



Madrid, 30 de abril de 2025

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad, informe de gestión e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
- Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, informe de gestión consolidado e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, actualizado.

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

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

Atentamente,

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Dña. Enif Lobelos San José

Secretaria no consejera del Consejo de Administración

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024 e
informe de gestión, junto con
el informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Recuperabilidad de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo

Descripción

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

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

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, cuyo valor neto contable asciende a 122.684 miles de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto a determinados requisitos de obligado cumplimiento (Nota 1), que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, fundamentalmente los relativos a los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la tasa impositiva del 0% en el Impuesto sobre Sociedades impacta significativamente tanto en los estados financieros como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial. En este sentido, hemos:

- verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como su denominación y objeto social, el test de activos y rentas en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad,
- hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1 y 8.4 de la memoria del ejercicio 2024 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

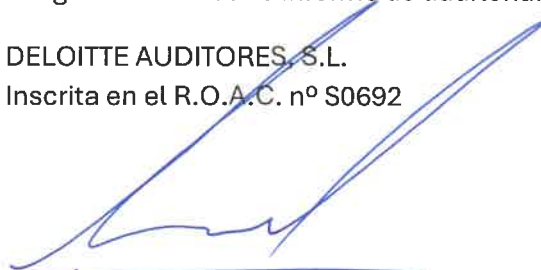
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

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

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


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

1 de abril de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/00802
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024**

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		123.432.667	123.472.462
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		123.432.667	123.472.462
Instrumentos de patrimonio	5	122.684.400	122.724.195
Créditos a empresas del grupo	10	748.267	748.267
ACTIVO CORRIENTE		39.717.207	82.022.294
Existencias		-	169.930
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	43.001	10.941
Otros créditos con las Administraciones Públicas		43.001	10.941
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10	26.248.804	26.435.854
Créditos a empresas		26.248.804	26.435.854
Periodificaciones a corto plazo		-	72.435
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		13.425.402	55.333.134
Tesorería		13.425.402	55.333.134
TOTAL		163.149.874	205.494.756

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2024**

(Cifras expresadas en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		49.337.899	52.366.251
FONDOS PROPIOS	6	49.337.899	52.366.251
Capital social		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.013.621	2.013.862
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(164.710)	(92.036)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5.443.621)	(3.839.785)
Resultado del ejercicio	3	(2.955.437)	(1.603.836)
Otras aportaciones de accionistas		45.813.722	45.813.722
PASIVO NO CORRIENTE		63.101.138	73.889.383
Deudas con empresas de Grupo y asociadas a largo plazo	10	63.101.138	73.889.383
PASIVO CORRIENTE		50.710.837	79.239.122
Deudas a corto plazo		4.418	186.542
Otros pasivos financieros		4.418	186.542
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10	50.369.796	78.139.733
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		336.623	912.847
Proveedores		198.038	882.412
Proveedores, empresas del Grupo	10	75.128	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	63.457	30.402
TOTAL		163.149.874	205.494.756

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9.1	84.298	1.672.473
De participaciones en instrumentos de patrimonio		84.298	1.672.473
Aprovisionamientos	10	(2.052.371)	(2.614.331)
Otros gastos de explotación	9.2	(1.199.351)	(711.874)
Servicios exteriores		(1.199.351)	(711.874)
Otros resultados		(6.981)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(3.174.405)	(1.653.732)
Ingresos financieros		226.320	49.896
De valores negociables y otros instrumentos financieros		226.320	49.896
- En terceros		226.320	49.896
Gastos financieros		(7.341)	-
Diferencias de cambio		(11)	-
RESULTADO FINANCIERO		218.968	49.896
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.955.437)	(1.603.836)
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(2.955.437)	(1.603.836)

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2024

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
(Cifras expresadas en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(2.955.437)	(1.603.836)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	(2.955.437)	(1.603.836)

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2024.



Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2024

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

	Capital Social	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Acciones y participaciones en patrimonio	Dividendo a cuenta	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	10.074.324	2.013.895	(3.839.785)	77.478.966	20.859.357	(82.964)	(15.000.000)	91.503.793
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.603.836)	-	-	(1.603.836)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(20.859.357)	-	15.000.000	(5.859.357)
Distribución del resultado	-	-	-	(31.665.244)	-	-	-	(31.665.277)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(9.072)	-	(9.072)
Adquisición de acciones propias	-	(33)	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	10.074.324	2.103.862	(3.839.785)	45.813.722	(1.603.836)	(92.036)	-	52.366.251
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.955.437)	-	-	(2.955.437)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.603.836)	-	1.603.836	-	-	-
Aplicación del resultado	-	-	-	-	-	(72.674)	-	(72.915)
Adquisición de acciones propias (Nota 6.3)	-	(241)	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	10.074.324	2.013.621	(5.443.621)	45.813.722	(2.955.437)	(164.710)	-	49.337.899

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2024.

Estado de Flujos de Efectivo Correspondiente al 31 de diciembre de 2024
 (Cifras expresadas en Euros)

	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.992.401)	2.188.705
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.955.437)	(1.603.836)
Ajustes al resultado		1.824.222	891.962
- Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios	9.1	(84.298)	(1.672.473)
- Ingresos financieros		(226.320)	(49.896)
- Gastos financieros clasificados como aprovisionamientos	10	2.052.371	2.614.331
- Gastos financieros		7.341	-
- Otros ingresos y gastos	10	75.128	-
Cambios en el capital corriente		(623.171)	(104.718)
- Existencias		45	(164.989)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(32.060)	(10.941)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(481.467)	84.179
- Otros activos corrientes		72.435	(29.238)
- Otros pasivos corrientes		(182.124)	16.271
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.238.015)	3.005.297
- Pagos de intereses		(1.588.428)	(207.965)
- Cobros de dividendos	5.1	124.093	3.163.366
- Cobro de intereses		226.320	49.896
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		187.050	(39.986.549)
Pagos por inversión		(550.761)	(39.986.549)
- Créditos en empresas del Grupo		(550.761)	(39.986.549)
Cobros por desinversión		737.811	-
- Créditos en empresas del Grupo		737.811	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(39.102.381)	78.466.607
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(72.915)	(325.145)
- Adquisiciones de acciones propias	6.3	(72.915)	(9.072)
- Devolución de aportaciones		-	(316.073)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		(39.029.466)	78.850.327
- Emisión deudas con empresas de Grupo y vinculadas	10	6.891.955	118.223.978
- Devolución deudas con empresas de Grupo y vinculadas	10	(45.921.421)	(22.254.352)
- Devolución deudas con entidades de crédito		-	(17.119.299)
Pagos por dividendos		-	(58.575)
- Dividendos		-	(58.575)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(41.907.732)	40.668.763
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		55.333.134	14.664.371
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		13.425.402	55.333.134

Las Notas 1 a 12 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2024.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

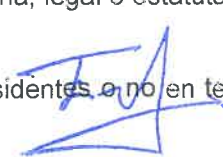
La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (el "**BME Growth**") (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil – MAB) desde el 29 de junio de 2015), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. (accionista único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth), perdiendo por tanto la Sociedad el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2024, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

La cotización de las acciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y la cotización media del ejercicio 2024 han ascendido a 30,6 y 33,8 euros por acción, respectivamente.

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

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



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades;

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

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

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

Todas las actividades se realizan únicamente en territorio español.

Tal y como se describe en la Nota 5.1, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y conjuntamente forman el grupo de sociedades denominado "Grupo Fidere" o el "Grupo". De acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de junio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir al Mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 26 de marzo de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 del Grupo Fidere y sociedades dependientes preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan un volumen total de activos de 548.859.563 euros y un patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad de 4.538.513 euros. Asimismo, las ventas consolidadas y el resultado negativo consolidado atribuible a los accionistas de la Sociedad ascienden, respectivamente, a 52.950.879 euros y 8.026.901 euros en 2024.



Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

del dividendo.

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

Al 31 de diciembre de 2024, las sociedades del Grupo Fidere acogidas a dicho régimen especial son:

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

Al 31 de diciembre de 2024, tras llevar a cabo la correspondiente evaluación, el Consejo de Administración considera que la Sociedad y su Grupo cumplen con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas y las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2024, formuladas por los miembros del Consejo de Administración, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo el Régimen SOCIMI. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales del ejercicio 2024 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

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

2.2. Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 26 de marzo de 2025, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 27 de junio de 2024.

2.3. Principios contables no obligatorios

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

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

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

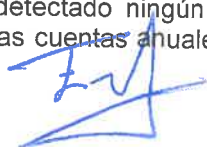
A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Agrupación de partidas

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

2.6. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.



2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los aplicados en el 2023.

2.8. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2023.

2.9. Fondo de maniobra negativo

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2024 un fondo de maniobra negativo por importe de 10.993.630 euros. En el entendimiento de fondo de maniobra negativo deben considerarse los saldos deudores (26.248.804 euros) y acreedores (50.369.779 euros), en concepto de cuenta corriente mantenidos con sociedades participadas sobre las que la Sociedad tiene control, cuya posición neta asciende a (24.120.975) euros.

El Consejo de Administración estima que estos saldos acreedores mantenidos en las cuentas corrientes no serán exigidos en el corto plazo debido a la no necesidad por parte de las sociedades participadas del Grupo Fidere de disponer de las mismas, así como a la capacidad de la Sociedad, en su condición de cabecera del Grupo, de controlar el momento de su exigibilidad. Por ello han formulado las presentes cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.10. Medioambiente

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

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

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

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio 2024, tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31/12/2024
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(2.955.437)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.955.437)

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

	2024	2023	2022(*)	2021	2020
Dividendos distribuidos	-	5.859.357	19.804.171	51.293.176	4.910.215

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

En la medida en que el resultado del ejercicio 2023 de la Sociedad fue negativo, en el ejercicio 2024 la Sociedad no ha distribuido dividendos. Asimismo, en la medida en que el resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad es negativo, en el ejercicio 2025 la Sociedad no distribuirá dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2024.

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

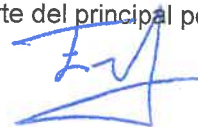
Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2024, son las siguientes:

4.1. Activos financieros

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

Deterioro

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

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

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

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni

de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

4.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

4.3. Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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



4.4. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

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

4.5. Transacciones en moneda extranjera

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

4.6. Ingresos y gastos

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

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

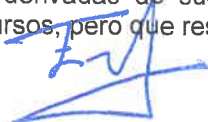
Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la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

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

4.7. Provisiones y contingencias

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

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



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

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

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

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

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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



4.11. Estado de flujos de efectivo

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

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

5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en Euros):

Ejercicio 2024:

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

Ejercicio 2023:

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

Durante el ejercicio 2024 no se han producido altas en las inversiones en instrumentos de patrimonio con empresas del Grupo que ostenta la Sociedad. Por su parte, las altas del ejercicio 2023 se correspondían con aportaciones realizadas por la Sociedad a sus sociedades participadas por un total de 53.291.351 euros. El propósito de la aportación era dotarlas de patrimonio neto y equilibrar su situación patrimonial para los próximos ejercicios. El detalle de las aportaciones realizadas en el ejercicio 2023 es el siguiente:

- a) Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. un importe total de 23.216.752 euros.
- b) Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U un importe total de 5.513.534 euros.
- c) Fidere Vivienda 2, S.L.U. un importe total de 7.143.728 euros.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

En relación a las bajas del ejercicio 2024, se corresponden con:

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

En relación a las bajas del ejercicio 2023, se correspondían con:

- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Vivienda 4, S.L.U. por importe de 7.022.825 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, supusieron para la Sociedad una disminución de la participación en 6.098.619 euros y un ingreso de 924.206 euros, registrado en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023. Del total, un importe de 3.859.459 euros fue liquidado mediante compensación del préstamo que ostentaba la Sociedad con Fidere Vivienda 4, S.L.U. y el importe restante de 3.163.366 euros fue liquidado mediante efectivo.
- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Vivienda, S.L.U. por importe de 476.621 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, supusieron para la Sociedad una disminución de la participación. Dicho importe fue liquidado mediante la compensación parcial del préstamo que ostentaba la Sociedad con Fidere Vivienda, S.L.U.
- Reparto de un dividendo por parte de Fidere Projects, S.L.U. por importe de 181.628 euros, los cuales, en base a la normativa contable vigente, supusieron para la Sociedad una disminución de la participación. Dicho importe fue liquidado mediante la compensación de saldos acreedores que ostentaba la Sociedad con Fidere Projects, S.L.U.
- Enajenación de las participaciones en las sociedades Anetorre Propco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015 y Pegarena Sub-socimi, S.L.U. por un precio de 1 euro cada una de ellas, las cuales se encontraban totalmente deterioradas por importe de 688.667 euros. Dicha operación no tuvo en el ejercicio 2023 impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2024 la sociedad participada Fidere Vivienda 4, S.L.U. ha repartido dividendos por importe de 19.708 euros, registrados en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Salvo Fidere Projects, S.L.U. y Fidere Vivienda 4, S.L.U., el resto de sociedades participadas no han repartido dividendos durante el ejercicio 2024.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ninguna de las sociedades participadas de la Sociedad cotiza en bolsa.



