



**BME - GROWTH**

Palacio de la Bolsa  
Plaza de la Lealtad, 1  
28014 Madrid

Madrid, 22 de abril de 2026

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, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante “Adriano Care” o “la Sociedad”, indistintamente):

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe evolución negocio en el ejercicio 2025.
- Cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión consolidado formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Cuentas anuales individuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Valor de Tasación de los Activos a 31 de diciembre de 2025.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Azora Investment Management, S.L.U. (representada por D. Francisco Javier Picón García de Leániz y Dña. María del Mar González Díez)

Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A

## Rentabilidad

**Rentabilidad desde desembolso<sup>5</sup>:**

**+46%**

EPRA NRV + distribuciones

**Dividendo en 2025<sup>6</sup>:**

**13,2 M€**

11% sobre desembolsos

**Distribuciones acumuladas<sup>6</sup>:**

**20%**

sobre desembolsos

## Mercado

- El sector de residencias para mayores sigue apoyado en fuertes fundamentales del envejecimiento de la población y creciente demanda por la llegada de la generación baby boom. Con unas c.400 mil camas en España y un déficit creciente estimado en c.190 mil camas adicionales en los próximos 5 años, y con muy limitada actividad de nuevos desarrollos.
- Las residencias cuentan con un negocio subyacente sólido, con ocupación prácticamente plena y subidas de precios.
- El mercado europeo de inversión ha visto algunas transacciones relevantes como la adquisición de Vitalia en España por parte del inversor institucional estadounidense Stepstone. Aunque se observa una actividad moderada de inversión core, se han cerrado algunas operaciones en Francia, Italia, Alemania e Inglaterra, y se espera reactivación a raíz del ajuste en tipos de interés y la llegada de capital alternativo.

## Adriano Care

- Adriano Care consolida su posición como tercera mayor compañía en inversión institucional en activos inmobiliarios para la tercera edad en España. Con un portfolio a diciembre 2025 de 20 activos de alta calidad, cerca de 2.560 plazas en ubicaciones excelentes. Las residencias están arrendadas a largo plazo e indexadas a IPC, con operadores líderes del sector como DomusVi, Amavir, Colisee, Vivalto, Clece...
- Los resultados a 31 de diciembre muestran la estabilidad y calidad del portfolio, con un crecimiento de EBITDA de +6,2% frente al Q4 2024, activos con plena ocupación y niveles de renta sostenibles, respaldados por una cobertura de EBITDAR sobre rentas en torno a 2x.
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 31 de diciembre de 2025 alcanza los €12,64 equivalente a +46% sobre el capital desembolsado, incluyendo los dividendos distribuidos hasta la fecha.
- Con el objetivo de maximizar la distribución a los accionistas, en junio se realizó la mayor distribución de la historia de Adriano, con €13,2 millones<sup>6</sup> (11% sobre el capital desembolsado). Considerando también ejercicios anteriores, el dividendo total distribuido alcanza ya un 20% sobre el capital desembolsado.

## Información financiera a 31 diciembre 2025

Información objeto de Auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

|   |               |
|---|---------------|
| Ingresos                                | 17.924        |
| Gastos operativos y de estructura       | (8.765)       |
| <b>EBITDA</b>                           | <b>9.159</b>  |
| Amortización                            | (7)           |
| Variación valor inversiones             | 5.816         |
| Deterioro y resultado por enajenaciones | 2.963         |
| <b>Resultado de explotación</b>         | <b>17.931</b> |
| Resultado financiero                    | (4.275)       |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>     | <b>13.656</b> |

Balance consolidado (€ miles)

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Activo No Corriente | 257.104        |
| Activo Corriente    | 11.137         |
| <b>TOTAL ACTIVO</b> | <b>268.241</b> |
| Patrimonio Neto     | 134.775        |
| Pasivo No Corriente | 33.194         |
| Pasivo Corriente    | 100.272        |
| <b>TOTAL PASIVO</b> | <b>268.241</b> |

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €246 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

## Valoración

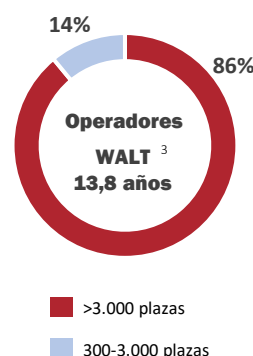
|                                | Miles de € | €/acción |
|--------------------------------|------------|----------|
| EPRA NRV Dic-2025 <sup>4</sup> | 151.310    | 12,64    |
| EPRA NRV Sep-2025              | 147.159    | 12,26    |

## Visión Global

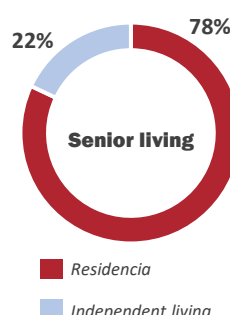
### Portfolio de alta calidad de inversión en tercera edad



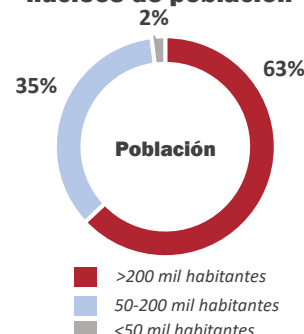
### Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo<sup>(1)</sup>



### Diversificación en activos para la tercera edad<sup>(4)</sup>

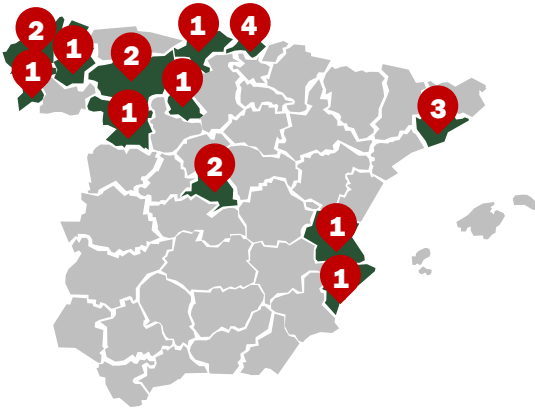


### Ubicados en los principales núcleos de población<sup>(4)</sup>



**RESUMEN PORTFOLIO**

**Portfolio de 20 activos con c.2560 camas**



**DomusVi Matogrande – La Coruña**  
 Adquisición: Noviembre 2019  
 Operador: DomusVi  
 150 plazas + 66 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Clece Bañosalud – Venta de Baños, Palencia**  
 Adquisición: Julio 2019  
 Operador: Clece Mayores  
 188 plazas + 14 centro de día  
 Renta: Fija



**Olimpia - Bilbao**  
 Adquisición: Agosto 2019  
 Operador: Colisee  
 150 plazas  
 Renta: Fija



**Kirikiño - Bilbao**  
 Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Colisee  
 49 plazas + 20 centro de día  
 Renta: Fija



**Barrika Barri – Barrika, Bilbao**  
 Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Colisee  
 103 plazas  
 Renta: Fija



**Otxartaga – Ortuella, Bilbao**  
 Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Propio  
 120 plazas + 40 centro de día  
 Renta: Variable



**Mombuey – Mombuey, Zamora**  
 Adquisición: Diciembre 2019  
 Operador: Matellanes  
 120 plazas + 30 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**El Salar – Valencia**  
 Adquisición: Mayo 2021  
 Operador: Colisee  
 122 plazas  
 Renta: Fija

**(continua...)**

**RESUMEN PORTFOLIO**

**Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas**



**Albertia – Lugo**  
 Adquisición: Mayo 2021  
 Operador: Albertia  
 191 plazas + 40 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**La Vostra Llar – Terrassa**  
 Adquisición: Junio 2021  
 Operador: La Vostra Llar  
 72 plazas  
 Renta: Fija



**Buendía Eras y La Sal – León**  
 Adquisición: Junio 2021  
 Operador: Centros Buendía  
 140 plazas  
 Renta: Fija + Variable



**Vigo**  
 Contrato privado: Marzo 2022  
 Entrega: Julio 2023  
 Operador: Domusvi  
 153 plazas  
 Renta: Fija



**Senior Living Matogrande – La Coruña**  
 Adquisición: Marzo 2022  
 119 apartamentos



**Los Llanos – Villalba, Madrid**  
 Adquisición: Abril 2022  
 Operador: Vivalto  
 94 plazas + 45 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Puerta de Hierro – Madrid**  
 Adquisición: Abril 2022  
 Operador: Orpea  
 53 plazas  
 Renta: Fija



**Senior living Ciudad Patricia – Alicante**  
 Adquisición: Mayo 2022  
 177 apartamentos



**Puerto Chico – Santander**  
 Adquisición: Julio 2022  
 Operador: Orpea  
 118 plazas  
 Renta: Fija

**(continua...)**

## RESUMEN PORTFOLIO

### Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas



#### Sant Cugat – Barcelona

Adquisición: Julio 2022

Operador: Amavir

180 plazas + 40 centro de día

Renta: Fija



#### Domusvi Claret – Barcelona

Adquisición: Marzo 2023

Operador: Domusvi

262 plazas + 40 centro de día

Renta: Fija

#### Advertencia

El presente documento (el "Documento") y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de ADRIANO CARE SOCIMI S.A. (la "Sociedad") únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como sustitutivos del ejercicio de un juicio independiente y bajo ninguna circunstancia deberán ser considerados como una oferta de venta o como una solicitud de oferta para comprar ningún valor, ni son una recomendación para vender o comprar valores. La información contenida en el Documento cumple con la normativa actual del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor.

La información contenida en el presente Documento no es completa y debe ser examinada en conjunto con la información disponible de la Sociedad en su página web ([www.adrianocare.es](http://www.adrianocare.es)), así como en la página web del BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)). La información del presente Documento y las opiniones que se realicen se han de entender realizadas en la fecha del Documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Sociedad, ni de su proyección futura. Además, la información contenida en el presente Documento no ha sido verificada independientemente, a excepción de los datos financieros extraídos de la auditoría de la Sociedad. En este sentido, determinada información financiera incluida en el Documento podría no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente tal y como se indica a continuación, además de haber podido ser redondeada o suministrada por aproximación, por lo que algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. Ni la Sociedad ni ninguna otra persona se encuentra obligada a actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente Documento ni a informar de cualquier cambio, y cualquier opinión expresada con relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa.

La comprobación de la información financiera efectuada a 31 de diciembre de 2025 ha sido objeto de una Auditoría de los Estados Financieros Consolidados por parte del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers, S.L.

**Adriano Care SOCIMI, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



# Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Adriano Care SOCIMI, S.A.:

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

## Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

**Valoración de las Inversiones Inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 92% de los activos del Grupo. Según se describe en la nota 4.3, el Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 5.816 miles de euros, según lo descrito en la nota 8 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 246.032 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidos por International Valuation Standards Council (IVSC) cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.3 de las cuentas anuales consolidada.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, las rentas. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (*exit yields*), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de adquisición.

Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad, objetividad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado para una muestra de activos.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador para una muestra de activos.

Por último, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

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

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

---

## **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

---

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

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

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

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.

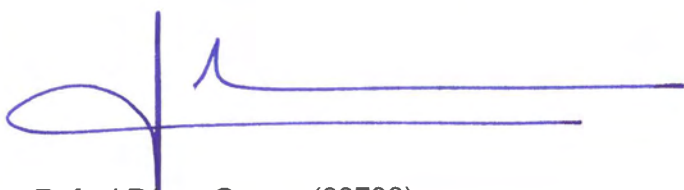
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de marzo de 2026



# **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, e Informe de gestión consolidado del ejercicio 2025



## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| ACTIVO  | Nota      | A 31 de diciembre de 2025 | A 31 de diciembre de 2024 |
|---|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                            |           | <b>257.104</b>            | <b>257.065</b>            |
| <b>Inmovilizado intangible</b>                        | <b>7</b>  | <b>4.306</b>              | <b>4.434</b>              |
| <b>Inmovilizado material</b>                          |           | <b>4</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                      | <b>8</b>  | <b>246.032</b>            | <b>242.933</b>            |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>          | <b>9</b>  | <b>6.757</b>              | <b>9.693</b>              |
| Instrumentos financieros derivados                    |           | 31                        | 2.759                     |
| Otros activos financieros                             |           | 6.726                     | 6.934                     |
| <b>Activo por impuesto diferido</b>                   | <b>13</b> | <b>5</b>                  | <b>5</b>                  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                               |           | <b>11.137</b>             | <b>11.235</b>             |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>  |           | <b>2.572</b>              | <b>2.889</b>              |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios        | 9         | 2.518                     | 2.840                     |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas      | 13        | 12                        | 19                        |
| Anticipos a proveedores y otros deudores              | 9         | 42                        | 30                        |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>          | <b>9</b>  | <b>1.562</b>              | <b>174</b>                |
| Instrumentos financieros derivados                    |           | 1.291                     | -                         |
| Otros activos financieros                             |           | 271                       | 174                       |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                |           | <b>147</b>                | <b>153</b>                |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> | <b>10</b> | <b>6.856</b>              | <b>8.019</b>              |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                   |           | <b>268.241</b>            | <b>268.300</b>            |

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>Nota</b> | <b>A 31 de diciembre de 2025</b> | <b>A 31 de diciembre de 2024</b> |
|---|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                |             | <b>134.775</b>                   | <b>136.211</b>                   |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>                                 |             | <b>133.739</b>                   | <b>134.024</b>                   |
| Capital suscrito                                      | 11          | 12.000                           | 12.000                           |
| Prima de emisión                                      | 11          | 64.476                           | 64.476                           |
| Reserva legal   | 11          | 309                              | -                                |
| Otras reservas  | 11          | 22.054                           | 14.449                           |
| Otras aportaciones de socios                          | 11          | 24.724                           | 32.744                           |
| Acciones en patrimonio propias                        | 11          | (258)                            | (306)                            |
| Resultado del ejercicio                               | 11          | 12.834                           | 10.661                           |
| Dividendo a cuenta                                    | 11          | (2.400)                          | -                                |
| <b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>                    | <b>12</b>   | <b>1.036</b>                     | <b>2.187</b>                     |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                            |             | <b>33.194</b>                    | <b>122.331</b>                   |
| <b>Pasivos financieros no corrientes</b>              |             | <b>13.313</b>                    | <b>102.630</b>                   |
| Deudas con entidades de crédito                       | 12          | 11.705                           | 101.031                          |
| Otros pasivos financieros                             | 12          | 1.609                            | 1.599                            |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>                   | <b>13</b>   | <b>11.140</b>                    | <b>11.145</b>                    |
| <b>Periodificaciones a largo plazo</b>                |             | <b>8.741</b>                     | <b>8.556</b>                     |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                               |             | <b>100.272</b>                   | <b>9.758</b>                     |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>                      |             | <b>45</b>                        | <b>48</b>                        |
| <b>Pasivos financieros corrientes</b>                 | <b>12</b>   | <b>95.727</b>                    | <b>4.968</b>                     |
| Deudas con entidades de crédito                       |             | 90.849                           | 580                              |
| Otras deudas a corto plazo                            |             | 4.878                            | 4.388                            |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> |             | <b>2.412</b>                     | <b>2.689</b>                     |
| Proveedores   | 12          | 5                                | 4                                |
| Acreedores varios                                     | 12          | 1.036                            | 1.012                            |
| Personal y otros acreedores                           | 12          | 155                              | 143                              |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas        | 13          | 681                              | 1.211                            |
| Anticipos clientes                                    |             | 535                              | 319                              |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                |             | <b>2.088</b>                     | <b>2.053</b>                     |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                 |             | <b>268.241</b>                   | <b>268.300</b>                   |

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en miles de euros)

|   | Nota         | 1 de enero<br>de 2025 al<br>31 de<br>diciembre de<br>2025 | 1 de enero<br>de 2024 al<br>31 de<br>diciembre de<br>2024 |
|---|--------------|---|---|
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>   |              | <b>17.924</b>   | <b>17.406</b>   |
| Ventas  |              | 170   | 192   |
| Prestación de servicios   | 14.1         | 17.754  | 17.214  |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>  |              | <b>18</b>   | <b>23</b>   |
| <b>Aprovisionamientos</b>   |              | <b>(324)</b>  | <b>(362)</b>  |
| <b>Gastos de personal</b>   | <b>14.2</b>  | <b>(3.261)</b>  | <b>(3.062)</b>  |
| Sueldos, salarios y asimilados  |              | (2.664)   | (2.466)   |
| Cargas sociales   |              | (597)   | (596)   |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  | <b>14.3</b>  | <b>(5.198)</b>  | <b>(5.378)</b>  |
| Servicios exteriores  |              | (4.649)   | (4.797)   |
| Tributos  |              | (547)   | (575)   |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales                            |              | (2)   | (6)   |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>  | <b>6</b>     | <b>(7)</b>  | <b>(7)</b>  |
| <b>Variación de valor de las inversiones inmobiliarias</b>  | <b>8</b>     | <b>5.816</b>  | <b>7.094</b>  |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias</b> | <b>7 y 8</b> | <b>2.963</b>  | <b>(590)</b>  |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |              | <b>17.931</b>   | <b>15.124</b>   |
| Ingresos financieros  |              | 189   | 196   |
| Gastos financieros  |              | (4.464)   | (4.332)   |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros                                   | 1.3          | -   | -   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |              | <b>(4.275)</b>  | <b>(4.136)</b>  |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |              | <b>13.656</b>   | <b>10.988</b>   |
| <b>Impuestos sobre beneficios</b>   | <b>13</b>    | <b>(822)</b>  | <b>(327)</b>  |
| <b>RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>                                    |              | <b>12.834</b>   | <b>10.661</b>   |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  |              | <b>12.834</b>   | <b>10.661</b>   |
| <b>Resultado básico y diluido por acción</b>  | <b>5</b>     | <b>1,07</b>   | <b>0,88</b>   |

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

|   | Nota | 1 de enero de 2025 al<br>31 de diciembre de<br>2025 | 1 de enero de 2024 al<br>31 de diciembre de<br>2024 |
|---|------|---|---|
| <b>Resultado del período</b>                                      |      | <b>12.834</b>                                       | <b>10.661</b>                                       |
| <b>Otro resultado global:</b>                                     |      |   |   |
| <b><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i></b> |      | <b>(1.151)</b>                                      | <b>(2.198)</b>                                      |
| Operaciones de cobertura  | 12   | (1.156)   | (2.220)   |
| Efecto impositivo   | 13   | 5   | 22  |
| <b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></b>      |      | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| <b>Otro resultado global del período, neto de impuestos</b>       |      | <b>(1.151)</b>                                      | <b>(2.198)</b>                                      |
| <b>Total resultado global del período</b>                         |      | <b>11.683</b>                                       | <b>8.463</b>  |

