917.291        | -               | 9.917.291               | Integración Global |
| Fidere IP 4, S.L., en liquidación.<br>(Sociedad Unipersonal) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                                        | 100%            | 390.000    | 2.010.000 | (10.445.784)      | (119.166)                | (8.164.950)             | 2.424.805        | (2.424.805)     | -                       | Integración Global |
| Fidere IP 5, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94,<br>28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 14.176.000 | -         | (3.078.992)       | (596.630)                | 10.500.378              | 16.096.742       | -               | 16.096.742              | Integración Global |

| Denominación / Domicilio / Actividad                                                                                                                                                                  | % Participación | Euros      |                   |                          |                         |                  |                 |             | Método de consolidación |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                                                       |                 | Capital    | Prima de asunción | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros |             |                         |                    |
|                                                                                                                                                                                                       | Directa         |            |                   |                          |                         |                  | Coste           | Deterioro   | Valor Neto Contable     |                    |
| Fidere IP 6, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                   | 100%            | 3.000      | -                 | 1.039.352                | (81.879)                | 960.473          | 2.194.056       | -           | 2.194.056               | Integración Global |
| Fidere Vivienda 4, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas * | 100%            | 3.000      | -                 | 600                      | 163.976                 | 167.576          | -               | -           | -                       | Integración Global |
| Fidere Projects, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                         | 100%            | 3.000      | -                 | 9.479.558                | 123.807                 | 9.606.365        | 9.611.557       | -           | 9.611.557               | Integración Global |
| Fidere Screen, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                      | 100%            | 3.000      | -                 | 7.185.122                | (832.038)               | 6.356.084        | 12.019.704      | -           | 12.019.704              | Integración Global |
| Fidere Prysma, S.L.<br>(Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) **<br>Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.<br>Arrendamiento de viviendas *                  | 100%            | 800.000    | -                 | (81.202)                 | (139.637)               | 579.161          | 1.664.179       | -           | 1.664.179               | Integración Global |
|                                                                                                                                                                                                       |                 | 27.425.160 | 4.224.096         | 48.801.873               | (4.856.607)             | 75.594.522       | 125.109.205     | (2.424.805) | 122.684.400             |                    |

(\*) No auditadas

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

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

39

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.



D. Claudio Boada Pallerés

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la anterior y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.



Dña. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elena Piaia', is written over a horizontal line.

**Dña. Elena Piaia**

**Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad**

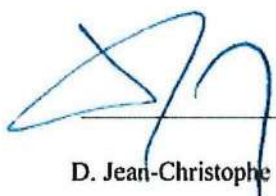
**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

D. Fernando Bautista Blázquez

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.

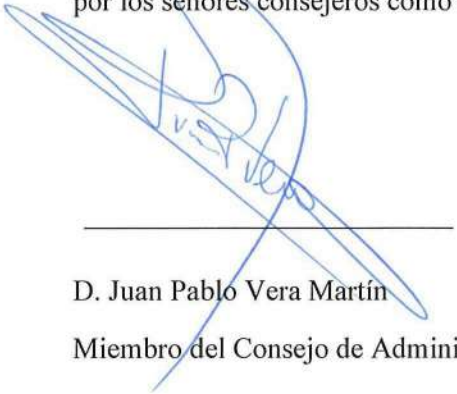


---

D. Jean-Christophe Dubois

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

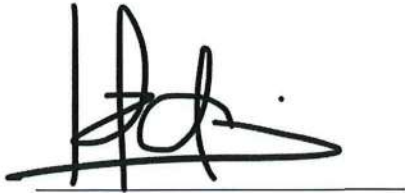
**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.



\_\_\_\_\_  
D. Juan Pablo Vera Martín

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laura Fernández García', written over a horizontal line.

Dña. Laura Fernández García

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2025 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las siete hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2025.



D. Miguel Oñate Rino

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

## ANEXO 1

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A**  
**Balance al 30 de Junio de 2025**

| <b>ACTIVO</b>                                               | <b>30.06.2025</b>  | <b>31.12.2024</b>  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  | <b>123.432.667</b> | <b>123.432.667</b> |
| Inv. en em. del grupo y asociadas a largo plazo             | 123.432.667        | 123.432.667        |
| Instrumentos de patrimonio                                  | 122.684.400        | 122.684.400        |
| Créditos empresas del grupo                                 | 748.267            | 748.267            |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>47.114.259</b>  | <b>39.717.207</b>  |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 64.188             | 43.001             |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas            | 64.188             | 43.001             |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | -                  | 26.248.804         |
| Créditos a empresas                                         | -                  | 26.248.804         |
| Inversiones financieras a corto plazo                       | 137.002            | -                  |
| Periodificaciones a corto plazo                             | -                  | -                  |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 32.474.843         | 13.425.402         |
| Tesorería                                                   | 32.474.843         | 13.425.402         |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>156.108.700</b> | <b>163.149.874</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                             | <b>30.06.2024</b>  | <b>31.12.2023</b>  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                      | <b>48.286.449</b>  | <b>49.337.899</b>  |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>                                       | <b>48.286.449</b>  | <b>49.337.899</b>  |
| Capital social                                              | 10.074.324         | 10.074.324         |
| Reservas                                                    | 2.013.330          | 2.013.621          |
| Acciones y participaciones en patrimonio propias            | (86.022)           | (164.710)          |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores               | (8.399.056)        | (5.443.621)        |
| Resultado del ejercicio                                     | (1.129.848)        | (2.955.437)        |
| Otras aportaciones de socios                                | 45.813.722         | 45.813.722         |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  | <b>61.529.623</b>  | <b>63.101.138</b>  |
| Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo      | 61.529.623         | 63.101.138         |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     | <b>46.292.628</b>  | <b>50.710.837</b>  |
| Deudas a corto plazo                                        | 2.848              | 4.418              |
| Otros pasivos financieros                                   | 2.848              | 4.418              |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo     | 45.943.672         | 50.369.796         |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar             | 346.109            | 336.623            |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>156.108.700</b> | <b>163.149.874</b> |

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A**  
**Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 30 de junio de 2025**

| <b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                      | <b>30.06.2025</b>  | <b>31.12.2024</b>  |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>                   |                    |                    |
| Importe neto de la cifra de negocios             | 123.807            | 1.672.473          |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio | 123.807            | 84.298             |
| Aprovisionamientos                               | -                  | (2.052.371)        |
| <b>Otros gastos de explotación</b>               | <b>(563.471)</b>   | <b>(1.199.351)</b> |
| Servicios exteriores                             | (563.471)          | (1.199.351)        |
| <b>Otros resultados</b>                          | <b>-</b>           | <b>(6.981)</b>     |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                  | <b>(439.664)</b>   | <b>(3.174.405)</b> |
| Ingresos financieros                             | 111.510            | 226.320            |
| Gastos financieros                               | (801.694)          | (7.341)            |
| Diferencias de cambio                            | -                  | (11)               |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                      | <b>(690.184)</b>   | <b>218.968</b>     |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>              | <b>(1.129.848)</b> | <b>(2.955.437)</b> |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                   | <b>(1.129.848)</b> | <b>(2.955.437)</b> |