Deterioro de valor

Para determinar la existencia de indicios de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2024, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

La determinación de las plusvalías tácitas consideradas en los análisis de deterioro se ha realizado a partir de la estimación del valor razonable de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas, la cual, ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor razonable de estos activos inmobiliarios de las sociedades participadas.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2024 por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio 2024.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2024:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Deterioro
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	1.796.093	(323.154)	1.475.941	3.824.024	-
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas ***	100%	3.002	-	3.650.626	(454.642)	3.198.986	5.139.207	-
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	8.706.916	(433.751)	13.078.378	10.300.973	-
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	3.769.165	(310.325)	4.786.840	12.726.743	-
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	3.254.809	(402.254)	2.855.555	7.453.257	-

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2023:

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

[Firma]

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	Participación %	Euros								
		Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.000	-	1.209.830	(187.828)	1.025.002	2.194.056	-	2.194.056
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.000	-	600	19.708	23.308	-	-	-
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.000	-	9.464.651	104.386	9.572.037	9.651.342	-	9.651.342
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.000	-	8.135.426	(1.032.732)	7.105.694	12.019.704	-	12.019.704
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		800.000	-	58.519	(152.047)	706.472	1.664.179	-	1.664.179
			27.425.160	4.224.096	59.310.958	(11.316.822)	79.643.392	125.149.000	(2.424.806)	122.724.195

(*) No auditadas

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

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

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

En relación con la participación de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), el hecho que se indica a continuación ha derivado en que Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), entrase en el ejercicio 2018 en causa de disolución. Por lo que, a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registró un deterioro correspondiente al 100% del valor de su participación en Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), que se mantiene a 31 de diciembre de 2024.

El importe provisionado en libros individuales de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) trae su causa en el expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018.

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

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

Con fecha 13 de marzo de 2025, el Tribunal Económico-Administrativo Central ha estimado las alegaciones presentadas y ha anulado el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad del día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F, 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, 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 pasado 18 de abril de 2022 reclamación económico-administrativa con alegaciones ante el TEAC. En paralelo, el 27 de abril de 2022, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó solicitud de suspensión automática del pago de la deuda requerida, constituyendo un depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de la Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El 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.

Con fecha 13 de marzo de 2025, el Tribunal Económico-Administrativo Central ha estimado 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. Una vez devuelto, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) podrá solicitar el resarcimiento del coste de la garantía constituida mediante los cauces legales oportunos.

En consecuencia, a fecha de emisión de esta carta, 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, 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.

Por otro lado, en base a la mejor estimación y siguiendo las bases y normas contables, el Consejo de Administración al cierre del ejercicio 2020 decidió registrar en la mencionada sociedad dependiente una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros). En el ejercicio 2021, tras la evolución positiva de las reclamaciones judiciales, procedieron a la reversión de 15.885.432 euros, siendo la provisión al cierre del ejercicio 2021 de 13.600.000 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2023 y 2024), al provisionar la nueva cuantía objeto de derivación, más los intereses y recargos correspondientes. Si bien las resoluciones del TEAC de 13 de

marzo de 2025 han sido favorables para los intereses de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), anulando tanto el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria como el requerimiento de pago subsiguiente, los administradores, a la fecha de firma de estas cuentas, consideran prudente mantener la provisión hasta la efectiva liberación del depósito, lo cual se estima sucederá en los próximos meses.

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

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

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el accionista con la participación más significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2024 ha sido de 30,6 euros por acción (37 euros al 31 de diciembre de 2023), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2024 ha sido de 33,8 euros por acción (38,6 euros en el ejercicio 2023).

6.1. Reservas

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

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

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2024	31.12.2023
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(1.244)	(1.003)
Total	2.013.621	2.013.862

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal de la Sociedad se encuentra completamente constituida.

6.2. Aportaciones de accionistas

En el ejercicio 2024 no se han producido aportaciones de accionistas.

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

6.3. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 164.710 euros (92.036 euros a 31 de diciembre de 2023).

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 y 2023 ha sido el siguiente:



	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2023	3.456	82.965
Adiciones	235	9.071
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.691	92.036
Adiciones	2.309	72.674
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.000	164.710

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. Deudas financieras

Con fecha 28 de abril de 2023 las sociedades participadas del Grupo Fidere (Nota 5) formalizaron un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de determinados activos inmobiliarios por importe total de 426 millones de euros, una línea de crédito de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo Fidere tiene dispuesto un importe total de 456 millones de euros (453 millones de euros al 31 de diciembre de 2023) asociada a esta financiación.

Esta financiación está asociada a los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades participadas del Grupo Fidere y que se explotan en régimen de alquiler. Por ello, la Sociedad no tiene saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

Asimismo, esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios de las filiales (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las filiales y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. El incumplimiento de dichos compromisos daría lugar a una situación de "Cash trap", es decir, las sociedades participadas del Grupo Fidere deberían retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account". El Consejo de Administración de la Sociedad ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2024 y no se prevé que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en abril de 2025, las sociedades participadas del Grupo Fidere tienen la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta abril de 2028, con sujeción al cumplimiento de las siguientes condiciones:

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

En base a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 no tiene dudas de que la mencionada extensión se producirá en virtud de la facultad que les confiere el contrato, por al menos durante los doce meses siguientes, dado que tiene la capacidad de cumplir todos los requisitos detallados anteriormente. Por todo ello, el Grupo ha clasificado la mencionada financiación como no corriente de acuerdo al marco normativo contable aplicable vigente.

7.2. Información sobre el período medio de pago a proveedores

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

	2024	2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	63	48
Ratio de operaciones pagadas	63	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	79
	Euros	
Total pagos realizados	1.800.222	927.793
Total pagos pendientes	-	301.008

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

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

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

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

	2024	2023
Volumen monetario (euros)	549.929	595.487
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	30,55%	64,18%
Número de facturas	136	54
Porcentaje sobre el total de facturas	67,33%	56,25%

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

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/20210, de 5 de julio, se informa que el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2024 ha sido de 63 días, superando el límite máximo de 60 días establecido por la normativa vigente. La Sociedad está adoptando las medidas necesarias para mejorar los plazos de pago y cumplir con la normativa en ejercicios futuros.

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Saldos deudores:		
No corriente-		
Corriente-		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	1.461
Hacienda Pública deudora por IRPF	43.001	9.480
	43.001	10.941
Saldos acreedores:		
No corriente-		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	63.397	-
Hacienda Pública acreedora por Iva /IGIC	-	30.233
Hacienda Pública acreedora por IRPF	60	169
	63.457	30.402

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

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	(2.955.437)	(1.603.836)
Diferencias permanentes	6.981	-
Diferencias Temporales	833.403	219.595
Exención sobre dividendos y rentas por transmisión de valores ent. residentes y no residentes (art. 21 LIS)	-	-
Ajustes por deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios (art. 13.2 b) LIS)	-	(688.666)
Limitación en la deducibilidad de gastos financieros (Art 21 LIS)	833.403	908.261
Base imponible fiscal 25%	-	-
Base imponible fiscal 0%	(2.115.053)	(1.384.241)
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Cuota régimen general (25)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-

La Sociedad no ha reconocido Bases Imponibles Negativas en el ejercicio 2024 y 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley SOCIMI.

8.2. Conciliación del resultado del gasto por impuesto

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

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	(2.955.437)	(1.603.836)
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(2.955.437)	(1.603.836)
Diferencias permanentes	6.981	-
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Gasto por impuesto corriente	-	-
Gasto por impuesto diferido	-	-

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Con fecha 21 de septiembre de 2023, la Sociedad recibió comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en virtud de la cual se informaba a la Sociedad del inicio de un procedimiento inspector, de carácter general, en relación con el Impuesto de Sociedades -ejercicios 2020 y 2021-, el Gravamen Especial Dividendos SOCIMI -ejercicios 2020 y 2021-, y las retenciones a cuenta e imposición de no residentes -ejercicios 2020 y 2021-. El 22 de julio de 2024, dicha inspección finalizó, firmando la Sociedad actas en conformidad, de las cuales no se ha derivado importe alguno a ingresar (ni cuota por Impuesto sobre Sociedades ni intereses de demora ni sanciones).

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

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

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

	Ejercicio 2024
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reservas procedentes de resultados negativos de ejercicios anteriores al 1 de enero de 2013: (836) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios del 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal.
d) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2022: 20.859.357 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2020: 51.293.176,42 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2019: 4.910.215 euros Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos con cargo a beneficios del 2016: 656.230,50 euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% (2010 en adelante).	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Dividendos del 2023: Sin distribución de dividendos Distribución de dividendos del 2022: 20.859.357 euros Distribución de dividendos del 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos del 2020: 51.293.176,42 euros Distribución de dividendos del 2019: 4.910.215 euros Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos Distribución de dividendos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.230,50 euros. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, ni beneficios ni reservas positivas.
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	-
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos del 2023: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2022: 10 de octubre de 2022 y 29 de junio de 2023 Dividendos del 2021: 27 de junio de 2022 Dividendos del 2020: 29 de junio de 2021 Dividendos del 2019: 29 de junio de 2020 Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2017: 21 de junio de 2018. Dividendos del 2016: 23 de junio de 2017. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, ni beneficios ni reservas positivas.
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	- Fidere Vivienda S.L.U: 20 de junio de 2013. - Fidere Vivienda 2 S.L.U: 2 de diciembre de 2014. - Fidere Comunidad S.L.U: 20 de junio de 2013.

	Ejercicio 2024
	• Fidere Vivienda 3 S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016. • Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): 14 de julio de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): 16 de febrero de 2017. • Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anterior denominación social Dorado Directorship, S.L.): 3 de febrero de 2017. • Fidere IP 6, S.L.U.: 17 de marzo de 2017 • Fidere Prysma, S.L.U.: 13 de diciembre de 2018 • Fidere Screen, S.L.U.: 30 de enero de 2018 • Fidere Projects, S.L.U.: 30 de enero de 2018
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Fidere Vivienda S.L.U.: • Carabanchel 03 • Carabanchel 09 • Carabanchel 12 • Carabanchel 15 • Carabanchel 18 • Carabanchel 19 • Carabanchel 20 • Lopez de Vega 10 • San Cristóbal de los Ángeles 01 • Vallecas 02 • Vallecas 03 • Vallecas 05 Fidere Vivienda 2 S.L.U.: • Paracuellos del Jarama 01 • Paracuellos del Jarama 02 • Torrejón de Ardoz 02 • Torrejón de Ardoz 03 Fidere Comunidad S.L.U.: • Alcorcón 01 • Guadalajara 01 • Valdemoro 01 • Rivas 01 Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): • Móstoles 03 • Alcalá de Henares 02 Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: • Tres Cantos: Avenida Castilla León 9 • Tres Cantos: Avenida Madrid 7 • Colmenar 01 Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): • Tres Cantos 1.2.A • Tres Cantos 1.2.B Fidere IP 6, S.L.U.: • Móstoles 04 Fidere Prysma, S.L.U.: • Móstoles 06 Fidere Screen, S.L.U.: • Móstoles 05 • Rivas 02 - Ana María Matute 18 • Torrejón 06 - Benjamín Palencia 2 • Colmenar 02 - Estación de Chamartín 8

	Ejercicio 2024
	- Colmenar 03 - Talgo 6 - Fidere Projects, S.LU.: - Alc 02 – Parcela 81
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha reconocido en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales, que ascienden a 84.298 euros (924.206 euros a 31 de diciembre de 2023) (Notas 5.1 y 10).

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad reconoció ingresos por créditos con sus sociedades participadas por importe de 748.267 euros (Nota 10).

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

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Servicios profesionales independientes	1.113.661	636.961
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 10)	75.128	-
Primas de seguros	518	64.111
Servicios bancarios	10.044	10.802
Total	1.199.351	711.874

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte Auditores, S.L., han sido los siguientes:

	Euros	
	2024	2023
Servicios de Auditoría	30.429	32.589
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	30.429	32.589

Durante los ejercicios 2024 y 2023, ni el auditor Deloitte Auditores, S.L., ni empresas vinculadas al mismo, han prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Los movimientos durante los ejercicios 2024 y 2023 de los saldos con sociedades del Grupo Fidere y asociadas, reflejados en el balance adjunto, han sido los siguientes:

Ejercicio 2024:

Deudores a largo plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2023	Altas	Devengo de intereses	Saldo a 31/12/2024
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	134.377	-	-	134.377
Fidere Comunidad, S.L.U.	61.875	-	-	61.875
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	170.709	-	-	170.709
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	118.974	-	-	118.974
Fidere IP, S.L.U.	34.513	-	-	34.513
Fidere IP 2, S.L.U.	71.705	-	-	71.705
Fidere IP 3, S.L.U.	130.571	-	-	130.571
Fidere IP 6, S.L.U.	25.543	-	-	25.543
	748.267	-	-	748.267

Deudores a corto plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2024
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	8.068.888	-	(528.136)	7.540.752
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	8.220.093	-	(57.209)	8.162.884
Fidere IP, S.L.U.	2.122.720	204.540	-	2.327.260
Fidere IP 2, S.L.U.	5.414.146	231.468	-	5.645.614
Fidere IP 6, S.L.U.	2.423.925	114.753	-	2.538.678
Tethys Investment, S.à r.l.	135.092	-	(135.092)	-
Tethys Topco S.à r.l.	50.990	-	(17.374)	33.616
	26.435.854	550.761	(737.811)	26.248.804

Deudas a largo plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2023	Altas	Amortización	Pago de intereses	Devengo de intereses	Saldo a 31/12/2024
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	11.400.093	-	-	-	313.075	11.713.168
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	19.855	-	-	-	-	19.855
Fidere Comunidad, S.L.U.	8.325	-	-	-	-	8.325
Fidere Vivienda, S.L.U.	10.029.569	-	-	-	276.885	10.306.454
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	23.839	-	-	-	-	23.839
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	19.104	-	-	-	-	19.104
Fidere IP, S.L.U.	6.415	-	-	-	-	6.415
Fidere IP 2, S.L.U.	18.859	-	-	-	-	18.859
Fidere IP 3, S.L.U.	16.518	-	-	-	-	16.518
Fidere IP 5, S.L.U.	7.471.939	-	(6.500.000)	(1.212.238)	240.299	-
Fidere IP 6, S.L.U.	3.863	-	-	-	-	3.863
Fidere Projects, S.L.U.	6.099.904	-	-	-	166.998	6.266.902
Fidere Screen, S.L.U.	33.728.205	-	-	(114.721)	923.384	34.536.868
Fidere Prysma, S.L.U.	5.042.895	-	(4.759.529)	(254.128)	131.730	160.968
	73.889.383	-	(11.259.529)	(1.581.087)	2.052.371	63.101.138