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025  
(Expresado en miles de euros)

|  | Capital<br>(Nota 11) | Prima de<br>emisión<br>(Nota 11) | Otras<br>aportaciones de<br>socios<br>(Nota 11) | Acciones en<br>patrimonio<br>propias<br>(Nota 11) | Otras<br>reservas<br>(Nota 11) | Dividendo a<br>cuenta<br>(Nota 11) | Resultado<br>del ejercicio<br>(Nota 11) | Ajustes<br>por<br>cambio de<br>valor<br>(Nota 12) | TOTAL          |
|--|----------------------|----------------------------------|---|---|--------------------------------|------------------------------------|---|---|----------------|
| <b>Saldo a 1 de enero de 2024</b>        | <b>12.000</b>        | <b>64.476</b>                    | <b>38.729</b>                                   | <b>(275)</b>                                      | <b>16.003</b>                  | <b>-</b>                           | <b>(1.554)</b>                          | <b>4.385</b>                                      | <b>133.764</b> |
| Resultado global del periodo             | -                    | -                                | -   | -   | -                              | -                                  | 10.661                                  | (2.198)   | 8.463          |
| Otros movimientos                        | -                    | -                                | (5.985)   | -   | (1.554)                        | -                                  | 1.554                                   | -   | (5.985)        |
| Operaciones con acciones propias (Netas) | -                    | -                                | -   | (31)  | -                              | -                                  | -                                       | -   | (31)           |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>   | <b>12.000</b>        | <b>64.476</b>                    | <b>32.744</b>                                   | <b>(306)</b>                                      | <b>14.449</b>                  | <b>-</b>                           | <b>10.661</b>                           | <b>2.187</b>                                      | <b>136.211</b> |
| Resultado global del periodo             | -                    | -                                | -   | -   | -                              | -                                  | 12.834                                  | (1.151)   | 11.683         |
| Otras operaciones con socios             | -                    | -                                | (8.020)   | -   | (2.747)                        | (2.400)                            | -                                       | -   | (13.167)       |
| Otros movimientos                        | -                    | -                                | -   | -   | 10.661                         | -                                  | (10.661)                                | -   | -              |
| Operaciones con acciones propias (Netas) | -                    | -                                | -   | 48  | -                              | -                                  | -                                       | -   | 48             |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b>   | <b>12.000</b>        | <b>64.476</b>                    | <b>24.724</b>                                   | <b>(258)</b>                                      | <b>22.363</b>                  | <b>(2.400)</b>                     | <b>12.834</b>                           | <b>1.036</b>                                      | <b>134.775</b> |

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

|  | Nota      | Ejercicio anual<br>terminado el 31 de<br>diciembre de 2025 | Ejercicio anual<br>terminado el 31<br>de diciembre de<br>2024 |
|--|-----------|--|---|
| <b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>  |           |  |   |
| <b>Resultado del período antes de impuestos</b>                |           | <b>13.656</b>  | <b>10.988</b>   |
| <b>Ajustes del resultado</b>                                   |           | <b>(4.497)</b>   | <b>(2.361)</b>  |
| Amortización del inmovilizado intangible                       |           | 7  | 7   |
| Resultado de la enajenación de instrumentos financieros        |           | -  | -   |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado       | 7         | (2.963)  | 590   |
| Ingresos financieros   |           | (189)  | (196)   |
| Gastos financieros   |           | 4.464  | 4.332   |
| Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 8         | (5.816)  | (7.094)   |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>                         |           | <b>(3.524)</b>   | <b>(2.226)</b>  |
| Deudores y otras cuentas a cobrar                              |           | 317  | 128   |
| Acreedores y otras cuentas a pagar                             |           | (1.250)  | (826)   |
| Otros activos y pasivos no corrientes                          |           | 184  | 126   |
| Otros pasivos corrientes                                       |           | 284  | 674   |
| Otros activos corrientes                                       |           | 215  | 681   |
| Pagos de intereses   |           | (3.275)  | (3.009)   |
| Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios                   |           | -  | -   |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>    |           | <b>5.635</b>   | <b>6.401</b>  |
| <b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>    |           |  |   |
| <b>Pagos por inversiones</b>                                   |           | <b>(2.309)</b>   | <b>(1.922)</b>  |
| Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material              | 8         | (2.309)  | (1.922)   |
| Inmovilizado intangible  | 7         | -  | -   |
| <b>Cobros por desinversiones</b>                               |           | <b>8.500</b>   | <b>6.006</b>  |
| Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material              | 8         | 8.500  | 6.006   |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>      |           | <b>6.191</b>   | <b>4.084</b>  |
| <b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b> |           |  |   |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>           |           | <b>(13.132)</b>  | <b>(6.016)</b>  |
| Adquisición de instrumentos de patrimonio propio               | 11        | (69)   | (168)   |
| Enajenación de instrumentos de patrimonio propio               | 11        | 117  | 137   |
| Pago dividendos y devolución de aportaciones                   | 11        | (13.180)   | (5.985)   |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>    |           | <b>143</b>   | <b>(2.497)</b>  |
| <b>Emisión:</b>  |           | 597  | -   |
| Deudas con entidades de crédito                                |           | 597  | -   |
| <b>Devolución y amortización de:</b>                           |           |  |   |
| Deudas con entidades de crédito                                | 12        | (454)  | (2.497)   |
| Disposición de deudas con entidades de crédito                 | 12        | -  | -   |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>   |           | <b>(12.989)</b>  | <b>(8.513)</b>  |
| <b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>  |           | <b>(1.163)</b>   | <b>1.972</b>  |
| <b>Efectivo al inicio del período</b>                          | <b>10</b> | <b>8.019</b>   | <b>6.047</b>  |
| <b>Efectivo al final del período</b>                           | <b>10</b> | <b>6.856</b>   | <b>8.019</b>  |

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

# **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

## **1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA**

### 1.1 Sobre el Grupo Adriano Care

Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus Sociedades Dependientes (en adelante el "Grupo" o "Grupo Adriano Care") configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario de residencias de la tercera edad. La Sociedad Dominante del Grupo es Adriano Care SOCIMI, S.A (en adelante la "Sociedad Dominante"), domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid, que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. y que desde el 14 de junio de 2019 ostenta su actual denominación social de Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituyó el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

El objeto social exclusivo de la Sociedad Dominante es la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, exclusividad que será compatible con la inversión en valores y activos líquidos de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, el Grupo podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. El Grupo está focalizado en la gestión de activos inmobiliarios relacionados con el sector de la tercera edad.

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad Dominante está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), desde mayo de 2021, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en BME Growth, anteriormente denominado el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB), de acuerdo con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 1.2 Sobre las cuentas anuales consolidadas y otra información complementaria

Las presentes cuentas anuales consolidadas se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2025, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 3 de marzo de 2026 y se someterán, al igual que las cuentas anuales individuales de la sociedad participada, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

### 1.3 Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configura, además de la propia Sociedad Dominante, 4 sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025 (a 31 de diciembre de 2024, 4 sociedades dependiente constituidas en España). Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por la Sociedad Dominante. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

#### Variaciones del perímetro de consolidación

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, no han existido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo.

Para más información sobre cambios en la composición del Grupo, véase el Anexo I.

### 1.4 Otra información

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales consolidadas.

El ejercicio social de las sociedades que componen el perímetro de consolidación comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

El euro es la moneda funcional del Grupo. Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las cuentas anuales consolidadas del Grupo y sociedades dependientes del ejercicio 2024 fueron formuladas el 5 de marzo de 2025 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de mayo de 2025.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.



## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 1.5 Régimen regulatorio

Las sociedades que conforman el Grupo están reguladas por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 18 de junio de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. En los artículos 3 a 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades (Nota 4.4).

### 1.6 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 89.135miles de euros, debido principalmente, a los préstamos hipotecarios sindicados que el Grupo mantiene con diferentes entidades financieras de primer nivel, y cuyo vencimiento contractual está previsto para el 30 de diciembre de 2026. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha recibido un term sheet vinculante para refinanciar dicha deuda, fijando su nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 y cuya formalización definitiva está prevista para los días posteriores a la formulación.

Como resultado de lo anterior, el Grupo será capaz de estabilizar su liquidez y atender sus compromisos a corto plazo, razón por la que ha formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas de que el Grupo pueda continuar como empresa en funcionamiento.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los períodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

### a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Adriano Care.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2019, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el resto de normativa establecida en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y por la Comisión del Mercado de Valores (CNMV).

Asimismo, y desde la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, le resulta de aplicación la Ley SOCIMI, así como la restante legislación mercantil.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

- b) Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

- I. Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025

**NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad"**: Esta modificación añade requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es.

Esta normas y modificaciones no han tenido impacto significativo. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, haya dejado de aplicarse.

- II. Normas, modificaciones e interpretaciones que no han entrado en vigor y lo harán a partir del 1 de enero de 2026.

### **NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros"**

Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

- a) Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- b) Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
- c) Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- d) Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

### **NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza"**

Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.

Las modificaciones ayudan a las empresas a reflejar mejor estos contratos en los estados financieros y consisten en:

- Una aclaración de la aplicación de los requisitos de "uso propio";
- La posibilidad de aplicar la contabilidad de coberturas si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y
- La adición de nuevos requisitos de desglose para permitir la comprensión del efecto de estos contratos sobre la información financiera de la empresa.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **Mejoras anuales de las normas NIIF® de contabilidad, volumen 11**

El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

- NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF";
- NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar";
- NIIF 9 "Instrumentos financieros";
- NIIF 10 "Estados financieros consolidados"; y
- NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

III. Normas, modificaciones e interpretaciones que no han entrado en vigor y lo harán a partir del 1 de enero de 2027.

### **NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros":**

Nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 "Presentación de estados financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
- Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "resultado de explotación".

### **NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses":**

Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

### **NIC 21 (Modificación) "Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria":**

Esta modificación aclara cómo las empresas deben convertir sus estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria, que es relevante para las entidades cuya moneda de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, y cuya moneda funcional, o la de sus operaciones en el extranjero, sea la de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación exige que todos los importes (incluidas las cifras comparativas) se conviertan de una moneda funcional que sea la de una economía no hiperinflacionaria a una moneda de presentación que sea la de una economía hiperinflacionaria, utilizando el tipo de cambio de cierre a la fecha del último estado de situación financiera.

Se incluye una excepción para las entidades cuya moneda funcional y de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, permitiéndoles no volver a convertir las cifras comparativas de sus operaciones en el extranjero que tienen una moneda funcional de una economía no hiperinflacionaria.



## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2026 y 1 de enero de 2027 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

### c) Moneda funcional

El euro es la moneda funcional del Grupo por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros.

### d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. En la preparación de estas cuentas anuales, se han realizado estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios básicamente se refieren a:

- La recuperabilidad del fondo de comercio generado (Nota 7);
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Notas 8);
- Estimación del Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos del Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 4.4);
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 12)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos, lo que se realizaría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

### e) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad Dominante y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente;
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro de la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o constitución;
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación;
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo;
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto";
  - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada;
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido:

Integración global:

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización inicial de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, todas las sociedades dependientes se han consolidado por el método de integración global.

### f) Comparación de la información

El Grupo presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

### g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidados, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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.

### h) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable obligatorio que haya dejado de aplicarse.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

|                                     | <b>Miles de euros</b> |             |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------|
|                                     | <b>2025</b>           | <b>2024</b> |
| <b>Base de distribución:</b>        |                       |             |
| Resultado neto del ejercicio        | 4.004                 | 3.088       |
| <b>Distribución:</b>                |                       |             |
| Reservas legales                    | 400                   | 309         |
| Dividendo a cuenta                  | 2.400                 |             |
| Resultados de ejercicios anteriores | 4                     | 19          |
| Dividendos                          | 1.200                 | 2.760       |

### **4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo a las NIIF-UE e interpretaciones publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), y adoptadas por la Comisión Europea para su aplicación en la Unión Europea (NIIF-UE).

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de las actividades del Grupo y/o que requieran de juicios significativos por parte de la Dirección del Grupo, así como las políticas adoptadas al preparar las presentes cuentas anuales en el caso de que exista una opción permitida por las NIIF-UE o, en su caso, por su especificidad del sector en el que opera.

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

#### **4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio**

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El coste de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valorada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de los socios externos de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, el Grupo elige si valora los socios externos de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costes de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren el epígrafe de "Otros gastos de explotación".

Cuando el Grupo adquiere un negocio, evalúa los activos y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran al valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en la cuenta de resultados consolidada.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros, de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros, se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El fondo de comercio se valora inicialmente a su coste. El fondo de comercio es el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de los socios externos registrados y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial, el fondo de comercio se registra al coste menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada unidad generadora de efectivo del Grupo que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el fondo de comercio forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el fondo de comercio asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El fondo de comercio dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos de la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

El Grupo realiza, al menos una vez el año, una prueba de deterioro del fondo de comercio asociado a cada unidad de negocio. Se registra un deterioro del fondo de comercio siempre que el valor contable del mismo sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable se determina como el valor actual de los flujos que se espera recibir de la unidad de negocio. A cierre del ejercicio, la prueba de deterioro del fondo de comercio ha sido validado por un experto independiente.

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada unidad de negocio, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo con la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes unidades de negocio, la evolución histórica de las mismos, así como las mejores estimaciones de la Sociedad Dominante en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.
- Los costes operativos y las inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del fondo de comercio a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 7.

### **4.2 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se registra por su coste menos la amortización acumulada y/o menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiera. Dichos costes incluyen los costes de sustitución de parte de dicho inmovilizado material y los costes por intereses para proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Cuando es necesaria que una parte significativa del inmovilizado sea reemplazada a intervalos, el Grupo lo amortiza separadamente en base a sus vidas útiles específicas. Asimismo, después de una gran reparación, el coste de esta se reconoce en el valor en libros del inmovilizado como una sustitución si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los demás costes de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados según se vayan incurriendo.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, atendiendo a la tipología de cada elemento, según el siguiente detalle:

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 10-12 años
- Mobiliario: 6-8 años.

Los terrenos y los edificios se valoran a su valor razonable menos la amortización acumulada de los edificios y las pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de su revalorización. Las revalorizaciones se efectúan con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros del activo revalorizado no difiera significativamente del valor razonable.

Cualquier superávit por revalorización se reconoce en otro resultado global, registrándose como revalorización de activos dentro del patrimonio neto, en su caso, neto del efecto impositivo. No obstante, en el caso de que se revierta un déficit de la revalorización del mismo activo previamente reconocido como pérdida, dicho incremento se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Una disminución del valor se registra en la cuenta de resultados consolidada, excepto en el caso de que esa disminución anule el superávit existente en el mismo activo que se hubiera reconocido en ajustes por cambios de valor.

Anualmente se realiza un traspaso de ajustes por cambios de valor a reservas por la diferencia entre la amortización basada en el valor en libros revalorizado del activo y la amortización basada en el coste original del mismo. Adicionalmente, la amortización acumulada a la fecha de revalorización se elimina contra el valor bruto contable del activo, y el importe neto se ajusta al importe revalorizado del activo. En el momento en que se da de baja el activo, los ajustes por cambios de valor correspondientes al activo concreto que se da de baja se transfieren a reservas.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado. Dicho valor razonable es calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), siendo la principal metodología utilizada el descuento de flujos de caja (Nota 4.3).

### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en la cuenta de resultados consolidada del periodo en que se producen.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

### **4.4 Impuesto sobre Sociedades**

Tal y como se explica a continuación, a 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante y todas sus sociedades dependientes, a excepción de Parque Comercial Gorbeia, S.L. y Jade Horeca, S.L.U., están acogidas al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

#### Régimen general

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él. El impuesto sobre Sociedades representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos. El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo serán. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

#### Régimen SOCIMI

La Sociedad Dominante ha optado por aplicar, desde el 1 de enero de 2019, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 18 de junio de 2019.

Las SOCIMI, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMI, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII), Fondos Inmobiliarios Extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMI se encuentra recogido en la Ley SOCIMI.

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de su regulación:

#### Requisitos de inversión (Art. 3)

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

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

1. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad Dominante para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades 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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad 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.

En este sentido el plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad 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, 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 sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la sociedad 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 dicha Ley.

### Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un 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 país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

### Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las 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 las 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.
- 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.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondría que la Sociedad Dominante pasase 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 subsanase en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante 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, resultarán 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 accionistas 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.

El 30 de junio de 2021 se aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

### Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

tributables y se contabilizan según el "método de balance", esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

El cálculo del resto de los impuestos diferidos, tanto activos como pasivos asociados a inmuebles sitos en España, como consecuencia de la aplicación del valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40 y NIC 16, se han calculado aplicando el tipo impositivo al que se esperan realizar los mencionados impuestos diferidos.

El estado de situación financiera consolidado adjunto recoge los créditos fiscales cuya recuperación se estima probable en un horizonte temporal razonable.

Los pasivos por impuestos diferidos son relativos a plusvalías asignadas a las inversiones inmobiliarias y al inmovilizado material o cambios en el valor razonable de las mismas.

### **4.5 Instrumentos financieros**

#### **4.5.1 Activos financieros**

##### Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

##### Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global.

##### Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas por cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las cuentas por cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la Dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en la cuenta de resultados cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

### Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Para determinadas concesiones bajo el modelo financiero, las cuentas a cobrar incluyen el valor presente de los flujos de caja futuros de ciertas concesiones de acuerdo con la CINIIF 12. En estos casos, existe un derecho contractual de recibir flujos de caja futuros u otros activos financieros directamente de la entidad otorgante, la cual ofrece garantías de estos pagos.

### Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene amplia experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

### **4.5.2 Pasivos financieros**

#### Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por 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. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya 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.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

#### Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura (Nota 12). Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

## **4.6 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos de la Actividad de arrendamiento como de la Actividad de gestión (véase nota 6) se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

#### Prestación de servicios

Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Los ingresos procedentes de las operaciones de gestión y explotación de centros residenciales de la tercera edad se reconocen en función de su devengo, de conformidad con las condiciones contractuales establecidas con cada cliente. Dichas condiciones son estándar y contemplan el devengo de una prestación en base a una tarifa por día.

#### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### 4.8 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### 4.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación financiera consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

## 5. RESULTADO POR ACCIÓN

### Resultado por acción:

Las ganancias por acción se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias:

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción es:

|   | 31 de<br>diciembre de<br>2025 | 31 de<br>diciembre de<br>2024 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros) | 12.834                        | 10.661                        |
| Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)  | 11.974                        | 11.979                        |
| <b>Ganancia por acción (euros)</b>  | <b>1,07</b>                   | <b>0,89</b>                   |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Básico:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del periodo atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al final del periodo, excluidas las acciones propias.

|   | 31 de<br>diciembre de<br>2025 | 31 de<br>diciembre de<br>2024 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros) | 12.834                        | 10.661                        |
| Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)   | 11.974                        | 11.979                        |
| <b>Ganancia por acción (euros)</b>  | <b>1,07</b>                   | <b>0,89</b>                   |

### Diluido:

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del periodo 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 dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales potencialmente dilusivas.

La Sociedad Dominante no tiene acciones potencialmente dilusivas.

## 6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

### a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2025 y 2024 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- *Actividad de arrendamiento*: correspondiente a operaciones de arrendamiento de propiedades para su uso como centros residenciales de la tercera edad.
- *Actividad de gestión*: correspondiente a operaciones de gestión y explotación de centros residenciales de la tercera edad, propiedad del Grupo Adriano Care.

Por último, el segmento "Corporativo y otros" incluye las actividades no imputadas a los anteriores segmentos de negocio y, en particular, los gastos de estructura de la Sociedad Dominante, así como aquellos gastos asociados a la actividad de inversión que no hayan sido objeto de capitalización y los ajustes de consolidación entre segmentos.

### b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias, si las hubiera.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de estos.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

### Cuenta de resultados del ejercicio

| Ejercicio 2025  | Miles de euros             |                      |                     |               |
|---|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------|
|   | Actividad de arrendamiento | Actividad de gestión | Corporativo y otros | Total         |
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)                    | 13.628                     | 4.296                | -                   | 17.924        |
| Aprovisionamientos  | (3)                        | (321)                | -                   | (324)         |
| Gastos de personal (Nota 14.2)                                      | (431)                      | (2.829)              | -                   | (3.260)       |
| Otros ingresos de explotación                                       | -                          | 18                   | -                   | 18            |
| Otros gastos de explotación (Nota 14.3)                             | (1.020)                    | (803)                | (3.376)             | (5.199)       |
| Amortización del inmovilizado (Nota 7)                              | (7)                        | -                    | -                   | (7)           |
| Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado               | 3.084                      | -                    | -                   | 3.084         |
| Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)        | 5.816                      | (121)                | -                   | 5.695         |
| Ingresos financieros  | -                          | 189                  | -                   | 189           |
| Gastos financieros  | (4.090)                    | (374)                | -                   | (4.464)       |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | -                          | -                    | -                   | -             |
| Impuesto sobre beneficios (Nota 13)                                 | (717)                      | (105)                | -                   | (822)         |
| <b>Total a 31 de diciembre de 2025</b>                              | <b>16.260</b>              | <b>(50)</b>          | <b>(3.376)</b>      | <b>12.834</b> |

| Ejercicio 2024  | Miles de euros             |                      |                     |               |
|---|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------|
|   | Actividad de arrendamiento | Actividad de gestión | Corporativo y otros | Total         |
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)                    | 13.137                     | 4.269                | -                   | 17.406        |
| Aprovisionamientos  | (51)                       | (311)                | -                   | (362)         |
| Gastos de personal (Nota 14.2)                                      | (416)                      | (2.646)              | -                   | (3.062)       |
| Otros ingresos de explotación                                       | 23                         | -                    | -                   | 23            |
| Otros gastos de explotación (Nota 14.3)                             | (1.432)                    | (688)                | (3.258)             | (5.378)       |
| Amortización del inmovilizado (Nota 7)                              | (7)                        | -                    | -                   | (7)           |
| Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado               | (248)                      | (342)                | -                   | (590)         |
| Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)        | 7.094                      | -                    | -                   | 7.094         |
| Ingresos financieros  | 92                         | 104                  | -                   | 196           |
| Gastos financieros  | (4.031)                    | (301)                | -                   | (4.332)       |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros | -                          | -                    | -                   | -             |
| Impuesto sobre beneficios (Nota 13)                                 | (196)                      | (131)                | -                   | (327)         |
| <b>Total a 31 de diciembre de 2024</b>                              | <b>13.965</b>              | <b>(46)</b>          | <b>(3.258)</b>      | <b>10.661</b> |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Balance

| Ejercicio 2025   | Miles de euros             |                      |                |
|--|----------------------------|----------------------|----------------|
|  | Actividad de arrendamiento | Actividad de gestión | Total          |
| Inmovilizado intangible (Nota 7)                         | 17                         | 4.289                | 4.306          |
| Inmovilizado material                                    | 4                          | -                    | 4              |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 8)                       | 246.032                    | -                    | 246.032        |
| Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)           | 974                        | 5.783                | 6.757          |
| Activo por impuesto diferido (Nota 13)                   | -                          | 5                    | 5              |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9) | 1.830                      | 742                  | 2.572          |
| Periodificaciones a corto plazo                          | 141                        | 6                    | 147            |
| Inversiones financieras a corto plazo                    | 1.562                      | -                    | 1.562          |
| Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 10)            | 5.779                      | 1.077                | 6.856          |
| <b>Total activos a 31 de diciembre de 2025</b>           | <b>256.339</b>             | <b>11.901</b>        | <b>268.241</b> |
| Pasivos financieros no corrientes (Nota 12)              | 6.566                      | 6.747                | 13.313         |
| Pasivo por impuesto diferido (Nota 13)                   | 11.132                     | 8                    | 11.140         |
| Periodificaciones a largo plazo                          | 8.741                      | -                    | 8.741          |
| Provisiones a corto plazo                                | 12                         | 33                   | 45             |
| Pasivos financieros corrientes (Nota 12)                 | 95.516                     | 211                  | 95.727         |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12) | 1.792                      | 620                  | 2.412          |
| Periodificaciones a corto plazo                          | 2.044                      | 44                   | 2.088          |
| <b>Total pasivos a 31 de diciembre de 2025</b>           | <b>125.803</b>             | <b>7.663</b>         | <b>133.466</b> |

| Ejercicio 2024   | Miles de euros             |                      |                |
|--|----------------------------|----------------------|----------------|
|  | Actividad de arrendamiento | Actividad de gestión | Total          |
| Inmovilizado intangible (Nota 7)                         | 24                         | 4.410                | 4.434          |
| Inmovilizado material                                    | -                          | -                    | -              |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 8)                       | 242.933                    | -                    | 242.933        |
| Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)           | 3.880                      | 5.813                | 9.693          |
| Activo por impuesto diferido (Nota 13)                   | -                          | 5                    | 5              |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9) | 2.076                      | 813                  | 2.889          |
| Periodificaciones a corto plazo                          | 153                        | -                    | 153            |
| Inversiones financieras a corto plazo                    | 174                        | -                    | 174            |
| Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 10)            | 7.042                      | 977                  | 8.019          |
| <b>Total activos a 31 de diciembre de 2024</b>           | <b>256.282</b>             | <b>12.018</b>        | <b>268.300</b> |
| Pasivos financieros no corrientes (Nota 12)              | 95.699                     | 6.931                | 102.630        |
| Pasivo por impuesto diferido (Nota 13)                   | 11.132                     | 13                   | 11.145         |
| Periodificaciones a largo plazo                          | 8.556                      | -                    | 8.556          |
| Provisiones a corto plazo                                | 7                          | 41                   | 48             |
| Pasivos financieros corrientes (Nota 12)                 | 4.753                      | 215                  | 4.968          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12) | 2.231                      | 457                  | 2.688          |
| Periodificaciones a corto plazo                          | 1.996                      | 57                   | 2.053          |
| <b>Total pasivos a 31 de diciembre de 2024</b>           | <b>124.464</b>             | <b>7.715</b>         | <b>132.089</b> |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

|  | Miles de euros                     |   |              |
|--|------------------------------------|---|--------------|
|  | Otro<br>inmovilizado<br>intangible | Fondo de<br>comercio<br>asociado a<br>concesión<br>administrativa | Total        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b> | 24                                 | 4.410   | 4.434        |
| Altas                                  | -                                  | -   | -            |
| Dotación amortización                  | (7)                                | -   | (7)          |
| Dotación deterioro                     | -                                  | (121)   | (121)        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b> | <b>17</b>                          | <b>4.289</b>  | <b>4.306</b> |

|  | Miles de euros                     |   |              |
|--|------------------------------------|---|--------------|
|  | Otro<br>inmovilizado<br>intangible | Fondo de<br>comercio<br>asociado a<br>concesión<br>administrativa | Total        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b> | <b>31</b>                          | <b>4.752</b>  | <b>4.783</b> |
| Altas                                  | -                                  | -   | -            |
| Dotación amortización                  | (7)                                | -   | (7)          |
| Dotación deterioro                     | -                                  | (342)   | (342)        |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b> | <b>24</b>                          | <b>4.410</b>  | <b>4.434</b> |

#### Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa

La concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado entre la sociedad dependiente Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.), reconocido dentro del proceso de primera consolidación. A 31 de diciembre de 2025 el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 121 miles de euros en base a la valoración realizada por un experto independiente (A 31 de diciembre de 2024: 342 miles de euros).

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del mencionado activo, a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 se han situado en los siguientes rangos:

|                                | 2025   | 2024   |
|--------------------------------|--------|--------|
| Tasa de descuento              | 10,52% | 10,52% |
| Tasa crecimiento a perpetuidad | 2,00%  | 2,00%  |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

|  | <u>Miles de euros</u> |
|--|-----------------------|
|  | <u>Total</u>          |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b> | <b>242.933</b>        |
| Adquisición y altas de activos         | 2.309                 |
| Venta de activos                       | (5.026)               |
| Variación de valor razonable           | 5.816                 |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b> | <b>246.032</b>        |

|  | <u>Miles de euros</u> |
|--|-----------------------|
|  | <u>Total</u>          |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b> | <b>239.917</b>        |
| Adquisición y altas de activos         | 1.922                 |
| Venta de activos                       | (6.000)               |
| Variación de valor razonable           | 7.094                 |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b> | <b>242.933</b>        |

#### Principales movimientos del ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha vendido un activo por importe de 8.500 miles de euros dando de baja su valor razonable por importe de 5.026 miles de euros generando un resultado de 3.084 miles de euros, dicha transacción lleva unos costes asociados que ascienden a 390 miles de euros.

Adicionalmente las altas realizadas en el ejercicio se corresponden principalmente con obras de mejora en las residencias del Grupo.

#### Principales movimientos del ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 el Grupo vendió un activo dando de baja su valor razonable por importe de 6.000 miles

Adicionalmente las altas realizadas en el ejercicio se corresponden principalmente con obras de mejora en las residencias del Grupo.

#### Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 246.032 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (242.933 miles de euros a 31 de diciembre 2024), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.816 miles de euros (una variación positiva de valor razonable por importe de 7.094 miles de euros a 31 de diciembre 2024), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado, de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y los Estándares

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Internacionales de Valoración (IVS).

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). 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, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. 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 como la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2025 ascendió al 100% del total (a 31 de diciembre de 2024 ascendió al 97,94% del total).

Para los activos valorados bajo el supuesto de rentabilidad, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

| <b>Yields (%)</b>   | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)    | 4,70% - 5,90% | 4,70% - 5,90% |
| Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate) | 6,90% - 8,10% | 6,90% - 8,10% |

Los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2025 ascendió al 0% del total (a 31 de diciembre de 2024 ascendió al 2,06% del total).

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios valorados por el Método Residual Dinámico han sido las siguientes:

|   | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---|-------------|-------------|
| Tasa de descuento (%)                                       | n.a.*       | 7,10%       |
| Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )                   | n.a.        | 1.063-1.434 |
| Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> ) | n.a.        | 1.598-2.061 |

\* A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene ningún activo valorado bajo el método Residual Dinámico.

### Análisis de sensibilidades de los activos valorados por bajo el supuesto de rentabilidad

La variación de un cuarto de punto en las yields tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields:

|                | Miles de euros |                        |                    |
|----------------|----------------|------------------------|--------------------|
|                | Valoración     | Disminución de 25 p.b. | Aumento de 25 p.b. |
| Ejercicio 2025 | 247.843        | 11.671                 | (10.626)           |
| Ejercicio 2024 | 238.960        | 8.500                  | (7.722)            |

### Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de una variación de 2,5% y 5% en el coste de construcción considerado, sería el siguiente:

| Ejercicio 2025 | Miles de euros |       |      |
|----------------|----------------|-------|------|
|                | Valoración     | 2,50% | 5%   |
| Aumento        | n.a.           | n.a.  | n.a. |
| Disminución    | n.a.           | n.a.  | n.a. |

| Ejercicio 2024 | Miles de euros |       |       |
|----------------|----------------|-------|-------|
|                | Valoración     | 2,50% | 5%    |
| Aumento        | 5.026          | (419) | (838) |
| Disminución    | 5.026          | 420   | 840   |

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de una variación de 2,5% y 5% en el valor de mercado del producto terminado considerado, sería el siguiente:

| Ejercicio 2025 | Miles de euros |       |      |
|----------------|----------------|-------|------|
|                | Valoración     | 2,50% | 5%   |
| Aumento        | n.a.           | n.a.  | n.a. |
| Disminución    | n.a.           | n.a.  | n.a. |

| Ejercicio 2024 | Miles de euros |       |         |
|----------------|----------------|-------|---------|
|                | Valoración     | 2,50% | 5%      |
| Aumento        | 5.026          | 584   | 1.167   |
| Disminución    | 5.026          | (603) | (1.206) |

### Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

|                        | Miles de euros          |                         |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                        | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
| Hasta un año           | 11.914                  | 12.153                  |
| Entre uno y cinco años | 42.903                  | 47.350                  |
| Más de cinco años      | 47.214                  | 54.612                  |
| <b>Total</b>           | <b>102.031</b>          | <b>114.115</b>          |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Otra información

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos y se encuentran localizadas en España.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el ejercicio 2025 han ascendido a 13.628 miles de euros (13.137 miles de euros durante el ejercicio 2024) (Nota 6). Asimismo, los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.451 miles de euros (1.823 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo y no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, no hay arrendamientos financieros en los que el Grupo actúe como arrendador.

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias (misma situación en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 12.

## 9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2025 y 2024 es la siguiente:

|   | Miles de euros              |               |               |               |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Créditos, derivados y otros |               | Total         |               |
|   | 2025                        | 2024          | 2025          | 2024          |
| <b>Activos financieros no corrientes:</b>         |                             |               |               |               |
| Instrumentos financieros derivados                | 31                          | 2.759         | 31            | 2.759         |
| Otros activos financieros                         | 6.726                       | 6.934         | 6.726         | 6.934         |
| <b>Total</b>                                      | <b>6.757</b>                | <b>9.693</b>  | <b>6.757</b>  | <b>9.693</b>  |
| <b>Activos financieros corrientes:</b>            |                             |               |               |               |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*) | 2.560                       | 2.870         | 2.560         | 2.870         |
| Instrumentos financieros derivados                | 1.291                       | -             | 1.291         | -             |
| Otros activos financieros                         | 271                         | 174           | 271           | 174           |
| <b>Total</b>                                      | <b>4.122</b>                | <b>3.044</b>  | <b>4.122</b>  | <b>3.044</b>  |
| <b>Total activos financieros</b>                  | <b>10.879</b>               | <b>12.737</b> | <b>10.879</b> | <b>12.737</b> |

(\*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 13).

### Instrumentos financieros derivados

El epígrafe Instrumentos financieros derivados recoge el valor razonable de los derivados contratados para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Nota 12). La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **Otros activos financieros**

Este saldo hace referencia, fundamentalmente, a la valoración del derecho de cobro reconocido dentro del contrato de concesión administrativa formalizado entre la sociedad dependiente, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.). El tratamiento contable asignado a este contrato ha sido determinado en conformidad con CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios y, una vez analizadas las características del acuerdo, se ha aplicado el modelo del activo financiero.

Como parte de dicho acuerdo, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en Ortuella, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia. El fin previsto del contrato administrativo es el 27 de marzo de 2047.

El resto de los activos financieros a largo plazo está integrado fundamentalmente por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social del Grupo.

### **Deudores comerciales y otras cuentas cobrar**

A 31 de diciembre 2025, este epígrafe corresponde principalmente al saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.450 miles de euros (1.574 miles de euros a 31 de diciembre 2024), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el estado de situación financiera consolidado por importe de 46 miles de euros (79 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

El importe en libros de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

## **10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes y depósitos que posee el Grupo, los cuales devengan tipos de interés de mercado, tienen vencimiento a corto plazo y son convertible en efectivo a la sola discreción del Grupo.

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

## **11. PATRIMONIO NETO**

### **Capital social**

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre 2025 y 2024, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

|  | <b>31 de diciembre<br/>de 2025 (*)</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2024 (*)</b> |
|--|--|--|
| Imra Business, S.L.                          | 8,33%                                  | 8,33%                                  |
| Alvanella, S.L.                              | 5,04%                                  | 5,04%                                  |
| Musaat Mutua de Seguros a prima fija         | 5,00%                                  | 5,00%                                  |
| Finmaser Diversificación, S.L.               | 5,00%                                  | 5,00%                                  |
| Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores | 5,00%                                  | 5,00%                                  |

(\*) Los porcentajes indicados corresponden a las participaciones directas. No hay participaciones indirectas.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales que, siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad Dominante.

### **Reserva Legal**

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, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 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.

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

A 31 de diciembre 2025 y 2024, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

### **Otras reservas**

Las reservas del Grupo a 31 de diciembre 2025 ascienden a 22.054 miles de euros (14.449 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el ejercicio 2025:

|              | Miles de euros |                              |                   | Saldo final   |
|--------------|----------------|------------------------------|-------------------|---------------|
|              | Saldo inicial  | Resultado del ejercicio 2024 | Otros movimientos |               |
| Reservas     | 14.449         | 10.661                       | (3.056)           | 22.054        |
| <b>Total</b> | <b>14.449</b>  | <b>10.661</b>                | <b>(3.056)</b>    | <b>22.054</b> |

El movimiento del ejercicio 2024 fue el siguiente:

|              | Miles de euros |                              |                   | Saldo final   |
|--------------|----------------|------------------------------|-------------------|---------------|
|              | Saldo inicial  | Resultado del ejercicio 2023 | Otros movimientos |               |
| Reservas     | 16.003         | (1.554)                      | -                 | 14.449        |
| <b>Total</b> | <b>16.003</b>  | <b>(1.554)</b>               | <b>-</b>          | <b>14.449</b> |

El desglose por sociedad de este importe es como sigue:

|                                      | Miles de euros |               |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
|                                      | 2025           | 2024          |
| Adriano Care SOCIMI, S.A.            | 17.819         | 11.414        |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.     | 2.059          | 1.596         |
| Adriano Care SPV 1, S.L.U.           | 1.975          | 1.137         |
| Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U. | 425            | 416           |
| Jade Horeca, S.L.U.                  | (224)          | (114)         |
| <b>Total</b>                         | <b>22.054</b>  | <b>14.449</b> |

### Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2025 y 2024, la prima de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

### Otras aportaciones de Socios

El 27 de mayo de 2025 la Junta General de Accionistas se acordó el pago de un dividendo a cargo de este epígrafe por un importe de 8.040 miles de euros. Con fecha 19 de junio de 2025 se efectuó el pago de dicho dividendo. Por ello, el 30 de junio de 2025 las aportaciones de socios ascendían a 24.724 miles de euros (32.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 27 de mayo de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.400 miles de euros. El pago de dicho dividendo se efectuó en junio de 2025 siguiendo el calendario establecido.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fue el siguiente:

|   | Euros             |
|---|-------------------|
|   | Estado Contable   |
| <b>Beneficio después de impuestos a 31 de marzo de 2025:</b>    | 3.042.635         |
| Previsión resultados a 31.12.2025                               | 3.456.823         |
| Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores   | -                 |
| Dotación de reserva legal                                       | 345.682           |
| <b>Cantidad máxima a distribuir</b>                             | <b>3.111.141</b>  |
| <b>Cantidad propuesta a distribuir</b>                          | <b>2.400.000</b>  |
| <b>Saldos de tesorería al 31 de marzo de 2025:</b>              | <b>15.903.394</b> |
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación            |                   |
| - Cobros proyectados (abril a diciembre de 2025)                | 11.601.679        |
| - Pagos proyectados (abril a diciembre 2025)                    | (19.643.150)      |
| Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir                  | (2.400.000)       |
| <b>Saldo de tesorería proyectada al 31 de diciembre de 2025</b> | <b>5.461.923</b>  |

### Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

|                                | 31 de diciembre de 2025 |                |
|--------------------------------|-------------------------|----------------|
|                                | Nº acciones             | Miles de euros |
| Al inicio del ejercicio        | <b>30.601</b>           | <b>306</b>     |
| Aumentos/Compras               | 6.997                   | 69             |
| Disminuciones/Enajenaciones    | (11.911)                | (117)          |
| <b>Al cierre del ejercicio</b> | <b>25.687</b>           | <b>258</b>     |

|                                | 31 de diciembre de 2024 |                |
|--------------------------------|-------------------------|----------------|
|                                | Nº acciones             | Miles de euros |
| Al inicio del ejercicio        | <b>27.231</b>           | <b>275</b>     |
| Aumentos/Compras               | 17.075                  | 168            |
| Disminuciones/Enajenaciones    | (13.705)                | (137)          |
| <b>Al cierre del ejercicio</b> | <b>30.601</b>           | <b>306</b>     |

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,21% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,03 euros por acción (0,26% y 10,08 al 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 24 de marzo de 2021 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la Sociedad Dominante, de acciones de la Sociedad Dominante, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes:

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad Dominante o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiera las acciones por cuenta de la Sociedad Dominante en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad Dominante y el intermediario;
- (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y
- (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

Con fecha 29 de abril de 2020, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. con una duración indefinida, salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad Dominante.

### Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del periodo.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

La Nota 5 refleja el resultado del cálculo las ganancias básicas y diluidas por acción.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre del ejercicio y la de formulación de las cuentas anuales consolidadas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de doce meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

### Resultado del ejercicio

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el ejercicio 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

|                                      | 31 de diciembre<br>de 2025 | 31 de diciembre<br>de 2024 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Adriano Care SOCIMI, S.A.            | 8.800                      | 9.232                      |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.     | 38                         | 129                        |
| Adriano Care SPV, S.L.U.             | 233                        | 913                        |
| Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U. | 3.871                      | 493                        |
| Jade Horeca, S.L.U.                  | (108)                      | (106)                      |
| <b>Total</b>                         | <b>12.834</b>              | <b>10.661</b>              |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros del Grupo es la siguiente:

|   | Miles de euros                  |                |              |              |                |                |
|---|---------------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|   | Deudas con entidades de crédito |                | Otros        |              | Total          |                |
|   | 2025                            | 2024           | 2025         | 2024         | 2025           | 2024           |
| <b>Pasivos financieros no corrientes:</b> |                                 |                |              |              |                |                |
| Deudas con entidades de crédito           | 11.705                          | 101.031        | -            | -            | 11.705         | 101.031        |
| Otros pasivos financieros                 | -                               | -              | 1.609        | 1.599        | 1.609          | 1.599          |
| <b>Total</b>                              | <b>11.705</b>                   | <b>101.031</b> | <b>1.609</b> | <b>1.599</b> | <b>13.313</b>  | <b>102.631</b> |
| <b>Pasivos financieros corrientes:</b>    |                                 |                |              |              |                |                |
| Deudas con entidades de crédito           | 90.849                          | 580            | -            | -            | 90.849         | 580            |
| Otras deudas a corto plazo                | -                               | -              | 4.878        | 4.388        | 4.878          | 4.388          |
| Acreedores varios (*)                     | -                               | -              | 1.730        | 1.478        | 1.730          | 1.478          |
| <b>Total</b>                              | <b>90.849</b>                   | <b>580</b>     | <b>6.608</b> | <b>5.866</b> | <b>97.457</b>  | <b>6.446</b>   |
| <b>Total pasivos financieros</b>          | <b>102.553</b>                  | <b>101.611</b> | <b>8.217</b> | <b>7.465</b> | <b>110.770</b> | <b>109.077</b> |

(\*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 13).

No existen traspasos o reclasificaciones de los pasivos financieros entre categorías al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

El valor contable de los pasivos financieros esta denominado en euros. El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

#### Deudas con entidades de crédito

Con fecha 30 de diciembre de 2021, Adriano Care SOCIMI, S.A., formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.283 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (2.728 miles de euros devengado de gastos financieros, no quedando pendiente intereses pendientes de pago). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.024 miles de euros (1.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Con fecha 29 de noviembre de 2022, la Sociedad Apartamento Ciudad Patricia, S.A., formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria con una entidad financiera, por un importe de 10.000 miles de euros. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 30 de diciembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 9.775 miles de euros (9.775 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 557 miles de euros (572 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 4 miles de euros (130 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 193 miles de euros (316 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).

Con fecha 25 de marzo de 2022, la Sociedad Adriano Care SPV1, S.L., se subrogó en el préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 6.000 miles de euros con una entidad financiera. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 31 de octubre de 2045.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.229 miles de euros (5.445 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 224 miles de euros (309 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 17 miles de euros (24 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente a imputar asciende a 49 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 27 de julio de 2022, la Sociedad Parque Comercial Gorbeia, S.A., formalizó un préstamo por un importe de 7.638 miles de euros con una entidad financiera. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 6 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés del importe dispuesto hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2036.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.141 miles de euros (7.352 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 382 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 ha devengado gastos financieros por 392 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 187 miles de euros (213 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

De acuerdo con los contratos de financiación descritos anteriormente, existen covenants financieros asociados a los mismos, los cuales se cumplen a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Todas líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2025 y 2024 descritos en la Nota 8.



## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre es el siguiente:

|  | Miles de euros |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2025           | 2024         |
| <b>A largo plazo</b>                   |                |              |
| Fianzas y depósitos recibidos          | 1.608          | 1.598        |
| Deudas a largo plazo                   | 1              | 1            |
| <b>A corto plazo</b>                   |                |              |
| Deudas a corto plazo                   | 4.716          | 4.352        |
| Otros pasivos financieros              | 1              | 1            |
| Acreedores varios                      | 1.891          | 1.513        |
| <b>Total otros pasivos financieros</b> | <b>8.217</b>   | <b>7.465</b> |

### Derivados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo tiene contratado los siguientes derivados:

|                         | Principal cubierto | Vencimiento | Tipo de cambio variable | Liquidaciones | Miles de euros |   |           |   |
|-------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|---------------|----------------|---|-----------|---|
|                         |                    |             |                         |               | 2025           |   |           |   |
|                         |                    |             |                         |               | No corriente   |   | Corriente |   |
|                         | Activo             | Pasivo      | Activo                  | Pasivo        |                |   |           |   |
| CAP de tipo de interés  | 90.000             | 2026        | Euribor a 3 meses       | Trimestrales  | 1.291          | - | -         | - |
| SWAP de tipo de interés | 5.572              | 2027        | Euribor a 6 meses       | Semestrales   | 31             | - | -         | - |
|                         |                    |             |                         |               | <b>1.322</b>   | - | -         | - |

|                         | Principal cubierto | Vencimiento | Tipo de cambio variable | Liquidaciones | Miles de euros |   |           |   |
|-------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|---------------|----------------|---|-----------|---|
|                         |                    |             |                         |               | 2024           |   |           |   |
|                         |                    |             |                         |               | No corriente   |   | Corriente |   |
|                         | Activo             | Pasivo      | Activo                  | Pasivo        |                |   |           |   |
| CAP de tipo de interés  | 90.000             | 2026        | Euribor a 3 meses       | Trimestrales  | 2.708          | - | -         | - |
| SWAP de tipo de interés | 5.572              | 2027        | Euribor a 6 meses       | Semestrales   | 51             | - | -         | - |
|                         |                    |             |                         |               | <b>2.759</b>   | - | -         | - |

El Grupo ha aplicado la contabilidad de coberturas a ambos derivados, al haber concluido que se cumplen para ello las condiciones fijadas por el marco de información financiera.

- Estrategia de contratación de derivados:

La estrategia de los derivados CAP y SWAP en la gestión de riesgos es protegerse contra fluctuaciones adversas de los tipos de interés al reducir su exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo de la deuda descrita más arriba por el efecto del tipo variable aplicado.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### - Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

La relación económica existente radica en que los flujos de caja que tienen lugar como resultado de los importes a liquidar por los intereses del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los intereses de principal y aumento de los intereses de los derivados) de forma que mediante la existencia de los derivados, la variación en los flujos de caja totales no se ven afectados ante las variaciones del tipo variable aplicado en principal de préstamo y derivados. En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado las principales variables y condiciones tanto de la partida cubierta como de los instrumentos de cobertura, concluyendo que se cumple la condición de la existencia de relación económica entre ambas partidas.

### - Ratio de cobertura:

El Grupo ha verificado que la ratio de cobertura entre las partidas cubiertas y las partidas consideradas a efectos de gestión de los derivados guarda una relación de 1:1.

### - Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

El impacto reconocido en el patrimonio neto se desglosa de la siguiente manera:

| <b>Impacto en Patrimonio Neto</b> | <b>Miles de euros</b> |              |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------|
|                                   | <b>2025</b>           | <b>2024</b>  |
| Por valoraciones de derivados     | 1.322                 | 2.759        |
| Por flujos de caja de derivados   | (286)                 | (572)        |
| <b>Total</b>                      | <b>1.036</b>          | <b>2.187</b> |

### Periodificaciones de pasivo a corto y largo plazo

Estos epígrafes corresponden fundamentalmente a la periodificación de los ingresos de los contratos con el cobro anticipado del precio de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo registra este epígrafe fundamentalmente el importe pendiente de devengar como ingreso de acuerdo con la duración estimada de los contratos y las condiciones pactadas con los residentes.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

|  | Miles de euros |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 2025           | 2024          |
| <b>Activo por impuesto diferido</b>                        | <b>5</b>       | <b>5</b>      |
| <b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>    | <b>12</b>      | <b>19</b>     |
| Hacienda Pública, deudora por IVA                          | 2              | 15            |
| Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta | 10             | 4             |
|  | <b>17</b>      | <b>24</b>     |
| <b>Pasivo por impuesto diferido</b>                        | <b>11.140</b>  | <b>11.145</b> |
| <b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>      | <b>681</b>     | <b>1.211</b>  |
| Hacienda Pública, acreedora por IVA                        | 378            | 770           |
| Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas    | 110            | 95            |
| Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades  | 142            | 294           |
| Seguridad Social acreedora                                 | 51             | 52            |
|  | <b>11.821</b>  | <b>12.356</b> |

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

El Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios (o desde el ejercicio de su constitución en caso de ser posterior). En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen inspecciones fiscales en curso.

#### Impuesto de sociedades

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2019 y sucesivos.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye, además, partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del estado de situación financiera consolidado.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto:

| Ejercicio 2025                         | Miles de euros        |                 |               |                         |               | Total           |
|--|-----------------------|-----------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------|
|  | Cuenta de resultados  |                 |               | Estado de cambios en PN |               |                 |
|  | Régimen fiscal SOCIMI | Régimen General | Régimen Foral | Régimen fiscal SOCIMI   | Régimen Foral |                 |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>    | <b>9.398</b>          | <b>3.769</b>    | <b>489</b>    | <b>(1.137)</b>          | <b>(19)</b>   | <b>12.500</b>   |
| <b>Diferencias permanentes</b>         |                       |                 | <b>130</b>    |                         |               | <b>130</b>      |
| Ajustes de consolidación               |                       |                 |               |                         |               |                 |
| Otras diferencias permanentes          |                       |                 | 130           |                         |               |                 |
| <b>Diferencias temporarias</b>         | <b>(10.353)</b>       | <b>(912)</b>    |               |                         | <b>5</b>      | <b>(11.260)</b> |
| Ajustes de consolidación               | (10.353)              |                 |               |                         |               | (10.353)        |
| Otras diferencias temporarias          |                       | (1.023)         |               |                         | 5             | (1.018)         |
| <b>Base imponible definitiva</b>       | <b>(955)</b>          | <b>2.857</b>    | <b>619</b>    | <b>(1.137)</b>          | <b>(14)</b>   | <b>(1.370)</b>  |
| Deducciones utilizadas en el ejercicio |                       |                 | (52)          | -                       | -             | -               |
| Cuota íntegra                          |                       | 717             | 97            | -                       | -             | -               |
| Retenciones y pagos a cuenta           |                       | (468)           | (40)          | -                       | -             | -               |
| Otros                                  |                       |                 |               |                         |               |                 |
| <b>Cuota líquida</b>                   |                       | <b>249</b>      | <b>57</b>     | -                       | -             | -               |

| Ejercicio 2024                         | Miles de euros        |                 |               |                         |               | Total           |
|--|-----------------------|-----------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------|
|  | Cuenta de resultados  |                 |               | Estado de cambios en PN |               |                 |
|  | Régimen fiscal SOCIMI | Régimen General | Régimen Foral | Régimen fiscal SOCIMI   | Régimen Foral |                 |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>    | <b>9.327</b>          | <b>970</b>      | <b>332</b>    | <b>(2.132)</b>          | <b>(88)</b>   | <b>8.409</b>    |
| <b>Diferencias permanentes</b>         | -                     | -               | <b>342</b>    | -                       | -             | <b>342</b>      |
| Ajustes de consolidación               | -                     | -               | -             | -                       | -             | -               |
| Otras diferencias permanentes          | -                     | -               | 342           | -                       | -             | 342             |
| <b>Diferencias temporarias</b>         | <b>(11.604)</b>       | <b>(296)</b>    | <b>(94)</b>   | -                       | <b>22</b>     | <b>(11.971)</b> |
| Ajustes de consolidación               | (11.604)              | -               | -             | -                       | -             | (11.604)        |
| Otras diferencias temporarias          | -                     | (296)           | (94)          | -                       | 22            | (367)           |
| <b>Base imponible definitiva</b>       | <b>(2.277)</b>        | <b>674</b>      | <b>580</b>    | <b>(2.132)</b>          | <b>(66)</b>   | <b>(3.220)</b>  |
| Deducciones utilizadas en el ejercicio | -                     | -               | (71)          |                         |               |                 |
| Cuota íntegra                          | -                     | 196             | 68            |                         |               |                 |
| Retenciones y pagos a cuenta           | -                     | -               | (33)          |                         |               |                 |
| Otros                                  | -                     | -               | -             |                         |               |                 |
| <b>Cuota líquida</b>                   | -                     | <b>196</b>      | <b>36</b>     |                         |               |                 |

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre sociedades" de la cuenta de resultados consolidada, así como el efecto impositivo reconocido en el patrimonio neto consolidado, es el siguiente:

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

| 31 de diciembre 2025                           | Miles de euros       |                 |
|--|----------------------|-----------------|
|  | Cuenta de resultados | Patrimonio neto |
| Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades  | (822)                | -               |
| Variación por impuesto diferidos               | -                    | -               |
| Ajustes a la imposición de periodos anteriores | -                    | -               |
| <b>Gasto Impuesto sobre Sociedades</b>         | <b>(822)</b>         | <b>-</b>        |

| 31 de diciembre 2024                           | Miles de euros       |                 |
|--|----------------------|-----------------|
|  | Cuenta de resultados | Patrimonio neto |
| Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades  | (327)                | -               |
| Variación por impuesto diferidos               | -                    | -               |
| Ajustes a la imposición de periodos anteriores | -                    | -               |
| <b>Gasto Impuesto sobre Sociedades</b>         | <b>(327)</b>         | <b>-</b>        |

Tal y como se ha mencionado en la nota 8, durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad Dominante ha enajenado dos activos inmobiliarios ubicados en Madrid sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el Régimen SOCIMI.

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es el siguiente:

| Ejercicio 2025   | Miles de euros       |                 |               |
|--|----------------------|-----------------|---------------|
|  | Cuenta del resultado | Patrimonio neto | Total         |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>  | <b>13.656</b>        | <b>(1.151)</b>  | <b>12.505</b> |
| Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)                                  | -                    | -               | -             |
| Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI                          | -                    | -               | -             |
| Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%)   | (822)                | -               | (822)         |
| Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI | -                    | -               | -             |
| Ajustes a la imposición de periodos anteriores                                 | -                    | -               | -             |
| <b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>                                       | <b>(822)</b>         | <b>-</b>        | <b>(822)</b>  |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

| Ejercicio 2024   | Miles de euros       |                 |              |
|--|----------------------|-----------------|--------------|
|  | Cuenta del resultado | Patrimonio neto | Total        |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>  | <b>10.988</b>        | <b>(2.198)</b>  | <b>8.790</b> |
| Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)                                  | -                    | -               | -            |
| Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI                          | -                    | -               | -            |
| Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%)   | 327                  | -               | 327          |
| Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI | -                    | -               | -            |
| Ajustes a la imposición de periodos anteriores                                 | -                    | -               | -            |
| <b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>                                       | <b>327</b>           | <b>-</b>        | <b>327</b>   |

En el ejercicio 2025 se han registrado 3 miles de euros asociados a la tributación de beneficios no distribuidos (Nota 4.4)

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

| Ejercicio 2025              | Miles de euros |   |            |               |
|-----------------------------|----------------|---|------------|---------------|
|                             | Saldo inicial  | Altas por imputación en la cuenta de resultados | Otros      | Saldo final   |
| <b>Activos diferidos</b>    | <b>5</b>       | -   | -          | <b>5</b>      |
| Diferencias temporarias     | 5              | -   | -          | 5             |
| <b>Pasivos diferidos</b>    | <b>11.145</b>  | -   | <b>(5)</b> | <b>11.140</b> |
| Revalorizaciones de activos | 11.132         | -   | -          | 11.132        |
| Instrumentos de cobertura   | 13             | -   | (5)        | 8             |

| Ejercicio 2024              | Miles de euros |   |             |               |
|-----------------------------|----------------|---|-------------|---------------|
|                             | Saldo inicial  | Altas por imputación en la cuenta de resultados | Otros       | Saldo final   |
| <b>Activos diferidos</b>    | <b>5</b>       | -   | -           | <b>5</b>      |
| Diferencias temporarias     | 5              | -   | -           | 5             |
| <b>Pasivos diferidos</b>    | <b>11.167</b>  | -   | <b>(22)</b> | <b>11.145</b> |
| Revalorizaciones de activos | 11.132         | -   | -           | 11.132        |
| Instrumentos de cobertura   | 35             | -   | (22)        | 13            |

Los activos por impuestos diferidos, que son aportados por las sociedades del Grupo no acogidas al régimen SOCIMI, corresponden a las bases imponibles o deducciones que el Grupo espera recuperar en un plazo razonable de tiempo y a aquellas diferencias temporarias de activos que permitan compensar las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materializasen.

Los pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado, en base al mejor análisis del proceso de desinversión de los activos determinado

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

por el Grupo que permita cumplir con el Régimen Fiscal de SOCIMI para la mayoría de los activos y/o permita minimizar la carga fiscal futura.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.028 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el estado de situación financiera consolidado:

| Ejercicio de generación | Miles de euros |            |
|-------------------------|----------------|------------|
|                         | 2025           | 2024       |
| 2007                    | 264            | 336        |
| 2009                    | 54             | 54         |
| 2019                    | 25             | 25         |
| 2021                    | -              | -          |
| 2023                    | 2              | 2          |
| 2024                    | 18             | -          |
|                         | <b>363</b>     | <b>417</b> |

### 14. INGRESOS Y GASTOS

#### 14.1 Prestación de servicios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo se centra, básicamente, en el País Vasco, Comunidad Valenciana y Galicia, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

|  | Miles de euros |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 2025           | 2024          |
| Ingreso por actividad de arrendamiento | 13.628         | 13.137        |
| Ingreso por actividad de gestión       | 4.296          | 4.269         |
| <b>Total</b>                           | <b>17.924</b>  | <b>17.406</b> |

La distribución por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

|                      | Miles de euros |               |
|----------------------|----------------|---------------|
|                      | 2025           | 2024          |
| País Vasco           | 5.826          | 5.799         |
| Comunidad Valenciana | 3.804          | 3.622         |
| Galicia              | 1.996          | 2.434         |
| Castilla y León      | 1.421          | 1.365         |
| Cataluña             | 2.823          | 2.746         |
| Madrid               | 1.327          | 732           |
| Cantabria            | 727            | 708           |
| <b>Total</b>         | <b>17.924</b>  | <b>17.406</b> |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 14.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

|  | Miles de euros |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2025           | 2024         |
| Sueldos y salarios                     | 2.664          | 2.466        |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 597            | 596          |
| <b>Total</b>                           | <b>3.261</b>   | <b>3.062</b> |

El personal del Grupo corresponde principalmente al dedicado a la actividad de gestión de los activos.