Deudas a corto plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2023	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2024
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	2.804.690	-	(72.021)	2.732.669
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	8.409.232	6.891.938	-	15.301.170
Fidere Comunidad, S.L.U.	3.740.991	-	(318.922)	3.422.069
Fidere Vivienda, S.L.U.	13.029.812	-	(3.183.730)	9.846.082
Fidere IP 3, S.L.U.	8.563.843	-	(16.480)	8.547.363
Fidere IP 5, S.L.U.	35.460.402	-	(30.553.036)	4.907.366
Fidere Projects, S.L.U.	469.987	-	(15.727)	454.260
Fidere Screen, S.L.U.	3.177.827	-	(437.598)	2.740.229
Fidere Pysma, S.L.U.	2.482.949	-	(64.378)	2.418.571
Testa Homes, S.L.	-	17	-	17
	78.139.733	6.891.955	(34.661.891)	50.369.796

Ejercicio 2023:

Deudores a largo plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2022	Altas	Aportaciones socios (Nota 5.1)	Devengo de intereses	Saldo a 31/12/2023
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	5.513.534	(5.513.534)	134.377	134.377
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	2.621.135	(2.621.135)	61.875	61.875
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	7.143.728	(7.143.728)	170.709	170.709
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	-	4.727.733	(4.727.733)	118.974	118.974
Fidere IP, S.L.U.	-	1.283.409	(1.283.409)	34.513	34.513
Fidere IP 2, S.L.U.	-	2.108.995	(2.108.995)	71.705	71.705
Fidere IP 3, S.L.U.	-	5.637.010	(5.637.010)	130.571	130.571
Fidere IP 6, S.L.U.	-	1.039.055	(1.039.055)	25.543	25.543
	-	30.074.599	(30.074.599)	748.267	748.267

Deudores a corto plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2022	Altas	Aportaciones socios (Nota 5.1)	Trasposos	Devolución de aportación de socios (Nota 6.2)	Compensación por dividendos (Nota 6)	Saldo a 31/12/2023
Spanish Residential Leasing Holdco, B.V.	75.000	-	-	(75.000)	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	17.522.748	5.694.004	(23.216.752)	-	-	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	6.822.819	1.246.069	-	-	-	-	8.068.888
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	7.078.111	1.141.982	-	-	-	-	8.220.093
Fidere IP, S.L.U.	1.701.566	421.154	-	-	-	-	2.122.720
Fidere IP 2, S.L.U.	4.245.262	1.168.884	-	-	-	-	5.414.146
Fidere IP 6, S.L.U.	2.184.248	239.677	-	-	-	-	2.423.925
Tethys Investment, S.à r.l.	-	-	-	135.272	-	-	135.272
Tethys Topco S.à r.l.	-	-	-	50.810	-	-	50.810
Moriarti Investments, S.L.U.	70.871	-	-	(70.871)	-	-	-
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	37.149.953	-	-	-	(31.349.171)	(5.800.782)	-
Spanish Residential Leasing Holdco II, B.V.	40.211	-	-	(40.211)	-	-	-
	76.890.789	9.911.770	(23.216.752)	-	(31.349.171)	(5.800.782)	26.435.854

Deudas a largo plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2022	Altas	Bajas	Devengo de intereses	Saldo a 31/12/2023
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	11.157.566	-	242.527	11.400.093
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	19.855	-	-	19.855
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	8.325	-	-	8.325
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	9.867.802	-	161.767	10.029.569
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	23.839	-	-	23.839
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	-	19.104	-	-	19.104
Fidere IP, S.L.U.	-	6.415	-	-	6.415
Fidere IP 2, S.L.U.	-	18.859	-	-	18.859
Fidere IP 3, S.L.U.	-	16.518	-	-	16.518
Fidere IP 5, S.L.U.	-	6.560.853	-	911.086	7.471.939
Fidere IP 6, S.L.U.	-	3.863	-	-	3.863
Fidere Projects, S.L.U.	-	5.951.592	-	148.312	6.099.904
Fidere Screen, S.L.U.	-	32.908.143	-	820.062	33.728.205
Fidere Prysma, S.L.U.	-	4.920.283	-	122.612	5.042.895
Tethys Investment II S.à r.l	1.500.000	-	(1.500.000)	-	-
Tethys Topco S.à r.l	11.810.620	-	(11.810.620)	-	-
	13.310.620	101.483.017	(13.310.620)	2.406.366	73.889.383

Deudas a corto plazo:

Sociedad	Saldo a 31/12/2022	Altas	Compensación por dividendos (Nota 5.1)	Bajas	Saldo a 31.12.2023
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	2.804.690	-	-	2.804.690
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	6.245.754	2.163.478	-	-	8.409.232
Fidere Comunidad, S.L.U.	4.608.899	-	-	(867.908)	3.740.991
Fidere Vivienda, S.L.U.	19.321.202	-	(476.621)	(5.814.769)	13.029.812
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	3.859.459	-	(3.859.459)	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	9.145.357	-	-	(581.514)	8.563.843
Fidere IP 5, S.L.U.	-	5.460.402	-	-	35.460.402
Fidere Projects, S.L.U.	-	651.615	(181.628)	-	469.987
Fidere Screen, S.L.U.	-	3.177.827	-	-	3.177.827
Fidere Prysma, S.L.U.	-	2.482.949	-	-	2.482.949
Tethys Investment, S.à r.l.	1.648.100	-	-	(1.648.100)	-
Tethys Investment II S.à r.l	31.441	-	-	(31.441)	-
	44.860.212	16.740.961	(4.517.708)	(8.943.732)	78.139.733

El saldo de acreedores comerciales a cierre de los ejercicios 2023 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Testa Homes, S.L.	75.128	-
Total	75.128	-

El detalle de las transacciones registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023, realizadas con sociedades del Grupo Fidere y asociadas se indica a continuación:

Ejercicio 2024:

	Aprovisionamientos (gastos financieros)	Euros	
		Servicios recibidos (Nota 9.2)	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1) Dividendos
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	313.075	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	-	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	276.885	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	-	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	-	19.708
Fidere IP, S.L.U.	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	-	-	-
Fidere IP 4, S.L.U.	-	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	240.299	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	-	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	166.998	-	64.590
Fidere Screen, S.L.U.	923.384	-	-
Fidere Prysma, S.L.U.	131.730	-	-
Testa Homes, S.L.	-	75.128	-
Total	2.052.371	75.128	84.298

Ejercicio 2023:

	Aprovisionamientos (gastos financieros)	Euros	
		Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1) Dividendos	Ingresos financieros
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	242.527	-	134.377
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	19.855	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	8.325	-	61.875
Fidere Vivienda, S.L.U.	161.767	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	23.839	-	170.709
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	19.104	-	118.974
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	-	-
Fidere IP, S.L.U.	6.415	-	34.513
Fidere IP 2, S.L.U.	18.859	-	71.705
Fidere IP 3, S.L.U.	16.518	-	130.571
Fidere IP 4, S.L.U.	-	924.206	-
Fidere IP 5, S.L.U.	911.086	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	3.863	-	25.543
Fidere Projects, S.L.U.	148.312	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	820.062	-	-
Fidere Prysma, S.L.U.	122.612	-	-
Tethys Investment, S.à r.l.	12.900	-	-
Tethys Investment II S.à r.l.	2.919	-	-
Tethys Topco S.à r.l.	75.368	-	-
Total	2.614.331	924.206	748.267

Deudas a largo plazo

En el ejercicio 2023, como consecuencia de la nueva financiación formalizada con entidades de crédito por el Grupo Fidere, la Sociedad y las filiales del Grupo Fidere formalizaron créditos y préstamos con el objetivo de centralizar la mencionada financiación. Asimismo, en el ejercicio 2023, tal como se describe en la Nota 5.1, los mencionados créditos fueron aportados a los fondos propios de las sociedades participadas con el fin de dotarlas de patrimonio neto y equilibrar su situación patrimonial para los próximos ejercicios. En relación con los préstamos, presentan a 31 de diciembre de 2024 un vencimiento en el largo plazo y están sujetos a un tipo de interés de mercado, cuyos intereses serán liquidados a la fecha de vencimiento.

Asimismo, dichos préstamos han devengado en el ejercicio 2024 unos gastos financieros de 2.052.371 euros, registrados en el epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, los cuales, se encuentran pendientes de liquidar y se encuentran incluidos en el mismo epígrafe que los importes principales de los mencionados préstamos.

Deudores a corto plazo y Deudas a corto plazo

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

Acreedores comerciales

En cuanto a los Acreedores comerciales, la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 no tiene personal empleado, teniendo firmado un acuerdo de prestación de servicios corporativos con Testa Homes, S.L. La Sociedad se ha suscrito, con fecha 1 de julio de 2024, al contrato de prestación de servicios formalizado con la entidad vinculada Testa Homes, S.L, por la cual esta última presenta servicios de administración y gestión. Este contrato tiene vencimiento anual prorrogable tácitamente por periodo anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual. Durante el ejercicio 2024 la sociedad vinculada Testa Homes, S.L. ha prestado servicios a la Sociedad por importe de 75.128 euros, quedando pendiente de pago, al 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los mismos.

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

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

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 5 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2023 estaba formado por 6 hombres y 3 mujeres), que no han percibido ninguna remuneración alguna por ningún concepto de la Sociedad.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio 2024.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y, adicionalmente, durante los ejercicios 2024 y 2023 no ha tenido personal, siendo la Sociedad gestionada por Testa Homes, S.L.

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo



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

11. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

La dirección realiza un seguimiento continuo de este riesgo y, a la fecha, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

d) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2024, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

e) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad y sus sociedades participadas evalúan su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2024 la deuda financiera del Grupo Fidere, dispuesta en las distintas sociedades participadas, está cubierta con instrumentos financieros derivados.

f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2015 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (Notas 1 y 4.4) devino obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de

rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintos contribuyentes. En este sentido, la Dirección de la Sociedad, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplieran al 31 de diciembre de 2024.

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

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

En la medida en que en el ejercicio 2024 la Sociedad ha obtenido un resultado del ejercicio negativo, no podrá distribuir dividendo alguno.

g) Riesgo medioambiental

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2024.

12. HECHOS POSTERIORES

La sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha recibido con fecha 13 de marzo de 2025 dos resoluciones estimatorias emitidas por el Tribunal Económico Administrativo Central, por las que se anulan un acuerdo de declaración de responsabilidad solidaria y un requerimiento de pago derivado de dicha declaración, y que traían su causa en un procedimiento iniciado en el 2018. Como consecuencia de lo anterior, Fidere IP 4, S.L.U. tendrá derecho a recuperar el depósito de 12.105.927,79 millones efectuado en la Caja General de Depósitos, así como al resarcimiento de los costes derivados de dicho depósito (ver nota 5).

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

Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

1.1. Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha incurrido en gastos por aprovisionamientos y servicios exteriores de 2.052.371 y 1.194.351 euros, respectivamente, habiendo recibido ingresos por dividendos e intereses de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2024 por importe de 84.298 euros.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha incurrido en pérdidas por un importe de 2.955.437 euros.

1.2. Expectativas para 2025

Durante el ejercicio 2025 la política del Grupo Fidere se centrará en ajustar y mejorar el perímetro de consolidación mediante la mejora de los activos ya existentes con programas de inversión que permitan fortalecer y consolidar el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Adicionalmente, el Grupo Fidere tiene por objetivo mejorar y consolidar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2025 y aumentar los ingresos de arrendamiento gracias a las mejoras realizadas en los activos inmobiliarios.

1.3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

2. Periodo medio de pago a proveedores

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

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	63	48
Ratio de operaciones pagadas	63	38
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	79
		Euros
Total pagos realizados	1.800.222	927.793
Total pagos pendientes	-	301.008

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

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



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

3. Hechos posteriores

La sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha recibido con fecha 13 de marzo de 2025 dos resoluciones estimatorias emitidas por el Tribunal Económico Administrativo Central, por las que se anulan un acuerdo de declaración de responsabilidad solidaria y un requerimiento de pago derivado de dicha declaración, y que traían su causa en un procedimiento iniciado en el 2018. Como consecuencia de lo anterior, Fidere IP 4, S.L.U. tendrá derecho a recuperar el depósito de 12.105.927,79 millones efectuado en la Caja General de Depósitos, así como al resarcimiento de los costes derivados de dicho depósito (ver nota 5).

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

4. Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2024 y 2023.

5. Adquisiciones y enajenación de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 164.710 euros, las cuales representan un 0,02% del capital social.

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2023	3.456	82.965
Adiciones	235	9.071
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.691	92.036
Adiciones	2.309	72.674
Retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.000	164.710

6. Política y gestión del riesgo

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

Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.

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



DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2025.



D. Claudio Boada Pallerés
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.



Dña. Dorota Marta Roch
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2025.



Dña. Elena Piaia
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2025.



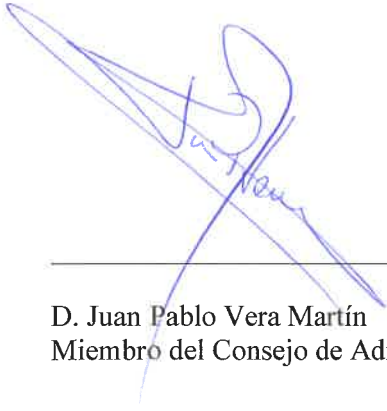
D. Jean-Christophe Dubois
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Blázquez', written over a horizontal line.

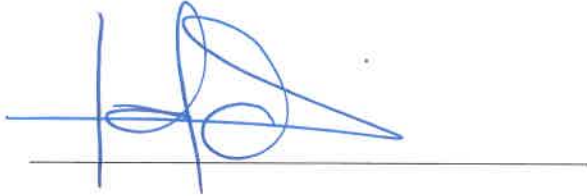
D. Fernando Bautista Blázquez
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.



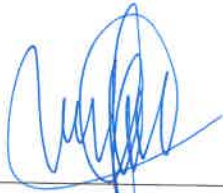
D. Juan Pablo Vera Martín
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2025.



Dña. Laura Fernández García
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2025 comprenden 48 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 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 28 de marzo de 2025.



D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

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

Cuentas anuales consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2024 e informe de
gestión consolidado, junto con el
informe de auditoría independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro de valor de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo posee un conjunto de inmuebles para su explotación en régimen de arrendamiento cuyo valor neto contable asciende a 498.780 miles de euros al 31 de diciembre de 2024. El Grupo valora estas inversiones inmobiliarias a coste de adquisición o a valor recuperable, si este último fuera inferior, y utiliza un tercero ajeno al Grupo como experto para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias. Dicho experto tiene experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos de obligado cumplimiento (Nota 1), que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, fundamentalmente los relativos a los requisitos de inversión y a la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la tasa impositiva del 0% en el Impuesto sobre Sociedades impacta significativamente tanto en los estados financieros consolidados como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio del Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad Dominante, con el apoyo de sus asesores fiscales, sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial. En este sentido, hemos:

- verificado los requisitos de obligado cumplimiento, tales como su denominación y objeto social, el test de activos y rentas en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, el importe mínimo de su capital social, así como la distribución de dividendos en forma y en plazo de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas,
- hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1, 10 y 16.6 de la memoria consolidada del ejercicio 2024 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

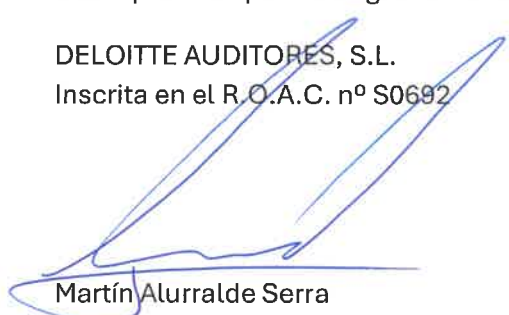
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Martín Alurralde Serra

Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.942

1 de abril de 2025



DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/00801

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		502.521.055	504.500.215
Inversiones Inmobiliarias	6	498.780.359	500.922.435
Terrenos		163.826.527	164.080.997
Construcciones		334.953.832	336.841.438
Inversiones financieras a largo plazo	9	3.730.613	3.567.697
Derivados		-	139.816
Otros activos financieros		3.730.613	3.427.881
Activos por impuesto diferido	16.1	10.083	10.083
ACTIVO CORRIENTE		46.338.508	86.875.017
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	7	1.681.430	1.281.799
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.537.406	1.097.000
Deudores varios		20.816	20.816
Activos por impuesto corriente	16.1	35.462	63.859
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.1	87.746	100.124
Inversiones en empresas vinculadas	9 y 18	38.713	129.605
Créditos a empresas vinculadas		38.713	129.605
Inversiones financieras a corto plazo	9	13.363.100	17.453.345
Derivados		1.183.428	5.195.951
Otros activos financieros		12.179.672	12.257.394
Periodificaciones a corto plazo		57.278	113.598
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		31.197.987	67.896.670
Tesorería		31.197.987	67.896.670
TOTAL		548.859.563	591.375.232

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTA	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO			4.538.513	11.623.710
FONDOS PROPIOS	11		4.114.057	12.312.965
Capital social	11.1		10.074.324	10.074.324
Capital escriturado			10.074.324	10.074.324
Reservas	11.2		2.013.621	2.013.894
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	11.5		(40.152.379)	(49.994.427)
Acciones y part. en patrimonio propias	11.3		(164.710)	(92.036)
Otras reservas de la Sociedad dominante			(5.443.620)	(3.839.784)
Otras aportaciones de accionistas	11.4		45.813.722	45.813.722
Resultado del ejercicio	17.3		(8.026.901)	8.337.272
Ajustes por cambios de valor	11.8 y 14.2		424.456	(689.255)
PASIVO NO CORRIENTE			517.754.294	505.489.234
Deudas a largo plazo			458.155.748	444.725.789
Deudas con entidades de crédito	14		446.674.215	433.365.822
Otros pasivos financieros	12 y 14		11.481.533	11.359.977
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	14 y 18		59.598.546	60.763.435
PASIVO CORRIENTE			26.566.756	74.262.288
Provisiones a corto plazo	13		13.600.000	13.600.000
Deudas a corto plazo			5.620.797	5.811.771
Deudas con entidades de crédito	14		3.352.418	3.773.210
Otros pasivos financieros	12 y 14		2.268.379	2.038.561
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	14 y 18		4.835.156	45.157.944
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15		2.510.803	9.692.573
Proveedores			1.788.004	9.370.324
Proveedores, empresas vinculadas	18		369.344	115.009
Pasivos por impuestos corrientes	16.1		158.293	31.431
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.1		160.477	165.756
Anticipos de clientes			34.685	41.484
TOTAL			548.859.563	591.375.232

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en euros).

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	8 y 17.1	52.950.879	46.768.346
Prestación de servicios		52.950.879	46.768.346
Otros ingresos de explotación		108.972	250.607
Otros gastos de explotación	17.2	(20.389.401)	(22.806.881)
Servicios exteriores		(17.046.446)	(19.283.164)
Tributos		(1.731.059)	(1.927.623)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. comerciales	7	(454.556)	(445.201)
Otros gastos de gestión corriente		(1.157.340)	(1.150.893)
Amortización del inmovilizado	6	(11.729.174)	(11.355.373)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	6	1.057.751	770.260
Resultado de las ventas		1.057.751	768.683
Deterioros y pérdidas		-	1.577
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	82.881	19.049
Otros resultados		(21.308)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		22.060.600	13.646.008
Ingresos financieros		285.703	56.848
De valores negociables y otros instrumentos financieros		285.703	56.848
- En terceros		285.703	56.848
Gastos financieros		(30.180.736)	(28.237.613)
Por deudas con empresas vinculadas	18	(1.484.154)	(2.337.697)
Por deudas con terceros	14	(28.696.582)	(25.899.916)
Diferencias de cambio		(11)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	-	22.903.460
Deterioros y pérdidas		-	22.903.460
RESULTADO FINANCIERO		(29.895.044)	(5.277.305)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.834.444)	8.368.703
Impuestos sobre beneficios	16	(192.457)	(31.431)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(8.026.901)	8.337.272
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(8.026.901)	8.337.272
Resultado neto atribuible a los accionistas de las Sociedad Dominante		(8.026.901)	8.337.272
Nº Medio de acciones en circulación	11.7	10.069.809	10.070.751
Resultado básico por acción (en euros)	11.7	(0,80)	0,83
Resultado diluido por acción (en euros)	11.7	(0,80)	0,83

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2024.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2024
(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)		(8.026.901)	8.337.272
TOTAL RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		3.020.065	753.499
- Por cobertura de flujos de efectivo		3.020.065	753.499
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)		(1.906.354)	(1.442.754)
- Por cobertura de flujos de efectivo	14.2	(1.906.354)	(1.442.754)
TOTAL RESULTADOS RECONOCIDOS (I + II + III)		(6.913.190)	7.648.017

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en euros).

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO										
	Capital Social	Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Acciones propias	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	10.074.324	2.013.894	(54.603.128)	(3.839.784)	77.478.966	25.361.808	(82.965)	(15.000.000)	-	41.403.115
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	8.337.272	-	-	(689.255)	7.648.017
II. Operaciones con accionistas	-	-	4.608.701	-	(31.665.244)	(25.361.808)	(9.071)	15.000.000	-	(37.427.422)
Distribución del resultado	-	-	4.502.451	-	-	(25.361.808)	-	15.000.000	-	(5.859.357)
Devolución de aportación de accionistas	-	-	-	-	(31.665.244)	-	-	-	-	(31.665.244)
Adquisición de acciones propias	-	-	-	-	-	-	(9.071)	-	-	(9.071)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	106.250	-	-	-	-	-	-	106.250
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2023	10.074.324	2.013.894	(49.994.427)	(3.839.784)	45.813.722	8.337.272	(92.036)	-	(689.255)	11.623.710
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(8.026.901)	-	-	1.113.711	(6.913.190)
II. Operaciones con accionistas	-	(273)	9.842.048	(1.603.836)	-	(8.337.272)	(72.674)	-	-	(172.007)
Distribución del resultado	-	-	9.941.108	(1.603.836)	-	(8.337.272)	-	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	(273)	-	-	-	-	(72.674)	-	-	(72.947)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(99.060)	-	-	-	-	-	-	(99.060)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024	10.074.324	2.013.621	(40.152.379)	(5.443.620)	45.813.722	(8.026.901)	(164.710)	-	424.456	4.538.513

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31/12/2024	31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		8.728.428	7.576.680
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.834.444)	8.368.703
Ajustes al resultado		40.938.142	16.288.570
- Amortización del inmovilizado	6	11.729.174	11.355.373
- Resultados por enajenaciones y otros	6	(1.057.751)	(770.260)
- Imputación de subvenciones		(82.881)	(19.049)
- Correcciones valorativas por deterioro	7	454.556	445.201
- Gastos financieros		30.180.736	28.237.613
- Ingresos financieros		(285.703)	(56.848)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	-	(22.903.460)
- Diferencias de cambio		11	-
Cambios en el capital corriente		(1.106.116)	4.034.789
- Anticipos de proveedores		-	345.312
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(440.584)	(294.305)
- Otros activos y pasivos corrientes		49.521	(153.118)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(616.758)	3.759.735
- Otros activos y pasivos no corrientes		(98.295)	377.165
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(23.269.154)	(21.293.410)
- Cobros de intereses		285.703	56.848
- Pagos de intereses		(30.728.813)	(24.513.395)
- Cobros de derivados		7.211.154	2.982.367
- Cobros (Pagos) por Impuesto sobre Beneficios		(37.198)	180.770
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(8.549.453)	(16.167.626)
Pagos por inversión		(9.921.048)	(16.730.601)
- Inversiones inmobiliarias		(9.882.298)	(8.435.601)
- Otros activos financieros	14	(38.750)	(8.295.000)
Cobros por desinversiones		1.371.595	562.975
- Inversiones inmobiliarias		1.140.769	1.216.129
- Créditos con vinculadas y otros		153.104	16.039
- Otros activos financieros		77.722	-
- Sociedades del grupo neto de efectivo en sociedades consolidadas		-	(669.193)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(36.877.647)	28.451.530
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(72.947)	(325.144)
- Adquisición de acciones propias	11.3	(72.947)	(9.071)
- Devolución de aportación	11.4	-	(316.073)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		4.537.832	431.419.969
- Emisión		4.436.152	431.419.969
- Deudas con entidades de crédito	14.1	101.680	-
- Deudas con vinculadas		-	-
- Devolución y amortización de:		(41.342.532)	(402.584.720)
- Deudas con entidades de crédito	14.1	(721.365)	(386.528.702)
- Deudas con vinculadas		(40.621.167)	(16.056.018)
Pago de dividendos		-	(58.575)
- Dividendos	3	-	(58.575)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(11)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(36.698.683)	19.860.584
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		67.896.670	48.036.086
Efectivo o equivalentes al final del periodo		31.197.987	67.896.670

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2024.

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DEL GRUPO FIDERE

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

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

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

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

La cotización de las acciones de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 y la cotización media del ejercicio 2024 han ascendido a 30,6 y 33,8 euros por acción, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante es cabecera del Grupo Fidere y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas anuales individuales y consolidadas, en formato ajustado a lo señalado en la Circular 1/2020 de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, así como el correspondiente informe de gestión. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

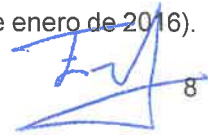
Las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2023, formuladas por el Consejo de Administración de la misma, se aprobaron por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024.

Las presentes cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 26 de marzo de 2025, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

1.1 Régimen de SOCIMI

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

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado de la cuenta de resultados consolidada del grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI.
4. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 5. La SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 7. La reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la SOCIMI no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
 8. Capital mínimo. El capital social mínimo para la SOCIMI se establece en 5 millones de euros.

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

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

deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

Al 31 de diciembre de 2024, tras llevar a cabo la correspondiente evaluación, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo Fidere cumple con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

2.1. Marco normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable al Grupo Fidere, que es el establecido en:

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

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

2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 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 en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y

reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

2.2.1. *Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2024*

Durante el ejercicio anual 2024 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo Fidere en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la prestación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular, aquellos condicionados al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

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

2.2.2. *Normas no vigentes en el ejercicio 2024*

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2024, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados, o bien porque no ha sido adoptada por la Unión Europea:



Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025 (1)
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026
NIIF 18 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
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027

(1) ya aprobadas para su uso en la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo Fidere está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2025 podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3. Moneda funcional

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

2.4. Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere correspondientes al ejercicio 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por el Grupo Fidere y de las entidades consolidadas, ratificadas posteriormente por sus órganos de administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fidere (Nota 5.1) y el posible deterioro de valor. El Grupo Fidere ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2024.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 5.3).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (Nota 5.9).