### 14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

|  | Miles de euros |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2025           | 2024         |
| Arrendamientos   | 2              | 2            |
| Reparaciones y conservación  | 144            | 166          |
| Servicios de profesionales independientes                                  | 3.422          | 3.473        |
| Transportes  | 84             | 77           |
| Primas de seguro   | 197            | 213          |
| Servicios bancarios y similares  | 12             | 20           |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas                               | 105            | 161          |
| Suministros  | 166            | 153          |
| Otros servicios y sanciones  | 517            | 532          |
| Tributos   | 547            | 575          |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 2              | 6            |
| <b>Total</b>   | <b>5.198</b>   | <b>5.378</b> |

Con fecha 4 de junio de 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad Dominante por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de fecha 15 de julio 2019. Con fecha 31 de octubre de 2024 y debido a una reorganización del Grupo Azora Capital, la sociedad Azora Investment Management, S.L. toma su posición en el contrato de gestión antes mencionado.

A 31 de diciembre de 2025 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente la comisión de gestión del contrato mencionado en el párrafo anterior por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

### 14.4 Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L. y Azora Investment Management, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros durante el ejercicio 2025).

Asimismo, a 31 de diciembre 2025 y 2024, el Grupo no mantenía deudas ni créditos con entidades vinculadas.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **15. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

#### **Retribución del Consejo de Administración**

Las retribuciones devengadas por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias se detallan a continuación:

|   | <b>Miles de euros</b> |             |
|---|-----------------------|-------------|
|   | <b>2025</b>           | <b>2024</b> |
| Retribución Consejo de Administración       | 130                   | 130         |
| Retribución Comisión de Auditoría y Control | -                     | -           |
| <b>Total</b>                                | <b>130</b>            | <b>130</b>  |

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 50 miles de euros (50 miles de euros durante el ejercicio 2024).

#### **Situaciones de conflicto de interés de los Administradores**

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante y a cierre del ejercicio 2025 y 2024, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad Dominante.

#### **Retribución al personal de alta dirección**

El Grupo no dispone de Alta Dirección, siendo sus funciones desempeñadas por Azora Investment Management, S.L. en virtud del contrato descrito en la Nota 14.3.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **16. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros.

#### **Políticas de gestión del riesgo financiero**

Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar:

1. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio.
2. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo (Nota 1.6).
3. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
4. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2025 la deuda financiera del Grupo está cubierta con instrumentos de cobertura de tipo de interés (Nota 12).



## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Jerarquía de valor razonable

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico en el que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente, a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, y podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

|  | Miles de euros          |          |              |                |
|--|-------------------------|----------|--------------|----------------|
|  | 31 de diciembre de 2025 | Nivel 1  | Nivel 2      | Nivel 3        |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>             |                         |          |              |                |
| Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)           | 246.032                 | -        | -            | 246.032        |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>    |                         |          |              |                |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 12) | 1.322                   | -        | 1.322        | -              |
|  | <b>247.354</b>          | <b>-</b> | <b>1.322</b> | <b>246.032</b> |
|  | Miles de euros          |          |              |                |
|  | 31 de diciembre de 2024 | Nivel 1  | Nivel 2      | Nivel 3        |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>             |                         |          |              |                |
| Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)           | 242.933                 | -        | -            | 242.933        |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>    |                         |          |              |                |
| Instrumentos financieros derivados (Nota 12) | 2.759                   | -        | 2.759        | -              |
|  | <b>245.692</b>          | <b>-</b> | <b>2.759</b> | <b>242.933</b> |

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2025.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 17. OTRA INFORMACIÓN

#### 17.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

|                                | Número de personas empleadas al final del ejercicio |           |           | Número medio de personas empleadas en el ejercicio | Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$ |
|--------------------------------|---|-----------|-----------|--|---|
|                                | Hombres   | Mujeres   | Total     |  |   |
| <b>31 de diciembre de 2025</b> |   |           |           |  |   |
| Dirección Residencias          | -   | 1         | 1         | 1  | -   |
| Personal Residencias           | 15  | 69        | 84        | 90   | -   |
| Administrativos                | -   | 5         | 5         | 6  | -   |
| <b>Total</b>                   | <b>15</b>   | <b>75</b> | <b>90</b> | <b>97</b>  | <b>-</b>  |

|                                | Número de personas empleadas al final del ejercicio |           |           | Número medio de personas empleadas en el ejercicio | Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$ |
|--------------------------------|---|-----------|-----------|--|---|
|                                | Hombres   | Mujeres   | Total     |  |   |
| <b>31 de diciembre de 2024</b> |   |           |           |  |   |
| Dirección Residencias          | -   | 1         | 1         | 1  | -   |
| Personal Residencias           | 14  | 75        | 88        | 95   | -   |
| Administrativos                | -   | 6         | 6         | 6  | -   |
| <b>Total</b>                   | <b>14</b>   | <b>82</b> | <b>95</b> | <b>102</b>   | <b>-</b>  |

#### 17.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a las sociedades del Grupo Adriano Care por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas son:

| Ejercicio 2025                                | Miles de euros      |            |
|---|---------------------|------------|
|   | PwC Auditores, S.L. | Total      |
| <b>Servicios de auditoría</b>                 | <b>111</b>          | <b>111</b> |
| <b>Otros servicios distintos de auditoría</b> | <b>30</b>           | <b>30</b>  |
| Servicios relacionados con la auditoría       | 30                  | 30         |
| Otros Servicios                               | -                   | -          |
| <b>Total</b>                                  | <b>141</b>          | <b>141</b> |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

| Ejercicio 2024                                | Miles de euros      |            |
|---|---------------------|------------|
|   | PwC Auditores, S.L. | Total      |
| <b>Servicios de auditoría</b>                 | <b>111</b>          | <b>111</b> |
| <b>Otros servicios distintos de auditoría</b> | <b>30</b>           | <b>30</b>  |
| Servicios relacionados con la auditoría       | 30                  | 30         |
| Otros Servicios                               | -                   | -          |
| <b>Total</b>                                  | <b>141</b>          | <b>141</b> |

### Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en 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 Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de enero 2016.

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para los ejercicios 2025 y 2024 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

| Días                                    | 2025        | 2024        |
|---|-------------|-------------|
| Periodo medio de pago a proveedores     | 23          | 24          |
| Ratio de operaciones pagadas            | 24          | 24          |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 9           | 20          |
| <b>Miles de euros</b>                   | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
| Total pagos realizados                  | 7.866       | 7.276       |
| Total pagos pendientes                  | 159         | 169         |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

| Número (unidades)  | 2025        | 2024        |
|--|-------------|-------------|
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 1.479       | 1.035       |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores                                 | 68%         | 81%         |
| <b>Volumen (miles de euros)</b>  | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 9.234       | 5.617       |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores                                 | 80%         | 79%         |

### 17.3 Otros compromisos

A cierre de los ejercicios 2025 y 2024, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

### 17.4 Avaless

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros en 2024) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **17.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI**

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

Procedente del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad Dominante, se dotaron 309 miles de euros como reserva legal procedentes de rentas que tributaron bajo el régimen especial.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

En el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

| <b>Ejercicio de<br/>originación</b> | <b>Concepto</b>                          | <b>Miles de euros</b> |   |  |
|-------------------------------------|--|-----------------------|---|--|
|                                     |  | <b>Importe</b>        | <b>Procedentes<br/>de rentas<br/>gravadas al<br/>0%</b> | <b>Procedentes<br/>de rentas<br/>gravadas al<br/>25%</b> |
| 2024                                | Dividendo con cargo<br>al ejercicio 2024 | <b>2.760</b>          | <b>1.877</b>  | <b>883</b>   |
| 2025                                | Dividendo a cuenta<br>del ejercicio 2025 | <b>2.400</b>          | <b>0</b>  | <b>2.400</b>   |

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

27 de mayo de 2025.

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

| Denominación                        | Descripción  | Fecha de adquisición | Bien naturaleza urbana para arrendamiento |
|-------------------------------------|--|----------------------|---|
| Residencia en Palencia              | Centro residencial de la tercera edad                            | 30/07/2019           | SI  |
| Residencia en La Coruña             | Centro residencial de la tercera edad                            | 20/11/2019           | SI  |
| Residencia en Zamora                | Centro residencial de la tercera edad                            | 19/12/2019           | SI  |
| Residencia en Bilbao I              | Centro residencial de la tercera edad                            | 08/10/2019 (1)       | SI  |
| Residencia en Bilbao II             | Centro residencial de la tercera edad                            | 02/08/2019 (1) (2)   | SI  |
| Residencia en Bilbao III            | Centro residencial de la tercera edad                            | 08/10/2019 (1) (2)   | SI  |
| Residencia en Valencia              | Centro residencial de la tercera edad                            | 07/05/2021           | SI  |
| Residencia en Lugo                  | Centro residencial de la tercera edad                            | 31/05/2021           | SI  |
| Residencia en Terrasa               | Centro residencial de la tercera edad                            | 01/06/2021           | SI  |
| Residencia en León                  | Centro residencial de la tercera edad                            | 03/06/2021           | SI  |
| Edificio en La Coruña               | Comunidad de propietarios Federico García, 2-4, Edificio EsVida. | 25/03/2022           | SI  |
| Residencia en Madrid I              | Centro residencial de la tercera edad                            | 20/04/2022           | SI  |
| Residencia en Madrid II             | Centro residencial de la tercera edad                            | 28/04/2022           | SI  |
| Residencias en Santander            | Centro residencial de la tercera edad                            | 19/07/2022           | SI  |
| Residencia en Sant Cugat del Valles | Centro residencial de la tercera edad                            | 28/07/2022           | SI  |
| Residencia en Barcelona             | Centro residencial de la tercera edad                            | 29/03/2023           | SI  |
| Residencia en Vigo                  | Centro residencial de la tercera edad                            | 11/07/2023           | SI  |
| Edificio Elisa                      | Centro residencial de la tercera edad                            | 24/05/2022           | SI  |
| Edificio Flora                      | Centro residencial de la tercera edad                            | 24/05/2022           | SI  |
| Edificio Gardenia                   | Centro residencial de la tercera edad                            | 24/05/2022           | SI  |
| Edificio Hortensia                  | Centro residencial de la tercera edad                            | 24/05/2022           | SI  |
| Edificio Iris                       | Centro residencial de la tercera edad                            | 24/05/2022           | SI  |
| Edificio Central                    | Centro residencial de la tercera edad                            | 24/05/2022           | SI  |

(1) Aunque se han adquirido en las fechas mencionadas, hasta el 28 de diciembre de 2021 no han pasado a generar rentas susceptibles a ser acogidas al régimen SOCIMI.

(2) Estos activos fueron incorporados a la Sociedad Dominante a raíz de la fusión de la Sociedad Dominante con Promociones Zorges, S.L. (Unipersonal e Inmobiliaria Barrica Barri, S.L. (Unipersonal) en ejercicios anteriores.

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:

Con fecha 15 de febrero de 2022 la sociedad participada Adriano Care SPV 1, S.L. se ha acogido al régimen SOCIMI.

Con fecha 1 de septiembre de 2022 la sociedad participada Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. se ha acogido al régimen SOCIMI.

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:

Los indicados en los puntos f y g.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **18. HECHOS POSTERIORES**

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores adicionales a los antes mencionados (nota 1.6), de relevancia que requieran ser desglosados.



## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2025:

| Sociedad                           | Sociedad matriz           | Domicilio social                                   | Actividad principal   | Directa | Auditor | Método de Consolidación | Miles de euros  |                |
|------------------------------------|---------------------------|--|---|---------|---------|-------------------------|-----------------|----------------|
|                                    |                           |  |   |         |         |                         | Patrimonio Neto | Capital Social |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.   | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya      | Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo. | 100%    | PwC     | Global                  | 8.775           | 87             |
| Adriano Care SPV 1, S.L.           | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.                             | 100%    | PwC     | Global                  | 4.190           | 4              |
| Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid) | Cesión y arrendamientos de inmuebles.   | 100%    | PwC     | Global                  | 19.641          | 3.601          |
| Jade Horeca, S.L.U.                | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid) | Prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.                                    | 100%    | N/A     | Global                  | (29)            | 3              |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2024:

| Sociedad                           | Sociedad matriz           | Domicilio social                                   | Actividad principal   | Directa | Auditor | Método de Consolidación | Miles de euros  |                |
|------------------------------------|---------------------------|--|---|---------|---------|-------------------------|-----------------|----------------|
|                                    |                           |  |   |         |         |                         | Patrimonio Neto | Capital Social |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.   | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya      | Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo. | 100%    | PwC     | Global                  | 8.285           | 87             |
| Adriano Care SPV 1, S.L.           | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.                             | 100%    | PwC     | Global                  | 4.182           | 4              |
| Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid) | Cesión y arrendamientos de inmuebles.   | 100%    | PwC     | Global                  | 20.001          | 3.601          |
| Jade Horeca, S.L.U.                | Adriano Care SOCIMI, S.A. | Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid) | Prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.                                    | 100%    | N/A     | Global                  | 6               | 3              |

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **1. Entorno macroeconómico y del Grupo**

El año 2025 estuvo marcado por un cambio decisivo en las condiciones monetarias globales, a medida que la tendencia desinflacionaria se consolidó y los bancos centrales ganaron confianza para iniciar una relajación gradual de sus políticas restrictivas. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) lideraron esta transición hacia un escenario más estable.

En Europa, el BCE adoptó una senda clara de recortes, reduciendo el tipo de depósito del 3,00% al 2,00% en cuatro movimientos a lo largo del año, mientras que el tipo principal de financiación se situó en el 2,15%. Este ajuste estuvo respaldado por la rápida normalización de la inflación, que cayó al 1,9% interanual en diciembre de 2025, reforzando el argumento a favor de una política menos restrictiva. En Estados Unidos, la Fed avanzó con mayor cautela, culminando en un recorte de 25 puntos básicos en diciembre, situando el rango objetivo de los fondos federales en 3,50%-3,75%, en un contexto de inflación general del 2,7% y subyacente del 2,6%.

Dentro de este marco, la principal implicación para los activos reales fue la reducción del riesgo: el mercado pasó de descontar un escenario de "tipos altos durante más tiempo" hacia un corredor monetario más estable, permitiendo reactivar el análisis de inversiones y el descubrimiento de precios. Los mercados de bonos reflejaron esta dinámica, con una compresión significativa de las primas de riesgo periféricas en Europa, donde el diferencial italiano a 10 años frente a Alemania se situó en torno a 0,7 puntos porcentuales y el español por debajo de 0,5, niveles históricamente estrechos.

En términos de crecimiento, la zona euro registró un avance del 1,5% en 2025, mostrando una recuperación moderada pero desigual. España volvió a destacar como una de las economías más dinámicas, con un crecimiento del PIB del 2,8% impulsado por la demanda interna y un consumo de los hogares que representó el 56,5% del PIB. Además, los fundamentales del sector privado se mantuvieron sólidos, con un apalancamiento relativamente contenido y una riqueza financiera neta de los hogares que alcanzó el 153,7% del PIB, proporcionando un soporte defensivo para la demanda inmobiliaria.

El mercado inmobiliario europeo también evidenció un giro positivo en 2025. Diferentes fuentes del sector estiman que la inversión inmobiliaria en Europa alcanzó los 241.000 millones de euros, un 13% más interanual, reflejando una transición desde el "congelamiento" de 2023 hacia una recuperación selectiva. España capturó de forma convincente esta renovada liquidez, alcanzando un volumen total de inversión de 18.450 millones de euros, un incremento del 31% interanual, consolidándose como uno de los mercados más resilientes del continente.

En términos sectoriales, Living lideró con 5.420 millones de euros, respaldado por la escasez estructural de vivienda en alquiler, seguido por hoteles con 4.230 millones impulsados por la fortaleza turística. Retail atrajo 2.840 millones centrado en activos prime, mientras que oficinas totalizaron 2.170 millones, todavía condicionadas por la polarización entre espacios ESG y stock secundario. Las prime yields se estabilizaron durante el año con dispersión sectorial. De cara a 2026, el escenario central apunta a una estabilización gradual de yields con compresión selectiva en aquellos segmentos donde el crecimiento de rentas sea más visible y los ingresos sean resilientes. No obstante, persisten riesgos relevantes vinculados al ritmo de recortes de tipos, la regulación del alquiler, los costes de construcción, la volatilidad energética y la profundidad de liquidez en activos secundarios.

En dicho entorno macroeconómico, el Grupo centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2025 por 16 residencias de la tercera edad, una concesión administrativa y 2 activos "senior living". Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **2. Evolución de la actividad del Grupo**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación. En el estado de situación financiera a cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 destaca, según se señalan en las notas a las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 246.032 miles de euros (242.933 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 4.289 miles de euros (4.410 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

#### Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 2.309 miles de euros, principalmente destinadas a obras de mejora en las residencias de Grupo. Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, se ha reconocido una plusvalía por la variación de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.816 miles de euros (7.094 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que se encuentra en línea con la tendencia del mercado.

#### Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2024). El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2025 asciende a 134.775 miles de euros (136.211 miles de euros a 31 de diciembre 2024). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el ejercicio 2025, por importe de 12.834 miles de euros, las operaciones con acciones propias por importe de -258 miles de euros (-306 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y, por último, a los dividendos repartidos con cargo a otras aportaciones de socios por importe de 8.020 miles de euros, y dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 2.400 miles de euros.

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

El Grupo dispone de diferentes líneas de financiación con entidades de crédito, que se detallan a continuación:

1. Con fecha 30 de diciembre de 2021, el Grupo formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.283 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (2.728 miles de euros devengado de gastos financieros, no quedando pendiente intereses pendientes de pago). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.024 miles de euros (1.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).



## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

2. Con fecha 29 de noviembre de 2022, el Grupo formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria con una entidad financiera, por un importe de 10.000 miles de euros. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 30 de diciembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 9.775 miles de euros (9.775 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 556 miles de euros (572 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 4 miles de euros (130 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 193 miles de euros (316 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).

3. Con fecha 25 de marzo de 2022, el Grupo se subrogó en el préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 6.000 miles de euros con una entidad financiera. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 31 de octubre de 2045.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.229 miles de euros (5.445 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 224 miles de euros (309 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 17 miles de euros (24 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente a imputar asciende a 49 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

4. Con fecha 27 de julio de 2022, el Grupo, formalizó un préstamo por un importe de 7.638 miles de euros con una entidad financiera. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 6 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés del importe dispuesto hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2036.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.141 miles de euros (7.352 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 382 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 ha devengado gastos financieros por 392 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 187 miles de euros (213 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

### Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 17.924 miles de euros (17.406 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La actividad del arrendamiento del Grupo se ha desarrollado con normalidad, y en lo que concierne la cifra de negocio generada por la residencia en gestión del Grupo, la ocupación de la residencia se ha recuperado de forma gradual hasta consolidarse en los niveles anteriores a la crisis sanitaria.

El Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una sólida posición financiera y experiencia operativa; por dicha razón, las actividades de esta se han desarrollado dentro de su curso normal.

## **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### **3. Evolución previsible del mercado y del Grupo y principales riesgos**

En el ejercicio 2023 el Grupo completó su plan de inversión. En el futuro próximo, el Grupo continuará con la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) mejora de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos, y (iii) la maximización del valor de los activos en porfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

#### **Políticas de gestión del riesgo financiero**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 16).

### **4. Actividades de Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las actividades del Grupo y de su estructura, no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

### **5. Acciones de la Sociedad Dominante**

#### **Evolución del precio de la acción:**

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2025 es de 9,90 euros (a 31 de diciembre de 2024 era 10,10 euros).