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

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

2.6. Principios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión y el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método de la participación, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hay ninguna sociedad integrada en el Grupo Fidere bajo el método de la participación.

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

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo Fidere es el 31 de diciembre de 2024.

(a) Entidades dependientes

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

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

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

(b) Operaciones entre empresas del Grupo Fidere

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo Fidere. Los trabajos efectuados por el Grupo Fidere para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

(c) Diferencias de primera consolidación

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

(d) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Fidere y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

2.7. Corrección de errores contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

2.8. Situación patrimonial

Durante el ejercicio 2024, el Grupo ha incurrido en unas pérdidas de 8.027 miles de euros que han provocado que, al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio neto del Grupo se sitúe por debajo del 50% del capital social. No obstante lo anterior, al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio neto que figura en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante asciende a 49.338 miles de euros, por lo que la misma no se encuentran en los supuestos de desequilibrio patrimonial y causa de disolución contemplados en los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

3. CAMBIOS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACION

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Con fecha 11 de mayo de 2023 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de sus participaciones en las sociedades dependientes Anetorre Propco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015 y Pegarena Sub-socimi, S.L.U. por un precio de 1 euro cada una de las participaciones a las entidades vinculadas Anetorre Topco, S.á.r.l. (la primera de ellas) y Pirineos Super Topco, S.á.r.l. (las otras dos).

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

El Grupo Fidere reconoció un resultado positivo por enajenación de estas sociedades en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados consolidada por importe de 22.903.460 euros, por diferencia entre el precio de venta y su valor en libros consolidados.



4. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio 2024 tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31/12/2024
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(2.955.437)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.955.437)

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

	Euros				
	2024	2023	2022	2021	2020
Dividendos distribuidos	-	5.859.357	19.804.171	51.293.176	4.910.215

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

En la medida en que el resultado del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante fue negativo, en el ejercicio 2024 la Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos. Asimismo, en la medida en que el resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad Dominante es negativo, en el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante no distribuirá dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2024.

5. NORMAS DE VALORACIÓN

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

5.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión se reconoce como ingreso.

5.2. Arrendamientos

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

5.2.1. Arrendador

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo Fidere no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

5.3. Instrumentos financieros

5.3.1. Activos financieros

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



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

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

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

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

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

Deterioros de activos financieros

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo Fidere documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo Fidere documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de resultados en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el

reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

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

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

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

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

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

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

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

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

Los activos y pasivos financieros del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 2024 y 2023 valorados a valor razonable son los siguientes:



Ejercicio 2024

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

Ejercicio 2023

	Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Derivados	-	5.195.951	-	5.195.951
	-	5.195.951	-	5.195.951

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

5.6. Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

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

5.7. Distribuciones a accionistas

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

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

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones realizadas, una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del

artículo 3 de la Ley SOCIMI, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

5.9. Provisiones

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

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

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

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

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

5.10. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier

descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

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

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

5.11. Impuesto sobre las ganancias

5.11.1. Régimen general

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

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

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



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

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

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

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

5.11.2. Régimen SOCIMI

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

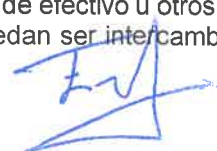
Tal y como establece el artículo 9 de la SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior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

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

5.12. Activos y pasivos corrientes

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo Fidere, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o



utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo Fidere, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo Fidere no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.13. Subvenciones, donaciones y legados

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

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

5.14. Información financiera por segmentos

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

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

5.15. Beneficio básico por acción

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

5.16. Beneficio diluido por acción

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

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



5.17. Medioambiente

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

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

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

5.18. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo de los estados financieros consolidados, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2024 y 2023, han sido los siguientes:

Ejercicio 2024:

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

Ejercicio 2023:

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

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

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

- Durante el ejercicio 2024, el Grupo ha realizado inversiones en mejoras en sus activos por importe de 10.112.116 euros, de acuerdo con su estrategia de inversión en calidad en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere.
- Durante el ejercicio 2024, las sociedades dependientes, Fidere Gestión Vivienda, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. han vendido viviendas por importe total de 1.582.769 euros, de los cuales, 442.000 euros se encuentran pendientes de cobro y se encuentran registrados en el epígrafe "Clientes por prestación de servicios" del estado de situación financiera consolidado. Como consecuencia de esta operación, el Grupo ha obtenido un beneficio de 1.057.751 euros que se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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

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

Deterioro de valor

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

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2024 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación

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

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 2024 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. con fecha 25 de febrero de 2025 se ha estimado aproximadamente en 1.188.508 miles de euros (1.062.318 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). De acuerdo con estas valoraciones del experto independiente, no ha sido necesaria la dotación de deterioros en el ejercicio 2024 en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere dado que el valor de mercado de cada una de las inversiones inmobiliarias es superior al valor en libros.

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

Las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio 2024 y 2023 en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

Ejercicio 2024:

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

Ejercicio 2023:

Localidad	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Alcalá de Henares	6,30%	4,30%	10,21 €
Alcorcón	6,30%	4,30%	14,36 €
Colmenar Viejo	6,40%	4,40%	12,38 €
Getafe	6,30%	4,30%	13,43 €
Guadalajara	7,00%	5,00%	8,13 €
Madrid	5,83%	3,83%	13,09 €
Móstoles	6,30%	4,30%	12,38 €
Paracuellos del Jarama	6,60%	4,60%	14,46 €
Rivas	6,30%	4,30%	12,78 €
Rozas	6,30%	4,30%	17,69 €
Torrejón	6,30%	4,30%	11,13 €
Tres Cantos	6,30%	4,30%	14,94 €
Valdemoro	6,60%	4,60%	10,10 €

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

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Sociedad	M2	M2
Fidere Comunidad, S.L.U.	19.299	19.299
Fidere Gestion Vivienda, S.L.U.	34.726	34.817
Fidere Gestion Vivienda 2, S.L.U.	28.376	28.376
Fidere IP, S.L.U.	14.120	14.120
Fidere IP2, S.L.U.	24.530	24.530
Fidere IP3, S.L.U.	28.704	28.704
Fidere IP5, S.L.U.	26.013	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.	33.513	33.513
Fidere Vivienda, S.L.U.	99.305	98.939
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	49.410	49.410
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	46.874	47.021
TOTAL	423.477	423.349

Al 31 diciembre de 2024, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 96% en base a los metros cuadrados arrendados (94% al 31 de diciembre de 2023).

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

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Tal y como se indica en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la totalidad de los activos inmobiliarios constituyen garantía hipotecaria de los préstamos formalizados en relación a los mismos.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Consejo de Administración estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

Ingresos y gastos relacionados

Los ingresos del ejercicio 2024 derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 52.950.879 euros (46.768.346 euros en el ejercicio 2023) (Nota 17.1) y los gastos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 17.578.154 euros (18.183.125 euros en el ejercicio 2023).

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo Fidere reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos y por las ventas de las viviendas residenciales. En el ejercicio 2024 la tasa de morosidad se mantiene en términos razonables.

A continuación, detallamos el importe de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre del 2024 y 2023:

(Euros)	31/12/2024	31/12/2023
Cientes por prestación de servicios	7.997.060	7.544.098
Cientes por ventas de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	442.000	-
Deudores varios	20.816	20.816
Activos por impuesto corriente	35.462	63.859
Otros créditos con las Administraciones Públicas	87.746	100.124
Deterioro de créditos comerciales	(6.901.654)	(6.447.098)
Total	1.681.430	1.281.799

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

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

El movimiento de la provisión por deterioro del ejercicio 2024 ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2023	(6.447.098)
Dotación (Nota 17.2)	(454.556)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	(6.901.654)

8. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023, el Grupo Fidere tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento con similares características y se derivan de contratos de arrendamientos de activos inmuebles destinados a la vivienda, en base al desarrollo de la actividad del Grupo Fidere.

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

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

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Hasta un año	53.607.105	49.285.566
Entre uno y cinco años	194.106.983	197.178.937
Más de cinco años	9.466.488	12.361.030
Total	257.180.576	258.825.533

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo, así como la repercusión de gastos comunes reconocidas respectivamente como ingreso en el ejercicio 2024 y 2023 son los siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Rentas devengadas por arrendamiento (Nota 17.1)	52.950.879	46.768.346
Repercusión de gastos comunes	3.099.567	2.547.122
Total	56.050.446	49.315.468

La repercusión de gastos a los arrendatarios de los ejercicios 2024 y 2023 se presenta en la cuenta de resultados consolidada adjunta minorando el epígrafe donde se registra el gasto que se repercute.

9. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2024 y 2023 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
A largo plazo:		
A valor razonable:		
Derivados a largo plazo (Nota 14.2)	-	139.816
A coste amortizado:		
Otros activos financieros	3.730.613	3.427.881
A corto plazo:		
A valor razonable:		
Derivados a corto plazo (Nota 14.2)	1.183.428	5.195.951
A coste amortizado:		
Créditos a empresas vinculadas (Nota 18)	38.713	129.605
Otros activos financieros	12.179.672	12.257.394
Total	17.132.426	21.150.647

El Grupo Fidere registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% aproximadamente de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por el Grupo ante el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma (fundamentalmente, Madrid), mediante régimen especial concertado cuyo importe a 31 de diciembre de 2024 asciende a 3.730.613 euros (3.427.881 euros a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo Fidere registra en el epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" principalmente un depósito constituido por la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), por importe de 12.105.928 euros ante la Caja General de Depósitos, como garantía para hacer frente al expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018. En virtud de dicho expediente, la AEAT declaró a la sociedad del Grupo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) como responsable solidario de la deuda tributaria atribuible al Grupo Isolux Corsán (del que formaba parte previa a la adquisición de la misma por Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.) por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 y 2010, todo ello en virtud de los artículos 66 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2005, vigente en los ejercicios objeto de regularización. La situación de este procedimiento, así como las provisiones registradas, se detallan en la Nota 13.

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Fidere reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Ejercicio 2024:

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

Ejercicio 2023:

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

c) Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales consolidadas se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo Fidere en el ejercicio 2023 su estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Fidere al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2024

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

Ejercicio 2023

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

A 31 de diciembre de 2024 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Fidere ascendía a 428.325 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos e intereses pendientes de pago (Nota 14.1)	459.523	456.356
Tesorería y equivalentes	(31.198)	(67.897)
Endeudamiento financiero neto bancario	428.325	388.459

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo Fidere evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2024 la deuda financiera del Grupo Fidere está cubierta con instrumentos financieros derivados (Nota 14).

e) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como determinadas sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Nota 1). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

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

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el BME Growth desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIs de dicho mercado. En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., accionista único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el único accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

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

Por último, con efectos desde el 29 de junio de 2015, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización del inicio, medio y cierre del ejercicio 2024 son los siguientes:

Valor de Cotización	Euros	
	2024	2023
Precio inicial	37,0	40,6
Precio medio	33,8	38,6
Precio de cierre	30,6	37,0

11.2. Reservas

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

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

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(1.244)	(971)
Total	2.013.621	2.013.894

Al 31 de diciembre de 2024, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

11.3. Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 164.710 euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2023	3.456	82.965
Adiciones	235	9.071
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.691	92.036
Adiciones	2.309	72.674
Saldo al 31 de diciembre de 2024	6.000	164.710

11.4. Aportaciones de accionistas

Durante el ejercicio 2024 no se han producido aportaciones de accionistas.

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

11.5. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	84.298	924.206
Fidere Vivienda, S.L.U.	(7.715.357)	(6.056.160)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(7.670.380)	(6.055.847)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(4.228.146)	(3.113.921)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	3.600	3.600
Fidere IP, S.L.U.	(260.555)	122.973
Fidere IP 2, S.L.U.	(76.657)	957.552
Fidere IP 3, S.L.U.	4.968.557	5.901.332
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	(8.045.784)	(7.890.916)
Fidere IP 5, S.L.U.	(253.192)	214.369
Fidere IP 6, S.L.U.	(1.158.316)	(970.488)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(5.150.841)	(4.005.246)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(4.647.091)	(3.420.971)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(2.039.189)	(1.480.977)
Fidere Project, S.L.U.	(134.669)	(174.465)
Fidere Screen, S.L.U.	(4.862.995)	(3.830.263)
Fidere Prysma, S.L.U.	1.034.338	1.223.836
Anetorre Propco, S.L.U.	-	(8.872.728)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	-	(9.386.823)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	-	(4.083.490)
Total	(40.152.379)	(49.994.427)

11.6. Gestión del capital

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

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

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

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

Miles de euros	31/12/2024	31/12/2023
Total endeudamiento financiero con terceros (Nota 14.1)	459.523	456.356
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(31.198)	(67.897)
I) Deuda con terceros neta	428.325	388.460
II) Patrimonio neto	4.539	11.624
III) Total (IV=I+II)	432.863	400.083
Ratio de endeudamiento con terceros (I/IV)	98,95%	97,09%

Si bien la ratio de endeudamiento del Grupo Fidere asciende a 98,95% a 31 de diciembre de 2024, teniendo en cuenta el valor razonable de los activos que, según la Nota 6 adjunta asciende a 1.188.508 miles de euros, la ratio de apalancamiento del Grupo Fidere asciende a 36,04%.