#### **Acciones propias:**

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

|                                | <b>31 de diciembre de 2025</b> |                       |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                                | <b>Nº acciones</b>             | <b>Miles de euros</b> |
| Al inicio del ejercicio        | <b>30.601</b>                  | <b>306</b>            |
| Aumentos/Compras               | 6.997                          | 69                    |
| Disminuciones/Enajenaciones    | (11.911)                       | (117)                 |
| <b>Al cierre del ejercicio</b> | <b>25.687</b>                  | <b>258</b>            |

|                                | <b>31 de diciembre de 2024</b> |                       |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                                | <b>Nº acciones</b>             | <b>Miles de euros</b> |
| Al inicio del ejercicio        | <b>27.231</b>                  | <b>275</b>            |
| Aumentos/Compras               | 17.075                         | 168                   |
| Disminuciones/Enajenaciones    | (13.705)                       | (137)                 |
| <b>Al cierre del ejercicio</b> | <b>30.601</b>                  | <b>306</b>            |

## ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

### 6. Detalle de la plantilla del Grupo

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

|                                | Número de personas empleadas al final del ejercicio |           |           | Número medio de personas empleadas en el ejercicio | Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$ |
|--------------------------------|---|-----------|-----------|--|---|
|                                | Hombres   | Mujeres   | Total     |  |   |
| <b>31 de diciembre de 2025</b> |   |           |           |  |   |
| Dirección Residencias          | -   | 1         | 1         | 1  | -   |
| Personal Residencias           | 15  | 69        | 84        | 90   | -   |
| Administrativos                | -   | 5         | 5         | 6  | -   |
| <b>Total</b>                   | <b>15</b>   | <b>75</b> | <b>90</b> | <b>97</b>  | <b>-</b>  |

|                                | Número de personas empleadas al final del ejercicio |           |           | Número medio de personas empleadas en el ejercicio | Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$ |
|--------------------------------|---|-----------|-----------|--|---|
|                                | Hombres   | Mujeres   | Total     |  |   |
| <b>31 de diciembre de 2024</b> |   |           |           |  |   |
| Dirección Residencias          | -   | 1         | 1         | 1  | -   |
| Personal Residencias           | 14  | 75        | 88        | 95   | -   |
| Administrativos                | -   | 6         | 6         | 6  | -   |
| <b>Total</b>                   | <b>14</b>   | <b>82</b> | <b>95</b> | <b>102</b>   | <b>-</b>  |

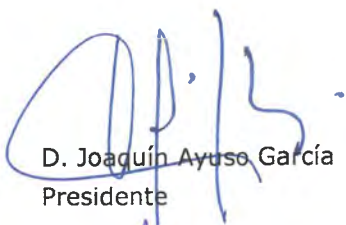
### 8. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores adicionales a los mencionados anteriormente en relación con la refinanciación de la deuda que requieran ser desglosados.

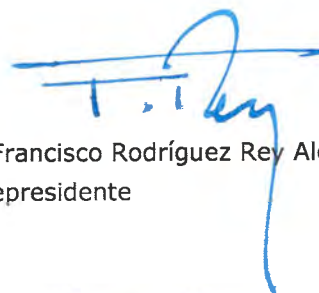
**Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado**

El Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 3 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros, en prueba de conformidad, firman a continuación:



D. Joaquín Ayuso García  
Presidente



D. Francisco Rodríguez Rey Alegría  
Vicepresidente



D. Guillermo Bergareche Quintana  
Consejero



D. Ignacio Montero Ezpondaburu  
Consejero



Azora Corporate Services, S.L.U. (representado  
por D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez  
Acebo)  
Consejero



Azora Servicios de Dirección, S.A.U.  
(representado por D. Francisco Javier Picón  
García de Leániz)  
Consejero



Handwritten text, possibly a date or number, located in the upper left quadrant.

Handwritten text, possibly a date or number, located in the upper right quadrant.

Handwritten text, possibly a date or number, located in the middle left quadrant.

Handwritten text, possibly a date or number, located in the middle right quadrant.

Handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'D', located in the bottom right corner.

# **Adriano Care SOCIMI, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión



# Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Adriano Care SOCIMI, S.A.:

---

## Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance asciende a 141.487 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 7 de las cuentas anuales, constituyendo un 76% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.1 de las cuentas anuales. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2025 la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 916 miles de euros y una pérdida por deterioro de valor de 132 miles de euros tal y como se detalla en la citada nota 7.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.1 de las cuentas anuales.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, las rentas. Igualmente asume determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (*exit yields*), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

Adicionalmente, la Sociedad registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detallada en la nota 4.1 de las cuentas anuales.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las altas de las inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al coste de adquisición.

Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente contratado por la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad, objetividad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos comprobado que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado para una muestra de activos.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador para una muestra de activos.

En relación con la dotación a la amortización, evaluamos la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Por último, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

---

## **Otra información: Informe de gestión**

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

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

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

---

## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

---

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

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

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

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.

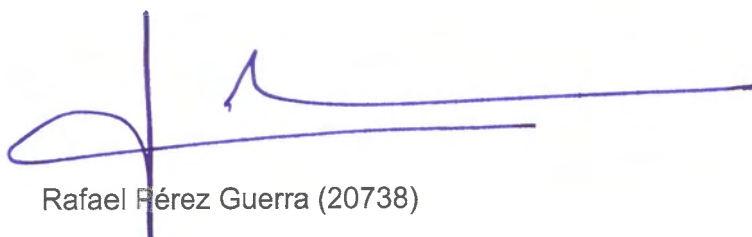
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de marzo de 2026

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06672

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

# **ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2025  
e Informe de Gestión  
del ejercicio 2025**

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Expresado en miles de euros)

| ACTIVO  | Nota   | A 31 de<br>diciembre<br>de 2025 | A 31 de<br>Diciembre<br>de 2024 |
|---|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                  |        | <b>178.782</b>                  | <b>187.308</b>                  |
| Inmovilizado intangible                                     |        | -                               | 1                               |
| Inversiones inmobiliarias                                   | 7      | 141.487                         | 147.304                         |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 9      | 36.372                          | 36.172                          |
| Instrumentos de patrimonio                                  |        | 36.372                          | 36.172                          |
| Inversiones financieras a largo plazo                       |        | 923                             | 3.831                           |
| Derivados   | 8 y 11 | -                               | 2.708                           |
| Otros activos financieros                                   | 8 y 10 | 923                             | 1.123                           |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                     |        | <b>7.309</b>                    | <b>7.811</b>                    |
| Existencias   |        | 22                              | 31                              |
| Anticipos a acreedores                                      |        | 22                              | 31                              |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               |        | 2.214                           | 2.008                           |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios             | 8 y 10 | 1.893                           | 2.008                           |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas                    | 8 y 10 | 321                             | -                               |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas            | 15     | -                               | -                               |
| Inversiones financieras a corto plazo                       | 8 y 10 | 1.551                           | 160                             |
| Derivados   |        | 1.291                           | -                               |
| Otros activos financieros                                   |        | 260                             | 160                             |
| Periodificaciones a corto plazo                             |        | 112                             | 106                             |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 12     | 3.410                           | 5.506                           |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   |        | <b>186.091</b>                  | <b>195.119</b>                  |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                             |        |                                 |                                 |
|   | Nota   | A 31 de<br>diciembre<br>de 2025 | A 31 de<br>diciembre<br>de 2024 |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                      |        | <b>91.699</b>                   | <b>101.954</b>                  |
| <b>Fondos propios</b>                                       |        | <b>90.687</b>                   | <b>99.805</b>                   |
| Capital   | 13     | 12.000                          | 12.000                          |
| Prima de emisión  | 13     | 64.476                          | 64.476                          |
| Reservas voluntarias  | 3 y 13 | 445                             | 124                             |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores               | 13     | (12.304)                        | (12.321)                        |
| Acciones en patrimonio propias                              | 13     | (258)                           | (306)                           |
| Otras aportaciones de socios                                | 13     | 24.724                          | 32.744                          |
| Resultado del ejercicio                                     | 13     | 4.004                           | 3.088                           |
| Dividendo a cuenta  | 13     | (2.400)                         | -                               |
| Ajustes por cambio de valor                                 | 14     | 1.012                           | 2.149                           |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                  |        | <b>12.609</b>                   | <b>91.673</b>                   |
| <b>Deudas a largo plazo</b>                                 |        | <b>1.133</b>                    | <b>80.599</b>                   |
| Deudas con entidades de crédito                             | 8 y 14 | -                               | 79.466                          |
| Otros pasivos financieros                                   | 8 y 14 | 1.133                           | 1.133                           |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo     | 8 y 14 | 8.904                           | 8.467                           |
| Pasivos por impuesto diferido                               | 15     | 1.931                           | 1.931                           |
| Periodificaciones a largo plazo                             |        | 641                             | 676                             |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                     |        | <b>81.783</b>                   | <b>1.492</b>                    |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>                            |        | <b>10</b>                       | <b>6</b>                        |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                                 |        | <b>80.815</b>                   | <b>-</b>                        |
| Deudas con entidades de crédito                             | 8 y 14 | 80.815                          | -                               |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar              |        | 923                             | 1.451                           |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas                 |        | 2                               | -                               |
| Otros acreedores  | 8 y 14 | 530                             | 483                             |
| Pasivos por impuesto corriente                              | 15     | 249                             | 196                             |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas              | 15     | 143                             | 772                             |
| Periodificaciones a corto plazo                             |        | 35                              | 35                              |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       |        | <b>186.091</b>                  | <b>195.119</b>                  |

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

|   | Nota | 1 de enero<br>de 2025 al<br>31 de<br>diciembre<br>de 2025 | 1 de enero<br>de 2024 al<br>31 de<br>Diciembre<br>de 2024 |
|---|------|---|---|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>  |      |   |   |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                     | 16   | <b>9.676</b>  | <b>9.524</b>  |
| Prestaciones de servicios   |      | 9.676   | 9.524   |
| <b>Gastos de personal</b>   |      | <b>(59)</b>   | <b>(46)</b>   |
| Sueldos, salarios y asimilados  |      | (45)  | (36)  |
| Cargas sociales   |      | (14)  | (10)  |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  | 16   | <b>(2.765)</b>  | <b>(2.810)</b>  |
| Servicios exteriores  |      | (2.502)   | (2.541)   |
| Tributos  |      | (263)   | (269)   |
| <b>Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>                | 7    | <b>(2.816)</b>  | <b>(2.860)</b>  |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b> | 7    | <b>4.413</b>  | <b>3.052</b>  |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |      | <b>8.449</b>  | <b>6.860</b>  |
| <b>Gastos financieros</b>   | 14   | <b>(3.653)</b>  | <b>(3.476)</b>  |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas                                   |      | (437)   | (417)   |
| Por deuda con terceros  |      | (3.216)   | (3.059)   |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>      | 9    | <b>(75)</b>   | <b>(100)</b>  |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |      | <b>(3.728)</b>  | <b>(3.576)</b>  |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |      | <b>4.721</b>  | <b>3.284</b>  |
| Impuestos sobre beneficios  | 15   | (717)   | (196)   |
| <b>RESULTADO DEL PERIODO</b>  |      | <b>4.004</b>  | <b>3.088</b>  |

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
 (Expresado en miles de euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025**

|  | 1 de enero de<br>2025 al 31 de<br>diciembre de 2025 | 1 de enero de<br>2024 al 31 de<br>diciembre de<br>2024 |
|--|---|--|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>                        | <b>4.004</b>  | <b>3.088</b>   |
| <b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>               | -   | -  |
| Subvenciones, donaciones y legados recibidos                                     | -   | -  |
| Operaciones de cobertura (Nota 14.2)   | (1.137)   | (2.132)  |
| Efecto impositivo  | -   | -  |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b> | <b>(1.137)</b>                                      | <b>(2.132)</b>   |
| <b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>                        | -   | -  |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>            | -   | -  |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>                            | <b>2.867</b>  | <b>956</b>   |

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
 (Expresado en miles de euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025**

|   | Capital<br>escriturado<br>(Nota 13) | Prima de<br>emisión<br>(Nota 13) | Reservas<br>(Nota 13) | Resultados<br>negativos<br>ejercicios<br>anteriores<br>(Nota 13) | Acciones y<br>participaciones<br>en acciones<br>propias<br>(Nota 13) | Otras<br>aportaciones<br>de socios<br>(Nota 13) | Resultado<br>del<br>ejercicio<br>(Nota 13) | Dividendo a<br>cuenta<br>(Nota 13) | Operaciones<br>de<br>cobertura<br>(Nota 14) | Total    |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|--|---|--|------------------------------------|---|----------|
| <b>Saldo inicial a 1 de enero 2024</b>    | 12.000                              | 64.476                           | 124                   | (10.448)   | (275)  | 38.729  | (1.873)                                    | -                                  | 4.281                                       | 107.014  |
| Total ingresos y gastos reconocidos       | -                                   | -                                | -                     | -  | -  | -   | 3.088                                      | -                                  | (2.132)                                     | 956      |
| Otras operaciones con socios              | -                                   | -                                | -                     | (1.873)  | -  | (5.985)   | -  | -                                  | -   | (5.985)  |
| Otros movimientos                         | -                                   | -                                | -                     | -  | (31)   | -   | 1.873                                      | -                                  | -   | -        |
| Operaciones con acciones propias (Netas)  | -                                   | -                                | -                     | -  | (31)   | -   | -  | -                                  | -   | (31)     |
| <b>Saldo final a 31 de diciembre 2024</b> | 12.000                              | 64.476                           | 124                   | (12.321)   | (306)  | 32.744  | 3.088                                      | -                                  | 2.149                                       | 101.954  |
| Total ingresos y gastos reconocidos       | -                                   | -                                | -                     | -  | -  | -   | 4.004                                      | -                                  | (1.137)                                     | 2.867    |
| Otras operaciones con socios              | -                                   | -                                | -                     | -  | -  | (8.020)   | -  | (2.400)                            | -   | (10.420) |
| Otros movimientos                         | -                                   | -                                | -                     | 321  | -  | -   | (3.088)                                    | -                                  | -   | (2.750)  |
| Operaciones con acciones propias (Netas)  | -                                   | -                                | -                     | -  | 48   | -   | -  | -                                  | -   | 48       |
| <b>Saldo final a 31 de diciembre 2025</b> | 12.000                              | 64.476                           | 445                   | (12.304)   | (258)  | 24.724  | 4.004                                      | (2.400)                            | 1.012                                       | 91.699   |

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE 2025**

(Expresado en miles de euros)

|   | Notas | 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 | 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 |
|---|-------|---|---|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>                         |       | <b>2.909</b>                                  | <b>5.479</b>                                  |
| <b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                                       |       | <b>4.721</b>                                  | <b>3.284</b>                                  |
| <b>Ajustes al resultado:</b>  |       | <b>2.131</b>                                  | <b>3.384</b>                                  |
| - Amortización del inmovilizado   | 7     | 2.816   | 2.860   |
| - Correcciones valorativas por deterioro  | 7     | (784)   | (1.887)                                       |
| - Resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias                          | 7     | (3.629)                                       | (1.165)                                       |
| - Gastos financieros  |       | 3.653   | 3.476   |
| - Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros                      | 9     | 75  | 100   |
| <b>Cambios en el capital corriente</b>  |       | <b>(3.943)</b>                                | <b>(1.189)</b>                                |
| - Existencias   | 10    | 9   | 98  |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar   | 10    | (187)   | (102)   |
| - Otros activos y pasivos corrientes  |       | (595)   | 18  |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar  | 14    | (867)   | 148   |
| - Otros pasivos no corrientes   | 14    | (171)   | 428   |
| - Pago de intereses   | 14    | (2.132)                                       | (1.779)                                       |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>                          |       | <b>7.529</b>                                  | <b>4.648</b>                                  |
| <b>Pagos por inversiones</b>  |       | <b>(971)</b>                                  | <b>(1.104)</b>                                |
| - Empresas del grupo, multigrupo y asociadas  | 9     | (275)   | (800)   |
| - Inversiones inmobiliarias   | 7     | (696)   | (304)   |
| <b>Cobros por desinversiones</b>  |       | <b>8.500</b>                                  | <b>5.752</b>                                  |
| - Inversiones inmobiliarias   | 7     | 8.500   | 5.752   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>                      |       | <b>(12.534)</b>                               | <b>(7.886)</b>                                |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                                    |       | <b>(13.132)</b>                               | <b>(6.016)</b>                                |
| - Adquisición de instrumentos de patrimonio propio                                      | 13    | (69)  | (168)   |
| - Enajenación de instrumentos de patrimonio propio                                      | 13    | 117   | 137   |
| - Pago dividendos y devolución de aportaciones  |       | (13.180)                                      | (5.985)                                       |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>                             |       | <b>597</b>                                    | <b>(1.870)</b>                                |
| - Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito               | 14    | 597   | (1.870)                                       |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>                  |       | <b>(2.096)</b>                                | <b>2.241</b>                                  |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad | 12    | 5.506   | 3.265   |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio  | 12    | 3.410   | 5.506   |

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA**

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad"), es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. Desde el 14 de junio de 2019, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituye el Consejo de Administración de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% 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. La Sociedad está focalizada en la gestión de activos inmobiliarios relacionados con el sector de la tercera edad.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Adriano Care (en adelante, el Grupo), y va a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de marzo de 2025 y aprobadas por la Junta General de Accionistas en su reunión del 27 de mayo de 2025.

**a) Régimen SOCIMI**

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); desde mayo de 2021 la Sociedad cotiza en BME Growth, anteriormente denominado el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB), dentro de los plazos previstos 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 (en adelante la "Ley SOCIMI").

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley SOCIMI. En los artículos 3 a 6 de la mencionada ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Requisitos de inversión (Art. 3)

- 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 las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, según los criterios establecido 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 las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

- 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 al que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo de sociedades, 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 las cuales se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- 3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad 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.

En este sentido, el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad 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 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.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad 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 dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un 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 o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las 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 las 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.
- 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.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la citada Ley.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas, 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.

El 30 de junio de 2021 se aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**b) Otra información**

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones, ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros.

**c) Empresa en funcionamiento**

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 74.474 miles de euros, debido principalmente, al préstamo hipotecario sindicado que la Sociedad mantiene con diferentes entidades financieras de primer nivel, y cuyo vencimiento contractual está previsto para el 30 de diciembre de 2026. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha recibido un term sheet vinculante para refinanciar dicha deuda, fijando su nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 y cuya formalización definitiva está prevista para los días posteriores a la formulación.

Como resultado de lo anterior, la Sociedad será capaz de estabilizar su liquidez y atender sus compromisos a corto plazo, razón por la que los administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas de que la Sociedad pueda continuar como empresa en funcionamiento.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el siguiente marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto del 1 de enero de 2024 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) 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, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) 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 relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 3 de marzo de 2026.

**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto del 1 de enero de 2024, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo Principios contables no obligatorios aplicados.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable obligatorio que haya dejado de aplicarse.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.2).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 15).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

**e) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**f) 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 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.

**3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de distribución de las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

|                                     | <b>Miles de euros</b> |             |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------|
|                                     | <b>2025</b>           | <b>2024</b> |
| <b>Base de distribución:</b>        |                       |             |
| Resultado neto del ejercicio        | 4.004                 | 3.088       |
| <b>Distribución:</b>                |                       |             |
| Reservas legales                    | 400                   | 309         |
| Dividendo a cuenta                  | 2.400                 |             |
| Resultados de ejercicios anteriores | 4                     | 19          |
| Dividendos                          | 1.200                 | 2.760       |

**4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales están de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como al resto de normativa contable que le es de aplicación a la Sociedad, tal y como se ha explicado en la Nota 2.a.