11.7. Resultado por acción básico

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

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

	2024	2023
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(8.026.901)	8.337.272
Nº medio ponderado de acciones en circulación	10.069.809	10.070.751
Ganancias/(pérdidas) por acción básicas (euros)	(0,80)	0,83

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

	Número de Acciones	
	2024	2023
Acciones ordinarias al inicio del período	10.074.324	10.074.324
Acciones propias	(6.000)	(3.691)
Ponderación temporal de acciones propias	1.485	118
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	10.069.809	10.070.751

Diluido

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

11.8. Otros ajustes por cambios de valor

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

	31/12/2024	31/12/2023
Ajustes por cambio de valor (Nota 14.2)	424.456	(689.255)

12. SUBVENCIONES DE CAPITAL

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

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024:

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

Ejercicio 2023:

	31/12/2022	Altas	Euros		31/12/2023
			Traspasos	Imputación a PyG	
Subvenciones a largo plazo (Nota 14)	6.213.360	-	(82.881)	-	6.130.479
Subvenciones a corto plazo (Nota 14)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.296.241	-	-	(82.881)	6.213.360

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 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 consolidada adjunta cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención. Durante el ejercicio 2024 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

13. PROVISIONES Y GARANTÍAS

Provisiones a corto plazo

El importe reconocido y provisionado en el importe "provisiones a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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), 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 27 de diciembre de 2021, FIDERE IP 4, S.L.U. (en liquidación) interpuso reclamación económico-administrativa contra el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Se presentaron las alegaciones pertinentes el pasado 18 de abril de 2022 y, posteriormente, el 4 de diciembre de 2024, alegaciones complementarias.

Con fecha 13 de marzo de 2025, el Tribunal Económico-Administrativo Central ha estimado las alegaciones presentadas y ha anulado el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad del día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F, 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, 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 pasado 18 de abril de 2022 reclamación económico-administrativa con alegaciones ante el TEAC. En paralelo, el 27 de abril de 2022, FIDERE IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó solicitud de suspensión automática del pago de la deuda requerida, constituyendo un depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de la Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El 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.

Con fecha 13 de marzo de 2025, el Tribunal Económico-Administrativo Central ha estimado 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. Una vez devuelto, FIDERE IP 4, S.L.U. (en liquidación) podrá solicitar el resarcimiento del coste de la garantía constituida mediante los cauces legales oportunos.

En consecuencia, a la fecha de firma de estas cuentas, 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, 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.

Por otro lado, en base a la mejor estimación y siguiendo las bases y normas contables, el Consejo de Administración al cierre del ejercicio 2020 decidió registrar en la mencionada sociedad dependiente una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros). En el ejercicio 2021, tras la evolución positiva de las reclamaciones judiciales procedieron a la reversión de 15.885.432 euros, siendo la provisión al cierre del ejercicio 2021 de 13.600.000 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2023 y 2024), al provisionar la nueva cuantía objeto de derivación, más los intereses y recargos correspondientes. Si bien las resoluciones del TEAC de 13 de marzo de 2025 han sido favorables para los intereses de FIDERE IP 4, S.L.U. (en liquidación), anulando tanto el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria como el requerimiento de pago subsiguiente, los administradores, a la fecha de firma de estas cuentas, consideran prudente mantener la provisión hasta la efectiva liberación del depósito, lo cual se estima sucederá en los próximos meses.

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 la citada provisión, 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.

14. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	446.674.215	433.365.822
Subvenciones de capital (Nota 12)	6.047.598	6.130.479
Otros pasivos financieros	5.433.935	5.229.498
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 18)	59.598.546	60.763.435
Total Deudas a largo plazo	517.754.294	505.489.234
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.352.418	3.773.210
Subvenciones de capital (Nota 12)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	2.185.498	1.955.680
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 18)	4.835.156	45.157.944
Total Deudas a corto plazo	10.455.953	50.969.715
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	528.210.247	556.458.949

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	456.170.236	452.583.005
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(9.496.021)	(19.217.183)
Total coste amortizado	446.674.215	433.365.822
Total no corriente	446.674.215	433.365.822
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	3.224.862	3.773.210
Préstamo sindicado	127.556	-
Total coste amortizado	3.352.418	3.773.210
Total corriente	3.352.418	3.773.210

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



Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

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

Ejercicio 2023

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

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 nuevas coberturas cuyos nocionales cubrían la totalidad de los saldos dispuestos y cuyo vencimiento es en mayo de 2025. Como consecuencia de ello, el Grupo incurrió en una prima inicial por importe de 8.294.735 euros.

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

Por otra parte, como consecuencia de las ventas producidas durante el ejercicio 2024 (Nota 6), el Grupo acorde a las condiciones del contrato de financiación, ha amortizado anticipadamente un importe de 721.365 euros (378.940 euros durante el ejercicio 2023). En este sentido, se encuentra pendiente de amortización anticipada un importe de 127.556 euros registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del estado de situación financiera 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 31 de diciembre de 2024 y no se prevé que se vayan a incumplir en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2024 la situación del préstamo sindicado es la siguiente:

	Límite	Total Dispuesto	No Dispuesto	Tipo de Interés
Term Facility	424.963.996	424.963.996	-	EURIBOR + 2,5%
Additional 1 Facility	24.939.201	24.939.201	-	EURIBOR + 2,5%
Capex Facility	13.996.498	6.394.595	7.601.903	EURIBOR + 2,5%
	463.899.695	456.297.792	7.601.903	

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios del Grupo (loan to value), la proporción existente entre los ingresos del Grupo y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. El incumplimiento de dichos compromisos daría lugar a una situación de "Cash trap", es decir, el Grupo debería retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin la posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account". El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios, así como todas las obligaciones del contrato de financiación, se cumplen a 31 de diciembre de 2024 y no se prevé que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado al cierre del ejercicio 2024 y 2023 ascienden a 3.224.862 y 3.773.210 euros, respectivamente.

Vencimientos de la deuda

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

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

En base a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 no tiene dudas de que la mencionada extensión se producirá en virtud de la facultad que les confiere el contrato, por al menos durante los doce meses siguientes, dado que a fecha de formulación cumple con los requisitos para 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 31 de diciembre de 2024 conforme a la asunción anterior es el siguiente:

	Euros	
	Préstamo Sindicado	Total
2025	3.352.418	3.352.418
2026	-	-
2027	-	-
2028	456.170.236	456.170.236
	459.522.654	459.522.654

El Grupo Fidere no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2024 por los intereses correspondientes a la deuda financiera ha ascendido a 28.612.307 euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio adjunta.

Al 31 de diciembre de 2024 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2024, el Grupo Fidere ha imputado 1.990.629 euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2024 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2024 y 2023 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen.

Ejercicio 2024:

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

Ejercicio 2023:

	Miles de euros					31/12/2023
	31/12/2022	Amortización Deuda	Disposición Deuda	Pago de Intereses	Devengo de Intereses	
Préstamo sindicado	410.012	(386.529)	431.420	(22.906)	24.359	456.356
	410.012	(386.529)	431.420	(22.906)	24.359	456.356

14.2. Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Fidere y vigentes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2024:

Banco	Tipo	Vencimiento	Interés	Prima	Nocional	Euros			Reciclaje Ingreso / (Gasto)
						Valor Razonable	Ajuste acumulado por cambio de valor en PN		
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.819.000	213.000.000	555.089	199.092		894.178
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.873.000	213.000.000	555.089	199.092		894.178
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	301.000	12.500.000	32.576	11.684		52.475
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	302.000	12.500.000	32.576	11.684		52.475
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	38.485	3.107.763	8.098	2.905		13.047
				8.333.485	454.107.763	1.183.428	424.456		1.906.354

Ejercicio 2023:

Banco	Tipo	Vencimiento	Interés	Prima	Nocional	Euros		
						Valor Razonable	Ajuste acumulado por cambio de valor en PN	Reciclaje Ingreso / (Gasto)
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.819.000	213.000.000	2.454.692	(199.637)	392.384
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.873.000	213.000.000	2.573.435	(235.109)	372.720
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	301.000	12.500.000	153.820	(127.235)	1.169
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	302.000	12.500.000	153.820	(127.274)	1.157
						8.295.000	451.000.000	5.335.767
							(689.255)	767.430

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

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 1.183.428 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 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe positivo de 424.465 euros correspondientes a la variación del valor razonable acumulada de los derivados que cumplen estos requisitos.

Durante el ejercicio 2024, un importe positivo de 1.906.354 euros correspondientes a la variación del cambio de valor de los mencionados derivados ha sido reciclado contra el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados consolidada de la variación de 50 puntos básicos de la curva de tipo de interés estimada sería el siguiente:

Escenario	Activo	Patrimonio Neto	Cuenta de resultados Ingreso / (Gasto)
Aumento curva tipo de interés esperado en 0,5%	1.140.326	968.407	171.919
Disminución curva tipo de interés esperado en 0,5%	(1.140.326)	(769.126)	(371.200)

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

Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

Al 31 de diciembre de 2024, el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados consolidada de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

14.3. Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2024 un importe de 5.433.935 euros correspondientes a las fianzas y depósitos recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (5.036.736 euros a 31 de diciembre de 2023).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 31 de diciembre de 2024 un importe de 2.185.498 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros por las altas de las mejoras de inversiones inmobiliarias (1.955.680 euros a 31 de diciembre de 2023).

15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2024 y 2023 es como sigue:

	2024	2023
Proveedores	1.788.004	9.370.324
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 18)	369.344	115.009
Pasivos por impuestos corrientes	158.293	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	160.477	165.756
Anticipos de clientes	34.685	41.484
Total	2.510.803	9.692.573

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

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	23
Ratio de operaciones pagadas	25	22
Ratio de operaciones pendientes de pago.	60	49
	Euros	Euros
Total pagos realizados	27.901.636	26.870.488
Total pagos pendientes	593.584	1.263.064

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las

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

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

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

	2024	2023
Volumen monetario (euros)	22.364.821	26.887.255
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	80,16%	79,20%
Número de facturas	71.345	118.819
Porcentaje sobre el total de facturas	74,86%	93,13%

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

16. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

16.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	10.083	10.083
Saldos deudores corrientes:		
Activo por impuesto corriente	35.462	63.859
Hacienda Pública deudora por IS	30.472	82.738
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	54.263	10.741
Hacienda Pública deudora por IVA	-	6.645
Hacienda Pública por otros impuestos	3.011	-
Total	133.291	174.066
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	158.293	31.431
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	1.910	1.910
Hacienda Pública acreedora por IVA	89.718	28.687
Hacienda Pública IVA repercutido	-	30.264
Hacienda Pública acreedora por IRPF	68.849	73.464
Total	318.770	165.756

16.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio.

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	(7.834.444)	8.368.703
Diferencias permanentes	8.613	58
Diferencias temporales	15.459.861	13.608.872
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	15.600.662	14.438.369
Reversión deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios	-	(688.666)
Reversión 30% amortización contable	(140.801)	(140.831)
Base imponible fiscal	7.634.030	21.977.633
Base imponible 0%	5.843.467	21.613.416
Base imponible 25%	1.790.563	364.217
Compensación Bases Imponibles Negativas	(1.031.670)	(238.493)
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	189.723	31.431
Pagos fraccionados	(31.430)	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	158.293	31.431

16.3. Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	(7.834.444)	8.368.703
Diferencias permanentes	8.613	58
Resultado contable régimen general	1.790.561	364.216
Resultado contable régimen SOCIMI	(9.616.392)	8.004.545
Cuota líquida en régimen general (25%)	447.640	91.054
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Compensación BINS (en cuota)	(257.918)	(59.623)
Otros ajustes	2.734	-
Total Ingreso/ (Gasto) por impuesto corriente	(192.457)	(31.431)
Impuesto diferido	-	-
Total Ingreso/(Gasto) por Impuestos sobre Sociedades	(192.457)	(31.431)

16.4. Activos por impuesto diferidos registrados

No se ha producido movimiento en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2024, manteniéndose el importe de los activos por impuesto diferido en 10.083 euros a finales del ejercicio 2024 y 2023.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 por considerar el Consejo de Administración del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo Fidere, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

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

A 31 de diciembre de 2024 las bases imponibles negativas no activadas ascienden a 9.162.288 euros (9.784.618 euros a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, a excepción de Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects, S.L.U., Fidere Prysma, S.L.U. que se encuentran acogidas al régimen EDAV; de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) que renunció al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018; y las sociedades Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 3, S.L.U. que renunciaron al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020. Por tanto, estas sociedades tributan bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2024. Asimismo, las rentas generadas por los inmuebles en los que se ha incumplido el requisito de permanencia estarán igualmente sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

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

16.5. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante y sociedades dependientes tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Con fecha 21 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante recibió comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en virtud de la cual se informaba a la Sociedad Dominante del inicio de un procedimiento inspector, de carácter general, en relación con el Impuesto de Sociedades -ejercicios 2020 y 2021-, el Gravamen Especial Dividendos SOCIMI -ejercicios 2020 y 2021-, y las retenciones a cuenta e imposición de no residentes -ejercicios 2020 y 2021-. El 22 de julio de 2024, dicha inspección finalizó, firmando la Sociedad Dominante actas en conformidad, de las cuales no se ha derivado importe alguno a ingresar (ni cuota por Impuesto sobre Sociedades ni intereses de demora ni sanciones).

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

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

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

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

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1. Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo Fidere registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6. El detalle de este epígrafe, por comunidad autónoma, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Zona	Euros	
	2024 Ingresos	2023 Ingresos
Comunidad de Madrid	52.459.987	46.354.286
Cataluña	-	4.329
Castilla La Mancha	490.892	409.731
Total	52.950.879	46.768.346

La facturación del Grupo Fidere, durante el ejercicio 2024 y 2023, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.

17.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Reparaciones y conservación	4.473.391	4.460.544
Servicios de profesionales independientes	2.287.240	6.220.398
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 18)	9.604.659	7.593.993
Primas de seguros	83.801	147.399
Servicios bancarios	98.449	155.543
Publicidad y propaganda	5.665	3.477
Suministros	493.241	699.550
Otros Gastos y Servicios	-	2.260
Tributos	1.731.059	1.927.623
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 7)	454.556	445.202
Otros gastos de gestión corriente	1.157.340	1.150.893
Total	20.389.401	22.806.881

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

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo Fidere registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2024 y 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte Auditores, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2024	2023
Servicios de Auditoría	358.550	380.206
Total Servicios de Auditoría	358.550	380.206



Durante el ejercicio 2024, el auditor Deloitte Auditores, S.L. no ha prestado al Grupo Fidere ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

17.3. Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(3.039.735)	(2.528.041)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	(124.527)	(1.145.594)
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	(477.656)	(1.226.120)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(323.154)	(558.212)
Fidere Vivienda, S.L.U.	(454.642)	(1.659.197)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(310.325)	(1.515.533)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(402.254)	(1.114.167)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	163.976	19.708
Fidere IP, S.L.U.	(247.152)	(383.528)
Fidere IP 2, S.L.U.	(601.579)	(1.034.209)
Fidere IP 3, S.L.U.	(473.094)	(932.775)
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	(119.166)	(154.868)
Fidere IP 5, S.L.U.	(659.758)	(467.561)
Fidere IP 6, S.L.U.	(81.879)	(187.828)
Fidere Project, S.L.U.	123.807	104.386
Fidere Screen, S.L.U.	(832.038)	(1.032.732)
Fidere Pryma, S.L.U.	(167.725)	(189.500)
Anetorre Propco, S.L.U.	-	8.872.728
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.U.	-	9.386.823
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	-	4.083.490
Total	(8.026.901)	8.337.272

18. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2024 y 2023 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2024:

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

Ejercicio 2023:

Ejercicio 2023	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores	Acreedores		Servicios Recibidos (Nota 17.2)	Gastos financieros
	Financieros (Nota 9)	Financieros	Comerciales		
Tethys Investment S.à r.l.	73.060	21.727.740	-	-	149.040
Tethys Investment II S.à r.l.	-	-	-	-	242.566
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	44.035.435	-	-	1.016.814
Fidere Residencial, S.L.	2.000	-	-	-	-
Tethys Topco S.à r.l.	50.810	40.158.204	-	-	638.750
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	-	-	52.541
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	-	-	169.598
Pirineos Investment S.à r.l.	-	-	-	-	68.388
Testa Homes, S.L.	3.735	-	115.009	7.593.993	-
Total	129.605	105.921.379	115.009	7.593.993	2.337.697

Deudas con empresas vinculadas

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

- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere Prysm, S.L.U. y Tethys Investment S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 31 de octubre de 2025. Al 31 de diciembre de 2024, el importe dispuesto, junto con los intereses pendientes de pago, asciende a 4.835.156 euros, registrados en el corto plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y Tethys Investment S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 8 de junio de 2027. Al 31 de diciembre de 2024, el importe dispuesto, junto con los intereses pendientes de pago, asciende a 12.340.299 euros, registrado en el largo plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere Screen, S.L.U. y Spanish Residential REIT Holdco S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 10 de julio de 2028. Al 31 de diciembre de 2024, el importe dispuesto, junto con los intereses pendientes de pago, asciende a 44.940.543 euros, registrado 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, siendo la fecha de vencimiento en el largo plazo al estar asociado al momento de la enajenación de los activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2024, el importe dispuesto asciende a 2.317.704 euros, registrados en el largo plazo.

Durante el ejercicio 2024 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 1.484.154 euros, registrados en el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada.

Asimismo, el calendario de vencimiento de la deuda al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Año	Euros
	2024
A 1 año	4.835.156
A 2 años	2.317.704
A 3 años	12.340.299
A 4 años	44.940.543
A 5 años	-
Más de 5 años	-
	64.433.702

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 31 de diciembre de 2024, teniendo firmado un acuerdo de gestión de activos y servicios corporativos con Testa Homes, S.L.. De acuerdo con el mismo, esta última presenta servicios de administración y gestión de los activos inmobiliarios a las sociedades del Grupo Fidere. 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 ejercicio 2024 la sociedad vinculada Testa Homes, S.L. ha prestado servicios al Grupo Fidere por importe de 9.604.659 euros (7.593.993 euros en el ejercicio 2023).

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

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 5 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2023 estaba formado por 6 hombres y 3 mujeres), que no han percibido retribución alguna por ningún concepto a la Sociedad.

El Grupo Fidere no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2024 y 2023 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo Fidere gestionada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

Al cierre del ejercicio 2024 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo Fidere estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2024.

20. HECHOS POSTERIORES

La sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha recibido con fecha 13 de marzo de 2025 dos resoluciones estimatorias emitidas por el Tribunal Económico Administrativo Central, por las que se anulan un acuerdo de declaración de responsabilidad solidaria y un requerimiento de pago derivado de dicha declaración, y que traían su causa en un procedimiento iniciado en el 2018. Como consecuencia de lo anterior, Fidere IP 4, S.L.U. tendrá derecho a recuperar el depósito de



12.105.927,79 millones efectuado en la Caja General de Depósitos, así como al resarcimiento de los costes derivados de dicho depósito (ver nota 13).

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



ANEXO I

Ejercicio 2024:

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 Valor Neto Contable	
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.002	-	1.796.093	(323.154)	1.475.941	3.824.024 - 3.824.024	Integración Global
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas ***	100%		3.002	-	3.650.626	(454.642)	3.198.986	5.139.207 - 5.139.207	Integración Global
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal)** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%		4.805.212	-	8.706.917	(433.751)	13.078.378	10.300.973 - 10.300.973	Integración Global
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%		1.328.000	-	3.769.165	(310.325)	4.786.840	12.726.743 - 12.726.743	Integración Global
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%		3.000	-	3.254.809	(402.254)	2.855.555	7.453.257 - 7.453.257	Integración Global

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

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros								Método de consolidación
		Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
								Coste	Deterioro	
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.039.352	(81.879)	960.473	2.194.056	-	2.194.056	Integración Global
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	600	163.976	167.576	-	-	-	Integración Global
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.479.558	123.807	9.606.365	9.611.557	-	9.611.557	Integración Global
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	7.185.122	(832.038)	6.356.084	12.019.704	-	12.019.704	Integración Global
Fidere Prysma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	(81.202)	(139.637)	579.161	1.664.179	-	1.664.179	Integración Global
		27.426.160	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.

Ejercicio 2023:

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

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

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Deterioro
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.209.830	(187.828)	1.025.002	2.194.056	-
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	600	19.708	23.308	-	-
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.464.651	104.386	9.572.037	9.651.342	-
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	8.135.426	(1.032.732)	7.105.694	12.019.704	-
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	58.519	(152.047)	706.472	1.664.179	-
		27.425.160	4.224.096	59.310.958	(11.316.822)	79.643.392	125.149.000	(2.424.806)
								122.724.195

(*) No auditadas

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

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

1. Resumen ejecutivo

Principales magnitudes

- El Grupo Fidere cuenta con una cartera de 5.411 viviendas con una ocupación del 96%.
- Los ingresos de rentas brutas del ejercicio 2024 ascienden a 53 millones de euros (47 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).
- De acuerdo con la valoración de los activos inmobiliarios realizada por parte de CBRE Valuation Advisory, S.A. asciende a 1.188 millones de euros (1.062 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).

Estructura organizativa y estrategia

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

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

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

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

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

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

Con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo Fidere formalizó un contrato de financiación sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de determinados activos inmobiliarios por importe total de 426 millones de euros, una línea de crédito de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación. Esta financiación ha sido destinada a la cancelación de la anterior financiación del Grupo Fidere por importe de 388 millones de euros, cuyo vencimiento estaba estipulado el 30 de abril de 2023. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha dispuesto un

importe de 6.394.595 euros asociados a la línea de crédito, así como la totalidad del tramo adicional de 25 millones de euros.

El vencimiento inicial de esta financiación está previsto para abril de 2025, no obstante, el Grupo tiene la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos adicionales (hasta abril de 2028) bajo las siguientes condiciones:

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

En base a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2024 no tiene dudas de que la mencionada extensión se producirá en virtud de la facultad que les confiere el contrato, por al menos durante los doce meses siguientes, dado que a fecha de formulación cumple con los requisitos para renovar el contrato.

2. Datos clave

Datos financieros clave

		2024	2023	% Variación
Total ingresos brutos	M Eur	53,1	47,0	12,8
Rentas netas	M Eur	32,67	24,21	34,9%
Margen rentas netas	%	61,6%	51,5%	

Datos financieros clave

		2024	2023	% Variación
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	1.189	1.062	11,9%
Deuda neta	M Eur	483,3	475,2	1,7%

Datos operativos clave

		2024	2023	% Variación
N.º de viviendas	Unidades	5.411	5.410	0,0%
Superficie (SBA) total	m2	403.281	403.153	0,0%
Grado de ocupación medio (superficie)	%	95,9%	94,2%	

3. Actividad del negocio

Rentas brutas

Durante el ejercicio de 2024 los ingresos han ascendido a 53 millones de euros (47 millones de euros a 31 de diciembre de 2023).

Tasa de ocupación

La tasa de ocupación de las viviendas asciende al 96% (94,2% a 31 de diciembre de 2023).

Expectativas para 2025

El Grupo espera continuar consolidando su posición en el mercado de alquiler y mantener la tasa de ocupación alcanzada en el presente ejercicio. Asimismo, espera obtener una mejora del margen neto gracias a la esperada disminución de los tipos de interés.

4. Estados financieros

I. Cuenta de Resultados consolidada

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 asciende a 52.951 miles de euros (46.768 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). El gasto por amortización del ejercicio 2024 asciende a 11.729 miles de euros (11.355 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 los gastos financieros ascienden a 30.181 miles de euros (28.238 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

II. Balance consolidado

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo cuenta con inversiones inmobiliarias por un total de 498.780 miles de euros (500.922 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y recoge el coste neto de los activos destinados al alquiler. Durante el ejercicio 2024 y, de acuerdo con el objetivo estratégico del Grupo de continuar mejorando los activos, ha invertido un total de 10.112 miles de euros (10.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

III. Cash flow

Las actividades de explotación presentan un flujo de caja positivo por un total de 8,7 millones de euros (7,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2023). El Grupo cuenta con una posición financiera solvente no sufriendo tensiones de liquidez ante la volatilidad del mercado financiero.

En cuanto a la actividad de inversión, el Grupo ha generado un flujo negativo de 8,6 millones de euros. El flujo de financiación es negativo en 36 millones de euros.

5. Valoración y cartera de activos

Valor de la cartera (GAV)

Según los informes de valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A. S.A. a 31 de diciembre de 2024, la cartera del Grupo tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 1.188.508 miles de euros (1.062.318 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), un 11% superior a la valoración de diciembre de 2023.

Perfil de la cartera

Fidere cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler, principalmente ubicada en la Comunidad de Madrid (99% del GAV).

Provincia	# Residencial
Madrid	5.347
Guadalajara	64
Total	5.411

La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (96%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 4% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo.

6. La acción de Fidere Patrimonio

Las acciones de Fidere Patrimonio fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 29 de junio de 2015. La cotización a cierre del ejercicio 2024 ascendió a 30,6 euros por acción (37 euros por acción a 31 de diciembre de 2023). Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 164.710 euros.

Estructura accionarial

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

7. Actividades de Investigación y Desarrollo

EL Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2024 y 2023.

8. Período medio de pago a proveedores

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

	31/12/2024	31/12/2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	26	23
Ratio de operaciones pagadas	25	22
Ratio de operaciones pendientes de pago.	60	49
	Euros	Euros
Total pagos realizados	27.901.636	26.870.488
Total pagos pendientes	593.584	1.263.064

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

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

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

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

	2024	2023
Volumen monetario (euros)	22.364.821	26.887.255
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	80,16%	79,20%
Número de facturas	71.345	118.819
Porcentaje sobre el total de facturas	74,86%	93,13%

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

9. Riesgos Financieros

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

f) Riesgo de mercado

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

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

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

g) Riesgo de crédito

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

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

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

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

h) Riesgo de liquidez y solvencia

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

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo Fidere en el ejercicio 2023 su estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

i) Riesgo de tipo de interés

El Grupo Fidere evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 31 de diciembre de 2024 la deuda financiera del Grupo Fidere está cubierta con instrumentos financieros derivados (Nota 14).

j) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como determinadas sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (véase Nota 1). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad Dominante y determinadas sociedades dependientes pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del

propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

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

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

10. Hechos posteriores

La sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha recibido con fecha 13 de marzo de 2025 dos resoluciones estimatorias emitidas por el Tribunal Económico Administrativo Central, por las que se anulan un acuerdo de declaración de responsabilidad solidaria y un requerimiento de pago derivado de dicha declaración, y que traían su causa en un procedimiento iniciado en el 2018. Como consecuencia de lo anterior, Fidere IP 4, S.L.U. tendrá derecho a recuperar el depósito de 12.105.927,79 millones efectuado en la Caja General de Depósitos, así como al resarcimiento de los costes derivados de dicho depósito (ver nota 13).

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



Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.

Calle Santiago de Compostela 94, 3ª Planta
28035 Madrid, España
+34 91 048 9400

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.