En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de la Sociedad y aquellas consideradas significativas y que requieran de juicios significativos atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

**4.1. Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance, recoge el valor de los terrenos, edificios y otras inversiones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos mercados.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, que se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos financieros se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**

(Expresada en miles de euros)

- Construcciones: 50 años
- Instalaciones técnicas: 12 años
- Mobiliario: 8 años.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, y se dotan los correspondientes deterioros de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable.

La valoración de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution 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 del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 31 de diciembre de 2025 se sitúa en el nivel 3.

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizarán a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). 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, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado.

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 porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 ascendió al 100% del total del epígrafe (2024: 97,20%).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 ascendió al 0% del total epígrafe (2024: 2,80%).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre de 2025 se desglosa en la Nota 7.

Cuando el valor contable es mayor que el valor de mercado se produce una pérdida por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

#### **4.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Se consideran empresas del grupo 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 incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

El reconocimiento inicial de una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada se realiza por su valor razonable. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición no serán incluidos como parte del valor del mismo en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Las bajas de estos activos se valoran aplicando el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

Se registra un deterioro siempre que el valor contable de la participación sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable, en sintonía con la normativa contable de aplicación, es el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos que se espera recibir de la inversión, pudiéndose tomar el patrimonio neto de la participada ajustado por las plusvalías tácitas existentes en la medida en que sea la mejor evidencia de su valor recuperable.

Las proyecciones de flujos de caja se basan en las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de cada participación, que se realizan empleando previsiones sectoriales, resultados pasados y expectativas de evolución de cada negocio y de desarrollo del mercado:

- Las variables macroeconómicas se elaboran de acuerdo a la información recogida en los informes del tasador externo.
- Las hipótesis de precio y ocupación se elaboran en base a los contratos vigentes firmados por las diferentes sociedades, la evolución histórica de los mismos, así como las mejores estimaciones de la Sociedad en base a los presupuestos y planes de negocio aprobados.
- Los costes operativos y las inversiones para acometer se calculan, para el primer año, de acuerdo con el presupuesto anual del Grupo y en los años siguientes de acuerdo con los planes de desarrollo de los activos aplicando un factor de escalación para gastos operativos ligado a la evolución esperada del IPC.

#### **4.3 Instrumentos financieros**

##### **4.3.1 Activos financieros**

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Activos financieros a coste amortizado.**

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en 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 financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

*Valoración inicial*

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

*Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

*Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

*Valoración inicial*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

*Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

*Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

- **Activos financieros a coste.**

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

#### *Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### *Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

*Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.3.2 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

**Débitos por operaciones comerciales:** son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

**Débitos por operaciones no comerciales:** son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

*Valoración inicial*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

*Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### **4.3.3 Instrumentos financieros derivados**

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican como un activo o pasivo corriente. El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses.

#### **4.3.3.1 Derivados financieros y cobertura contable**

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

- **Cobertura de los flujos de efectivo**

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

#### **4.4 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

##### Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando en control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad - así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir; del contrato;

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

- determinar el precio o la contraprestación de la transacción
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

### **Arrendamientos**

#### a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

#### b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen como inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### **4.5 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del Grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del Grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

### **4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

#### **4.7 Patrimonio Neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

#### **4.8 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

### **5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas, con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

La Sociedad, adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora Cuentas Anuales Consolidadas en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025 asciende a un importe de 134.775 miles de euros (136.211 miles de euros a 31 de diciembre 2024), el resultado consolidado atribuible asciende a 12.834 miles de euros (10.661 miles de euros a 31 de diciembre 2024), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

prestaciones de servicios) ascienden a 268.241 y 17.924 miles de euros, respectivamente (268.300 y 17.406 miles de euros a 31 de diciembre 2024, respectivamente).

## **6. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad han identificado los siguientes aspectos a destacar:

### **6.1 Gestión del riesgo financiero**

#### a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro de la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico.

#### b) Riesgo de liquidez

A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la refinanciación de la deuda. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo. (Nota 1.c)

#### c) Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

#### d) Riesgo de valoración de los activos

Un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

#### e) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2025 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con un CAP de tipo de interés (Nota 14.2).

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

| Miles de euros                         |                 |                    |                |           |                 |
|--|-----------------|--------------------|----------------|-----------|-----------------|
| 31 de diciembre de 2025                | Saldo inicial   | Altas y dotaciones | Bajas          | Traspasos | Saldo final     |
| <b>Coste</b>                           |                 |                    |                |           |                 |
| Terrenos                               | 37.273          | 136                | (3.705)        | -         | 33.704          |
| Construcciones y otros                 | 127.278         | 560                | (73)           | -         | 127.764         |
| Inversiones inmobiliarias en curso     | 703             | -                  | (703)          | -         | -               |
| <b>Total coste</b>                     | <b>165.254</b>  | <b>696</b>         | <b>(4.481)</b> | <b>-</b>  | <b>161.468</b>  |
| <b>Amortización acumulada</b>          |                 |                    |                |           |                 |
| Construcciones y otros                 | (15.081)        | (2.816)            | -              | -         | (17.897)        |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>(15.081)</b> | <b>(2.816)</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>  | <b>(17.897)</b> |
| <b>Pérdidas por deterioro</b>          |                 |                    |                |           |                 |
| Pérdidas por deterioro reconocidas     | (2.869)         | (132)              | 916            | -         | (2.085)         |
| <b>Total pérdidas por deterioro</b>    | <b>(2.869)</b>  | <b>(132)</b>       | <b>916</b>     | <b>-</b>  | <b>(2.085)</b>  |
| <b>Total Inversiones Inmobiliarias</b> | <b>147.304</b>  | <b>(2.252)</b>     | <b>(3.565)</b> | <b>-</b>  | <b>141.487</b>  |

| Miles de euros                         |                 |                    |                |           |                 |
|--|-----------------|--------------------|----------------|-----------|-----------------|
| 31 de diciembre de 2024                | Saldo inicial   | Altas y dotaciones | Bajas          | Traspasos | Saldo final     |
| <b>Coste</b>                           |                 |                    |                |           |                 |
| Terrenos                               | 41.126          | 75                 | (3.928)        | -         | 37.273          |
| Construcciones y otros                 | 125.884         | 136                | -              | 1.258     | 127.278         |
| Inversiones inmobiliarias en curso     | 2.527           | 93                 | (659)          | (1.258)   | 703             |
| <b>Total coste</b>                     | <b>169.537</b>  | <b>304</b>         | <b>(4.587)</b> | <b>-</b>  | <b>165.254</b>  |
| <b>Amortización acumulada</b>          |                 |                    |                |           |                 |
| Construcciones y otros                 | (12.221)        | (2.860)            | -              | -         | (15.081)        |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>(12.221)</b> | <b>(2.860)</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>  | <b>(15.081)</b> |
| <b>Pérdidas por deterioro</b>          |                 |                    |                |           |                 |
| Pérdidas por deterioro reconocidas     | (4.756)         | (324)              | 2.211          | -         | (2.869)         |
| <b>Total pérdidas por deterioro</b>    | <b>(4.756)</b>  | <b>(324)</b>       | <b>2.211</b>   | <b>-</b>  | <b>(2.869)</b>  |
| <b>Total Inversiones Inmobiliarias</b> | <b>152.560</b>  | <b>(2.880)</b>     | <b>(2.376)</b> | <b>-</b>  | <b>147.304</b>  |

### 7.1 Adquisiciones y bajas de inversiones inmobiliarias

#### Principales movimientos del ejercicio 2025

En 2025 la Sociedad vendió un terreno por un importe de 8.500.000 euros registrando una plusvalía inicial de 4.019, con unos gastos asociados a la compra de 390 miles de euros, quedando finalmente un beneficio de 3.629 miles de euros.

Las altas realizadas en el ejercicio se corresponden con obras de mejora en los activos de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha revertido un deterioro por importe de 783 de miles de euros.

#### Principales movimientos del ejercicio 2024

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad vendió un terreno por un importe de 6.000 miles de euros registrando una plusvalía inicial de 1.413 miles de euros, con unos gastos asociados a la compra de 248 miles de euros, quedando finalmente un beneficio de 1.165 miles de euros.

Adicionalmente, las altas realizadas en el ejercicio se corresponden con obras de mejora en las residencias de la Sociedad.

**7.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias**

Para los activos valorados bajo el supuesto de rentabilidad, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

| <b>Yields</b>   | <b>31 de diciembre de 2025</b> | <b>31 de diciembre de 2024</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)    | 5,00% - 5,90%                  | 5,00% - 5,90%                  |
| Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate) | 7,20% - 8,10%                  | 7,20% - 8,10%                  |

Para los activos valorados bajo el Método Residual Dinámico, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

|  | <b>31 de diciembre de 2025</b> | <b>31 de diciembre de 2024</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Tasa de descuento                              | n.a*                           | 7,10%                          |
| Coste de construcción (€/m2)                   | n.a.                           | 1.063-1.434                    |
| Valor de mercado del producto terminado (€/m2) | n.a.                           | 1.598-2.061                    |

\* A 31 de diciembre de 2025 ya no existe inversiones inmobiliarias bajo el residual dinámico.

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por bajo el supuesto de rentabilidad:

La variación de 25 puntos básicos en las exit yields, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (residencias) registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance:

| <b>Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields.</b> | <b>Miles de euros</b> |                               |                           |
|--|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|
|  | <b>Valoración</b>     | <b>Disminución de 25 p.b.</b> | <b>Aumento de 25 p.b.</b> |
| <b>Ejercicio 2025</b>  |                       |                               |                           |
| Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)                           | 188.519               | 8.633                         | (7.871)                   |
| <b>Ejercicio 2024</b>  |                       |                               |                           |
| Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)                           | 174.373               | 5.346                         | (4.865)                   |

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de una variación de 2,5% y 5% en el coste de construcción considerado, sería el siguiente:

| <b>Ejercicio 2025</b> | <b>Miles de euros</b> |              |           |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------|
|                       | <b>Valoración</b>     | <b>2,50%</b> | <b>5%</b> |
| Aumento               | n.a.                  | n.a.         | n.a.      |
| Disminución           | n.a.                  | n.a.         | n.a.      |
| <b>Ejercicio 2024</b> |                       |              |           |
| Aumento               | 5.026                 | (419)        | (838)     |
| Disminución           | 5.026                 | 420          | 840       |

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de una variación de 2,5% y 5% en el valor de mercado del producto terminado considerado, sería el siguiente:

| <b>Ejercicio 2025</b> | <b>Miles de euros</b> |              |           |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------|
|                       | <b>Valoración</b>     | <b>2,50%</b> | <b>5%</b> |
| Aumento               | n.a.                  | n.a.         | n.a.      |
| Disminución           | n.a.                  | n.a.         | n.a.      |
| <b>Ejercicio 2024</b> |                       |              |           |
| Aumento               | 5.026                 | 584          | 1.167     |
| Disminución           | 5.026                 | (603)        | (1.206)   |

### 7.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 9.676 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (9.524 a 31 de diciembre de 2024) (Nota 16.1). Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

|                        | <b>Miles de euros</b>          |                                |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                        | <b>31 de diciembre de 2025</b> | <b>31 de diciembre de 2024</b> |
| Hasta un año           | 9.510                          | 9.511                          |
| Entre uno y cinco años | 36.648                         | 39.632                         |
| Más de cinco años      | 43.671                         | 50.198                         |
| <b>Total</b>           | <b>88.829</b>                  | <b>99.341</b>                  |

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 248 miles de euros en 2025 (420 miles de euros en 2024).

### 7.4 Otra información

Durante los ejercicios 2025 y 2024, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encontraban situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2025 y 2024, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre 2025 y 2024, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y ni significativos de reforma de sus residencias (23.168 miles de euros en 2024 relativos principalmente al terreno que ha sido enajenado en este ejercicio según lo indicado en la Nota 7.1). Asimismo, a cierre del ejercicio 2025 la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos (misma situación en 2024).

## 8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 9), es el siguiente:

#### Activos financieros a largo y corto plazo

|  | Miles de euros                    |               |                             |              |               |               |
|--|-----------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|
|  | Activos financieros a largo plazo |               |                             |              |               |               |
|  | Instrumentos de patrimonio        |               | Créditos, derivados y otros |              | Total         |               |
|  | 2025                              | 2024          | 2025                        | 2024         | 2025          | 2024          |
| Activo financiero a coste amortizado (Nota 10) | -                                 | -             | 923                         | 1.123        | 923           | 1.123         |
| Activo financiero a valor razonable (Nota 11)  | -                                 | -             | -                           | 2.708        | -             | 2.708         |
| Activo financiero a coste (Nota 9)             | 36.372                            | 36.172        | -                           | -            | 36.372        | 36.172        |
| <b>Total</b>                                   | <b>36.372</b>                     | <b>36.172</b> | <b>923</b>                  | <b>3.831</b> | <b>37.295</b> | <b>40.003</b> |

|  | Miles de euros                    |              |              |              |
|--|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Activos financieros a corto plazo |              |              |              |
|  | Créditos, derivados y otros       |              | Total        |              |
|  | 2025                              | 2024         | 2025         | 2024         |
| Activo financiero a coste amortizado (Nota 10) | 3.765                             | 2.168        | 3.765        | 2.168        |
| <b>Total</b>                                   | <b>3.765</b>                      | <b>2.168</b> | <b>3.765</b> | <b>2.168</b> |

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**Pasivos financieros a largo y corto plazo**

|  | Miles de euros                    |               |                            |              |              |               |
|--|-----------------------------------|---------------|----------------------------|--------------|--------------|---------------|
|  | Pasivos financieros a largo plazo |               |                            |              |              |               |
|  | Deudas con entidades de crédito   |               | Débitos, derivados y otros |              | Total        |               |
|  | 2025                              | 2024          | 2025                       | 2024         | 2025         | 2024          |
| Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 14) | -                                 | 79.466        | 1.133                      | 1.133        | 1.133        | 80.599        |
| <b>Total</b>                                   | <b>-</b>                          | <b>79.466</b> | <b>1.133</b>               | <b>1.133</b> | <b>1.133</b> | <b>80.599</b> |

|  | Miles de euros                    |          |                            |            |               |            |
|--|-----------------------------------|----------|----------------------------|------------|---------------|------------|
|  | Pasivos financieros a corto plazo |          |                            |            |               |            |
|  | Deudas con entidades de crédito   |          | Débitos, derivados y otros |            | Total         |            |
|  | 2025                              | 2024     | 2025                       | 2024       | 2025          | 2024       |
| Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 14) | 80.815                            | -        | 530                        | 483        | 81.295        | 483        |
| <b>Total</b>                                   | <b>80.815</b>                     | <b>-</b> | <b>530</b>                 | <b>483</b> | <b>81.295</b> | <b>483</b> |

**8.2 Análisis por vencimientos**

|   | Miles de euros      |          |            |          |          |                  |               |
|---|---------------------|----------|------------|----------|----------|------------------|---------------|
|   | Activos financieros |          |            |          |          |                  |               |
|   | dic-26              | dic-27   | dic-28     | dic-29   | dic-30   | Años posteriores | Total         |
| <b>Inversiones financieras</b>                |                     |          |            |          |          |                  |               |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas | -                   | -        | -          | -        | -        | 36.372           | 36.372        |
| Fianzas Constituidas                          | -                   | -        | -          | -        | -        | -                | -             |
| Derivados y otros                             | -                   | -        | 923        | -        | -        | -                | 923           |
| <b>Débitos y partidas a cobrar</b>            |                     |          |            |          |          |                  |               |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 1.893               | -        | -          | -        | -        | -                | 1.893         |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas      | 321                 | -        | -          | -        | -        | -                | 321           |
| Derivados                                     | 1.291               | -        | -          | -        | -        | -                | 1.291         |
| Otros activos financieros                     | 260                 | -        | -          | -        | -        | -                | 260           |
|   | <b>3.765</b>        | <b>-</b> | <b>923</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>36.372</b>    | <b>41.060</b> |

|  | Miles de euros      |          |              |          |          |                  |               |
|--|---------------------|----------|--------------|----------|----------|------------------|---------------|
|  | Pasivos financieros |          |              |          |          |                  |               |
|  | dic-26              | dic-27   | dic-28       | dic-29   | dic-30   | Años posteriores | Total         |
| <b>Deudas</b>  |                     |          |              |          |          |                  |               |
| Fianzas Recibidas                                      | -                   | -        | 1.133        | -        | -        | -                | 1.133         |
| Deudas con entidades de crédito                        | 80.815              | -        | -            | -        | -        | -                | 80.815        |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas              | -                   | -        | -            | -        | -        | -                | -             |
| <b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> |                     |          |              |          |          |                  |               |
| Acreeedores varios                                     | 480                 | -        | -            | -        | -        | -                | 480           |
|  | <b>81.295</b>       | <b>-</b> | <b>1.133</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>         | <b>82.428</b> |

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**9. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

| 31 de diciembre de 2025           | Miles de euros |            |                     |   | Saldo final   |
|-----------------------------------|----------------|------------|---------------------|---|---------------|
|                                   | Saldo inicial  | Altas      | Bajas / reducciones | Deterioro de instrumentos de patrimonio |               |
| <b>Coste</b>                      |                |            |                     |   |               |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.  | 10.600         | -          | -                   | -                                       | 10.600        |
| Adriano Care SPV 1, S.L.U.        | 5.044          | 200        | -                   | -                                       | 5.244         |
| Apartamento Ciudad Patricia, S.L. | 20.528         | -          | -                   | -                                       | 20.528        |
| Jade Horeca, S.L.U.               | -              | 75         | -                   | (75)                                    | -             |
| <b>Total Coste</b>                | <b>36.172</b>  | <b>275</b> | <b>-</b>            | <b>(75)</b>                             | <b>36.372</b> |

| 31 de diciembre de 2024           | Miles de euros |            |                     |   | Saldo final   |
|-----------------------------------|----------------|------------|---------------------|---|---------------|
|                                   | Saldo inicial  | Altas      | Bajas / reducciones | Deterioro de instrumentos de patrimonio |               |
| <b>Coste</b>                      |                |            |                     |   |               |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.  | 10.600         | -          | -                   | -                                       | 10.600        |
| Adriano Care SPV 1, S.L.U.        | 4.344          | 700        | -                   | -                                       | 5.044         |
| Apartamento Ciudad Patricia, S.L. | 20.528         | -          | -                   | -                                       | 20.528        |
| Jade Horeca, S.L.U.               | -              | 100        | -                   | (100)                                   | -             |
| <b>Total Coste</b>                | <b>35.472</b>  | <b>800</b> | <b>-</b>            | <b>(100)</b>                            | <b>36.172</b> |

**9.1 Descripción de los movimientos**

**Ejercicio 2025**

Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe total de 200 miles de euros.

Jade Horeca, S.L.U.

Durante 2025 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe de 75 miles de euros.

**Ejercicio 2024**

Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe total de 700 miles de euros.

Jade Horeca, S.L.U.