D. Claudio Boada Pallerés
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.



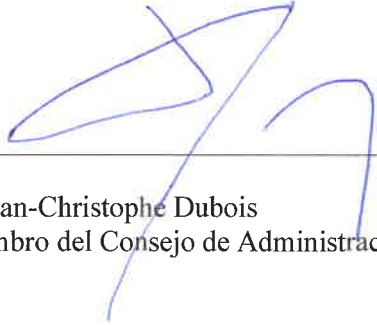
Dña. Dorota Marta Roch
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.



Dña. Elena Piaia
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 28 de marzo de 2025 comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de marzo de 2025.



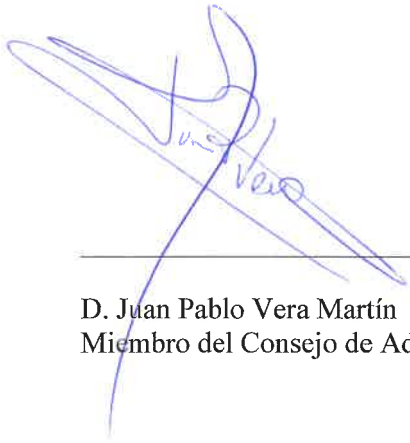
D. Jean-Christophe Dubois
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.



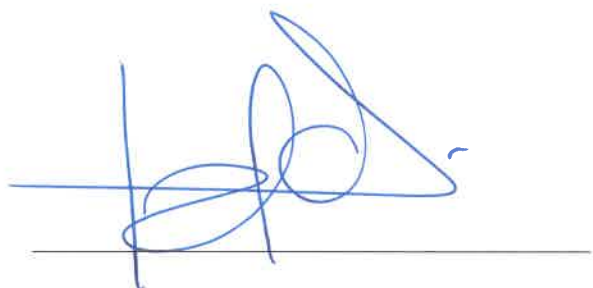
D. Fernando Bautista Blázquez
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.



D. Juan Pablo Vera Martín
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 26 de marzo de 2025 comprenden 65 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 65 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la Secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de marzo de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

Dña. Laura Fernández García
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por el consejo de administración con fecha 22 de marzo de 2025 comprenden 5 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 5 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 22 de marzo de 2025.



D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") proporciona la siguiente información a los efectos de lo previsto en el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**").

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 El consejo de administración

El consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión.

A fecha de hoy, los miembros del consejo de administración son D. Claudio Boada Pallerés (presidente del consejo de administración), D. Juan Pablo Vera Martín, D. Jean-Christophe Dubois, D. Fernando Bautista Blázquez, Doña Dorota March Roch, Doña Laura Fernández García, D. Miguel Oñate Rino y Dña. Elena Piaia

Adicionalmente, D^a Enif Lobelos San José actúa como secretaria no consejera.

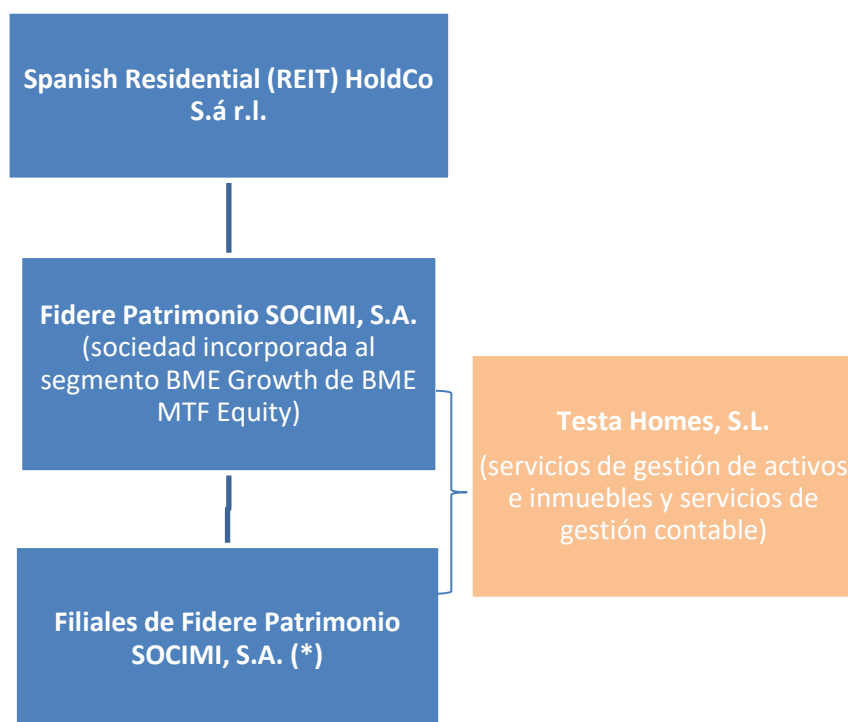
La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos.

2.2 Organigrama con identificación de departamentos y personas afectadas

La Sociedad es la sociedad matriz de un grupo de sociedades (el "**Grupo Fidere**") que se detalla a continuación, siendo sus filiales las titulares directas de los activos.

Las sociedades pertenecientes al Grupo Fidere carecen de empleados y directivos, por lo que tienen externalizados los servicios de administración y gestión contable de los activos con Testa Homes, S.L.

A continuación se detallan las entidades a las que actualmente se les prestan dichos servicios:



(*) Las filiales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. participadas al 100% del capital social son las siguientes: Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere IP 4, S.L.U. “en liquidación”, Fidere IP 5, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Prysma, S.L.U.

2.3 Externalización de servicios

Como se ha indicado anteriormente, al carecer de empleados y directivos, el Grupo Fidere tiene externalizados los servicios de administración y gestión de los activos e inmuebles y servicios de gestión contable con Testa Homes, S.L. ("**Testa Homes**"):

2.3.1 Testa Homes

Testa Homes presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que son titulares las sociedades integrantes del Grupo Fidere:

- (a) Preparación del plan de negocio y presupuesto anuales, sujeto a la aprobación de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere.
- (b) Supervisión del estado y condición de los inmuebles propiedad de las sociedades integrantes del Grupo Fidere.

- (c) Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como el cobro de la renta a los arrendatarios o la recepción de notificaciones enviadas por los mismos.
- (d) Mantenimiento de una base de datos de las propiedades.
- (e) Asesoramiento en relación con las reparaciones a llevar a cabo por el propietario.
- (f) Preparación de informes periódicos en relación con las propiedades.
- (g) Gestión de los seguros de las propiedades.
- (h) En su caso, coordinación del asesoramiento legal relacionado con las propiedades.
- (i) Cooperación con los valoradores contratados por el propietario.
- (j) Servicios contables: contabilidad general, contabilización de operaciones societarias, elaboración de los estados financieros individuales de las sociedades del grupo y preparación de informes, entre otros.
- (k) Servicios fiscales: gestiones con la AEAT, preparación y presentación de impuestos, gestión de la renovación de certificados fiscales, etc.

Testa Homes es una sociedad participada por Fidere Residencial, S.L.U. (antigua gestora de las sociedades del grupo), titular del 41,88% de las participaciones sociales, y por Testa Residencial SOCIMI, S.A., titular del 58,12%. Testa Homes se subrogó en la posición contractual de Fidere Residencial S.L.U. en el contrato de gestión de la Sociedad con fecha 10 de enero de 2020, con motivo del aumento de capital de Testa Homes por aportación no dineraria en la que Fidere Residencial, S.L.U. aportó su rama de actividad.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, Testa Homes tiene encomendada la llevanza de la gestión contable de las sociedades del Grupo Fidere, reportando periódicamente a los órganos de administración de las mismas y siguiendo siempre las instrucciones de estos últimos en cada momento.

De este modo, Testa Homes se encarga de la contabilidad ordinaria del Grupo Fidere, así como de elaborar las cuentas anuales individuales y demás información financiera de la Sociedad, que somete y está sujeta a formulación por parte de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere.

Asimismo, Testa Homes está en constante contacto con los auditores de la Sociedad, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que el Grupo Fidere ha aprobado un documento con los procedimientos internos que deben seguirse para evitar la asimetría de información en el mercado, aplicables tanto para la publicación de informaciones relevantes y/o privilegiadas como de la información financiera periódica. Una copia de dichos procedimientos se adjunta como **Anexo 1**.

4. PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El consejo de administración de la Sociedad, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad el Grupo Fidere serían los siguientes:

- 4.1.1 Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo Fidere.
- 4.1.2 Riesgos operativos:
 - o riesgos de cambios normativos;
 - o riesgos asociados al arrendamiento de viviendas con algún régimen de protección; y
 - o riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los consejeros de la Sociedad o como consecuencia de que el accionista de control de la Sociedad sea el mismo que el de Testa Homes.
- 4.1.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - o carácter cíclico del sector;
 - o concentración geográfica de producto y mercado;
 - o riesgos derivados de la posible oscilación de la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;
 - o riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles;
 - o riesgos vinculados al cobro de las rentas mensuales bajo los contratos de arrendamiento en caso de disminución en la solvencia de los inquilinos;
 - o riesgos asociados a la valoración;
 - o riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - o riesgos de daños de los inmuebles; y
 - o grado de liquidez de las inversiones.

4.1.4 Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

4.1.5 Otros riesgos:

- o falta de liquidez para la satisfacción de dividendos; y
- o riesgos reputacionales con viviendas con algún régimen de protección.

5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA, EN CASO DE EXISTIR

Al no existir Comisión de Auditoría, los miembros del consejo de administración de la Sociedad son los responsables del diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y detectar el fraude.

Testa Homes envía informes periódicos a los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere, a los que en último término tiene acceso el consejo de administración de la Sociedad, lo que pone de manifiesto la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera del Grupo Fidere por parte del consejo de administración de la Sociedad. Todo ello, sin perjuicio de que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad del consejo.

El control interno de la información relevante y financiera se articula a través de los procedimientos internos aprobados por el consejo de administración que se han mencionado en el punto 3 y que se adjuntan como Anexo 1, por medio de los cuales la información susceptible de publicación en el BME MTF Equity es revisada por parte del consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos.

El Grupo Fidere tiene contratados los servicios de un asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) que presta servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento BME Growth de BME MTF Equity. Dispone asimismo del asesoramiento legal de diferentes despachos de abogados a los que solicita soporte en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación.

Lo anterior implica que todos los miembros del consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación y mantenimiento de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de

comunicación al mercado de cualquier información relevante y/o privilegiada conforme a la normativa aplicable en cada momento.

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad son en todo momento conocedores de la información suministrada al BME MTF Equity y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de Testa Homes y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y sus asesores legales, según se ha indicado.

Finalmente, se hace constar que, en la actualidad, el consejo de administración de la Sociedad no conoce la existencia de ningún fraude o de indicios de fraude que pueda tener un efecto material en las cuentas anuales ni tampoco conocen la existencia de ninguna denuncia de fraude, o de indicios de fraude, que afecten a las cuentas anuales individuales de la Sociedad o consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes, realizada por analistas, autoridades reguladoras u otros.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta el Grupo Fidere para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME MTF Equity no han sido revisados por ningún experto independiente.

No obstante lo anterior, como ya se ha indicado, el consejo de administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento de diferentes despachos de abogados para lograr el objetivo de que la Sociedad cumpla en todo momento con sus obligaciones como sociedad incorporada al BME MTF Equity.

Anexo 1

PROCEDIMIENTOS INTERNOS ESTABLECIDOS PARA EVITAR LA ASIMETRÍA DE INFORMACIÓN EN EL MERCADO



Índice

<u>1.</u>	<u>INFORMACIÓN RELEVANTE Y/O PRIVILEGIADA PUBLICADA EN LA WEB DE LA SOCIEDAD</u>	08
<u>2.</u>	<u>INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES</u>	09
<u>3.</u>	<u>DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN</u>	10

1. INFORMACIÓN RELEVANTE Y/O PRIVILEGIADA PUBLICADA EN LA WEB DE LA SOCIEDAD

A continuación detallamos el proceso establecido por Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) para la publicación de toda información relevante y/o privilegiada así como información financiera, con objeto de evitar situaciones de asimetría de información:

- Identificación por parte de la Sociedad o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de información relevante y/o privilegiada según la normativa aplicable en cada momento. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción del texto a través de la que se vaya a comunicar la correspondiente información relevante y/o privilegiada por parte del equipo gestor de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión del texto a través de la que se vaya a comunicar la correspondiente información relevante y/o privilegiada consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del presidente del consejo de administración de la Sociedad.
- Carga del texto de información relevante y/o privilegiada acordado entre las partes mencioandas anteriormente en la página web del BME MTF Equity, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del texto de información relevante y/o privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del texto de información relevante y/o privilegiada.
- Carga del texto de información relevante y/o privilegiada en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor.

Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de comunicación de información relevante y/o privilegiada, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que el equipo gestor de la Sociedad es el responsable de colgar la información relevante y/o privilegiada tanto en la web del BME MTF Equity (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web corporativa de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, si las hubiere, dichas presentaciones son realizadas por los integrantes del equipo gestor, quienes son conocedores de la información pública existente así como de la necesidad de evitar situaciones de asimetría de información.

En caso de que hubiera alguna duda, el equipo gestor contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicarla como información relevante y/o privilegiada.

3. DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que conlleva la incorporación a negociación y mantenimiento en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de la Sociedad, especialmente, en lo que respecta a velar para que no haya situaciones asimetría de información en el mercado (principalmente, artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 226 y 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity). Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

En el caso de que se tuvieran que realizar declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de la Sociedad que fuera a realizarlas, hablara previamente con el equipo gestor para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.