Durante 2024 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe de 100 miles de euros.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**9.2 Descripción de la inversión**

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

| Ejercicio 2025                     | Porcentaje participación directa | Valor neto contable | Miles de euros |                             |                                     |                                    |               | Total patrimonio neto | Resultado de explotación |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
|                                    |                                  |                     | Capital        | Prima de emisión y Reservas | Beneficios (pérdidas) del ejercicio | Otras partidas del patrimonio neto |               |                       |                          |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.   | 100%                             | 10.600              | 87             | 9.319                       | 502                                 | (1.133)                            | 8.775         | 354                   |                          |
| Adriano Care SPV 1 S.L.            | 100%                             | 5.244               | 4              | (1)                         | (192)                               | 4.379                              | 4.190         | (33)                  |                          |
| Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. | 100%                             | 20.528              | 3.601          | 13.690                      | (347)                               | 2.711                              | 19.655        | 303                   |                          |
| Jade Horeca, S.L.U.                | 100%                             | -                   | 3              | (222)                       | (111)                               | 300                                | (29)          | (110)                 |                          |
| <b>Total</b>                       |                                  | <b>36.372</b>       | <b>3.695</b>   | <b>22.786</b>               | <b>(148)</b>                        | <b>6.257</b>                       | <b>32.591</b> | <b>514</b>            |                          |

| Ejercicio 2024                     | Porcentaje participación directa | Valor neto contable | Miles de euros |                             |                                     |                                    |               | Total patrimonio neto | Resultado de explotación |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
|                                    |                                  |                     | Capital        | Prima de emisión y Reservas | Beneficios (pérdidas) del ejercicio | Otras partidas del patrimonio neto |               |                       |                          |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.   | 100%                             | 10.600              | 87             | 6.570                       | 803                                 | 825                                | 8.285         | 622                   |                          |
| Adriano Care SPV 1 S.L.            | 100%                             | 5.044               | 4              | (515)                       | (347)                               | 5.040                              | 4.182         | (38)                  |                          |
| Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. | 100%                             | 20.528              | 3.601          | 16.612                      | (837)                               | 625                                | 20.001        | (175)                 |                          |
| Jade Horeca, S.L.U.                | 100%                             | -                   | 3              | (114)                       | (108)                               | 225                                | 6             | (107)                 |                          |
| <b>Total</b>                       |                                  | <b>36.172</b>       | <b>3.695</b>   | <b>22.553</b>               | <b>(489)</b>                        | <b>6.715</b>                       | <b>32.474</b> | <b>302</b>            |                          |

Ninguna de las Sociedades cotiza en bolsa.

Los resultados de las sociedades del grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas en 2025 y 2024.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, no se ha dotado ningún deterioro ya que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es superior al valor contable.

En el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo, y asociados, correspondiente al ejercicio 2025 y 2024, la Sociedad ha considerado las siguientes hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración de los activos inmobiliarios de sus sociedades dependientes:

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Exit Yield                     | 4,70% - 5,10%  | 4,70% - 5,10%  |
| Tasa de descuento              | 6,90% - 10,52% | 6,90% - 10,52% |
| Tasa crecimiento a perpetuidad | 2,00%          | 2,00%          |

A cierre del ejercicio, los activos subyacentes que se han considerado para el test de deterioro se han valorado por un experto independiente de acuerdo a la metodología descrita en la nota 4.1.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

| Descripción  | Miles de euros          |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
| <b>Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>   |                         |                         |
| Fianzas y depósitos constituidos                     | 923                     | 1.123                   |
|  | <b>923</b>              | <b>1.123</b>            |
| <b>Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>   |                         |                         |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios      | 1.893                   | 2.008                   |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.3) | 321                     | -                       |
| Otros activos financieros a corto plazo              | 260                     | 160                     |
|  | <b>2.474</b>            | <b>2.168</b>            |
|  | <b>3.397</b>            | <b>3.291</b>            |

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad y créditos a largo plazo por el importe de 923 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.123 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El importe en libros de los créditos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de los activos financieros sin encontrar indicios de que los mismos hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

**11. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

El desglose de los activos financieros a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

| Descripción  | Miles de euros          |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
| <b>Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:</b> |                         |                         |
| Derivados  | -                       | 2.708                   |
|  | <b>-</b>                | <b>2.708</b>            |
|  |                         |                         |
|  |                         |                         |
| Descripción  | Miles de euros          |                         |
|  | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
| <b>Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:</b> |                         |                         |
| Derivados  | 1.291                   | -                       |
|  | <b>1.291</b>            | <b>-</b>                |

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el epígrafe Activos financieros a largo plazo y corto plazo recoge el valor razonable del derivado contratado para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Ver nota 14) por el importe de 1.291 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (2.708 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

## 12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado, sin restricciones a su disponibilidad ni sometidas a pignoración a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

| Descripción                            | Miles de euros          |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
| Efectivo y otros líquidos equivalentes | 3.410                   | 5.506                   |
|  | <b>3.410</b>            | <b>5.506</b>            |

## 13. PATRIMONIO NETO

### 13.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

|  | 31 de diciembre de 2025 (*) | 31 de diciembre de 2024 (*) |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Imra Business, S.L.                          | 8,33%                       | 8,33%                       |
| Alvanella, S.L.                              | 5,04%                       | 5,04%                       |
| Musaat Mutua de Seguros a prima fija         | 5,00%                       | 5,00%                       |
| Finmaser Diversificación, S.L.               | 5,00%                       | 5,00%                       |
| Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores | 5,00%                       | 5,00%                       |

(\*) Los porcentajes indicados corresponden a las participaciones directas. No hay participaciones indirectas.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

### 13.2 Reserva Legal, otras reservas y resultados negativos ejercicios anteriores

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, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 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.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

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

La composición de las reservas correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 se desglosa a continuación:

|   | <b>31 de diciembre de<br/>2025</b> | <b>31 de diciembre de<br/>2024</b> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Reserva legal                                 | 309                                | -                                  |
| Reservas voluntarias                          | 136                                | 124                                |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (12.304)                           | (12.321)                           |
| <b>Total</b>                                  | <b>(11.859)</b>                    | <b>(12.197)</b>                    |

### **13.3 Prima de emisión**

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2025 y 2024, la prima de emisión de la Sociedad ascendía a 64.476 miles de euros.

### **13.4 Otras aportaciones de Socios y dividendo a cuenta**

#### Otras aportaciones de Socios

Con fecha 27 de mayo de 2025 la Junta General de Accionista acordó el pago de un dividendo a cargo de este epígrafe por un importe de 8.040 miles de euros. El pago de dicho dividendo se efectuó en junio de 2025 siguiendo el calendario establecido. Resultante de lo anterior, a 31 de diciembre de 2025 las aportaciones de socios ascendían a 24.724 miles de euros (32.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Los 20 miles de euros restantes corresponden a los dividendos atribuibles a la propia autocartera de la sociedad.

Con fecha 25 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas acordó proceder con el reparto de un dividendo con cargo a este epígrafe por importe de 6.000 miles de euros. Con fecha 29 de julio de 2024 se ha efectuado el pago por importe de 5.984 miles de euros. Los 16 miles de euros restantes corresponden a los dividendos atribuibles a la propia autocartera de la sociedad.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 27 de mayo de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.400 miles de euros. El pago de dicho dividendo se efectuó en junio de 2025 siguiendo el calendario establecido.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fue el siguiente:

|   | Euros             |
|---|-------------------|
|   | Estado Contable   |
| <b>Beneficio después de impuestos a 31 de marzo de 2025:</b>    | 3.042.635         |
| Previsión resultados a 31.12.2025                               | 3.456.823         |
| Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores   | -                 |
| Dotación de reserva legal                                       | 345.682           |
| <b>Cantidad máxima a distribuir</b>                             | <b>3.111.141</b>  |
| <b>Cantidad propuesta a distribuir</b>                          | <b>2.400.000</b>  |
| <b>Saldos de tesorería al 31 de marzo de 2025:</b>              | <b>15.903.394</b> |
| Flujos de efectivo de las actividades de explotación            |                   |
| - Cobros proyectados (abril a diciembre de 2025)                | 11.601.679        |
| - Pagos proyectados (abril a diciembre 2025)                    | (19.643.150)      |
| Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir                  | (2.400.000)       |
| <b>Saldo de tesorería proyectada al 31 de diciembre de 2025</b> | <b>5.461.923</b>  |

**13.5 Acciones propias**

El movimiento de acciones propias en el período ha sido el siguiente:

|  | <b>31 de diciembre de 2025</b> |                       |
|--|--------------------------------|-----------------------|
|  | <b>Nº acciones</b>             | <b>Miles de euros</b> |
| Al inicio del periodo                  | <b>30.601</b>                  | <b>306</b>            |
| Aumentos/Compras                       | 6.997                          | 69                    |
| Disminuciones/Enajenaciones            | (11.911)                       | (117)                 |
| <b>Al cierre del periodo/ejercicio</b> | <b>25.687</b>                  | <b>258</b>            |

|  | <b>31 de diciembre de 2024</b> |                       |
|--|--------------------------------|-----------------------|
|  | <b>Nº acciones</b>             | <b>Miles de euros</b> |
| Al inicio del periodo                  | <b>27.231</b>                  | <b>275</b>            |
| Aumentos/Compras                       | 17.075                         | 168                   |
| Disminuciones/Enajenaciones            | (13.705)                       | (137)                 |
| <b>Al cierre del periodo/ejercicio</b> | <b>30.601</b>                  | <b>306</b>            |

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,21% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,03 euros por acción (0,26% y 10,08 euros al 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 24 de marzo de 2020 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la propia Sociedad, de acciones de la Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes:

- (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiera las acciones por cuenta de la Sociedad en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y el intermediario;
- (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y
- (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

Con fecha 29 de abril de 2020, la Sociedad firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. con una duración indefinida, salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad.

**14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

|   | <b>31 de diciembre<br/>de 2025</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2024</b> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Pasivos financieros a largo plazo:</b>                           |                                    |                                    |
| Deudas con entidades de crédito (14.2)                              | -                                  | 79.466                             |
| Otros pasivos financieros (Nota 14.1)                               | 1.133                              | 1.133                              |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 16.3) | 8.904                              | 8.467                              |
|   | <b>10.037</b>                      | <b>89.066</b>                      |
| <b>Pasivos financieros a corto plazo:</b>                           |                                    |                                    |
| Deudas con entidades de crédito (14.2)                              | 80.815                             | -                                  |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)                  | 532                                | 483                                |
|   | <b>81.347</b>                      | <b>483</b>                         |

(\*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 15).

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

El valor contable de los pasivos financieros esta denominado en euros. El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**14.1 Otros pasivos financieros y acreedores varios**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría es el siguiente:

|  | <b>31 de diciembre<br/>de 2025</b> | <b>31 de diciembre<br/>de 2024</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A largo plazo</b>                   |                                    |                                    |
| Otros pasivos financieros              | 1.133                              | 1.133                              |
| <b>A corto plazo</b>                   |                                    |                                    |
| Acreedores varios                      | 532                                | 483                                |
| <b>Total Otros pasivos financieros</b> | <b>1.665</b>                       | <b>1.616</b>                       |

Estos saldos corresponden fundamentalmente a fianzas y depósitos de distinta índole tanto al 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024.

**14.2 Deudas con entidades de crédito**

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.883 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 había devengado gastos financieros por 2.728 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 1.024 miles de euros (1.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.c).

Cumplimiento de Ratios financieros

De acuerdo con el contrato de financiación descrito anteriormente, existen covenants financieros asociados al mismo, los cuales se cumplen a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Las líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles descritos en la Nota 7.

La Sociedad está sujeta a otorgar determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, así como al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad, sin que se estime que de las garantías otorgadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en los presentes estados financieros.



**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**Derivados**

Para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera descrita en el párrafo anterior, la Sociedad contrató en el ejercicio 2021 un derivado con los siguientes datos:

Ejercicio 2025

|                        | Principal cubierto | Vencimiento | Tipo de cambio variable | CAP % | Liquidaciones | (Miles de euros) corriente |          |
|------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------|---------------|----------------------------|----------|
|                        |                    |             |                         |       |               | Activo                     | Pasivo   |
| CAP de tipo de interés | 90.000             | 2026        | Euribor a 3 meses       | 0,50% | Trimestrales  | 1.291                      | -        |
|                        |                    |             |                         |       |               | <b>1.291</b>               | <b>-</b> |

Ejercicio 2024

|                        | Principal cubierto | Vencimiento | Tipo de cambio variable | CAP % | Liquidaciones | (Miles de euros) No corriente |          |
|------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------|---------------|-------------------------------|----------|
|                        |                    |             |                         |       |               | Activo                        | Pasivo   |
| CAP de tipo de interés | 90.000             | 2026        | Euribor a 3 meses       | 0,50% | Trimestrales  | 2.708                         | -        |
|                        |                    |             |                         |       |               | <b>2.708</b>                  | <b>-</b> |

La Sociedad ha aplicado la contabilidad de coberturas a este derivado, al haber concluido que se cumplen para ello las condiciones fijadas por el marco de información financiera.

- Estrategia de contratación de derivados:

La estrategia de los derivados CAP en la gestión de riesgos es protegerse contra fluctuaciones adversas de los tipos de interés al reducir su exposición a la variabilidad en los flujos de efectivo de la deuda descrita más arriba por el efecto del tipo variable aplicado.

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

La relación económica existente radica en que los flujos de caja que tienen lugar como resultado de los importes a liquidar por los intereses del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los intereses de principal y aumento de los intereses de los derivados) de forma que mediante la existencia de los derivados, la variación en los flujos de caja totales no se ven afectados antes las variaciones del tipo variables aplicado en principal del préstamo y derivados. En este sentido, los administradores de la Sociedad han evaluado las principales variables y condiciones tanto de la partida cubierta como de los instrumentos de cobertura, concluyendo que se cumple la condición de la existencia de relación económica entre ambas partidas.

- Ratio de cobertura:

La Sociedad ha verificado que el ratio de cobertura entre las partidas cubiertas y las partidas consideradas a efectos de gestión de los derivados guarda una relación de 1:1.

- Eficacia de los derivados:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 31 de diciembre de 2025 ( 100% al 31 de diciembre de 2024), por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

El impacto reconocido en el patrimonio neto se desglosa de la siguiente manera:

| <b>Impacto en Patrimonio Neto</b> | <b>31 de diciembre de 2025</b> | <b>31 de diciembre de 2024</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Por valoraciones de derivados     | 1.291                          | 2.708                          |
| Por flujos de caja de derivados   | (279)                          | (559)                          |
| <b>Total</b>                      | <b>1.012</b>                   | <b>2.149</b>                   |

**14.3 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:**

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, es la siguiente:

|   | <b>31 de diciembre de 2025</b> | <b>31 de diciembre de 2024</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | <b>Días</b>                    | <b>Días</b>                    |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 23                             | 26                             |
| Ratio de operaciones pagadas            | 24                             | 26                             |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 1                              | 9                              |
|   | <b>Miles de euros</b>          | <b>Miles de euros</b>          |
| Total pagos realizados                  | 4.710                          | 4.266                          |
| Total pagos pendientes                  | 11                             | 12                             |

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

| <b>Número (unidades)</b>   | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|--|-------------|-------------|
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 441         | 228         |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores                                 | 70%         | 78%         |
| <b>Volumen (miles de euros)</b>  | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
| Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores | 6.587       | 3.370       |
| Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores                                 | 85%         | 79%         |

**14.4 Garantías concedidas**

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**15. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance es el siguiente:

|  | <b>Miles de euros</b>              |  |
|--|------------------------------------|--|
|  | <b>31 de diciembre<br/>de 2025</b> | <b>31 de<br/>diciembre de<br/>2024</b> |
| <b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>  |                                    |  |
| Pasivos por impuesto corriente                         | 249                                | 196                                    |
| Pasivo por impuesto diferido                           | 1.931                              | 1.931                                  |
| Hacienda Pública deudora por IVA                       | 137                                | 767                                    |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas | 4                                  | 4                                      |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores           | 2                                  | 1                                      |
| <b>Total saldos acreedores</b>                         | <b>2.323</b>                       | <b>2.899</b>                           |

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

**Impuesto de sociedades**

El 18 de junio de 2019, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2019 y sucesivos.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumple los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye, además, partidas que nunca lo son. Los activos y pasivos en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

A continuación, se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto:

|  | <b>31 de diciembre de 2025</b>        |              |  |              |
|--|---------------------------------------|--------------|--|--------------|
|  | <b>Miles de euros</b>                 |              |  |              |
|  | <b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b> |              | <b>Estado total de cambios en el Patrimonio Neto</b> | <b>Total</b> |
| <b>Régimen fiscal SOCIMI</b>   | <b>Régimen General</b>                |              |  |              |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>  | <b>952</b>                            | <b>3.769</b> | <b>(1.137)</b>                                       | <b>3.584</b> |
| <b>Diferencias permanentes</b>   | <b>889</b>                            | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>889</b>   |
| <b>Diferencias temporarias</b>   | <b>-</b>                              | <b>(912)</b> | <b>-</b>   | <b>(912)</b> |
| Otros  |                                       |              |  |              |
| <b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores</b> | <b>-</b>                              | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>     |
| <b>Base imponible definitiva</b>   | <b>1.841</b>                          | <b>2.857</b> | <b>(1.137)</b>                                       | <b>3.561</b> |

|  | <b>31 de diciembre de 2024</b>        |              |  |              |
|--|---------------------------------------|--------------|--|--------------|
|  | <b>Miles de euros</b>                 |              |  |              |
|  | <b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b> |              | <b>Estado total de cambios en el Patrimonio Neto</b> | <b>Total</b> |
| <b>Régimen fiscal SOCIMI</b>   | <b>Régimen General</b>                |              |  |              |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>  | <b>2.205</b>                          | <b>1.079</b> | <b>(2.132)</b>                                       | <b>1.152</b> |
| <b>Diferencias permanentes</b>   | <b>(296)</b>                          | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>(296)</b> |
| <b>Diferencias temporarias</b>   | <b>-</b>                              | <b>(295)</b> | <b>-</b>   | <b>(295)</b> |
| Otros  |                                       | (295)        |  | (295)        |
| <b>Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores</b> | <b>-</b>                              | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>     |
| <b>Base imponible definitiva</b>   | <b>1.909</b>                          | <b>784</b>   | <b>(2.132)</b>                                       | <b>561</b>   |

Las diferencias permanentes corresponden principalmente con los gastos financieros no deducibles por importe de 1.598 miles de euros (1.488 miles de euros en 2024), a la reversión neta del deterioro de inversiones inmobiliarias 784 miles de euros (1.887 miles de euros en 2024) (Nota 7) y al deterioro de instrumentos de patrimonio.

Las diferencias temporarias registradas en el ejercicio 2025 y 2024 por importe de 912 y 295 miles de euros respectivamente, se corresponden con los gastos de periodos anteriores asociados a los activos enajenados sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el régimen SOCIMI en los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente (Nota7).

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

A continuación, se detalla la conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

|  | 31 de diciembre de 2025        |                 |   |
|--|--------------------------------|-----------------|---|
|  | Cuenta de pérdidas y ganancias |                 | Estado total de cambios en el Patrimonio Neto |
|  | Régimen fiscal SOCIMI          | Régimen General |   |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>          | <b>1.841</b>                   | <b>3.769</b>    | <b>(1.137)</b>                                |
| Carga impositiva teórica (0%; 25%)           | 3                              | 714             | -   |
| Gastos no deducibles                         | -                              | -               | -   |
| Deterioro de activos por impuesto diferido   | -                              | -               | -   |
| <b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b> | <b>3</b>                       | <b>714</b>      | <b>-</b>                                      |

|  | 31 de diciembre de 2024        |                 |   |
|--|--------------------------------|-----------------|---|
|  | Cuenta de pérdidas y ganancias |                 | Estado total de cambios en el Patrimonio Neto |
|  | Régimen fiscal SOCIMI          | Régimen General |   |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>          | <b>2.205</b>                   | <b>1.079</b>    | <b>(2.132)</b>                                |
| Carga impositiva teórica (0%; 25%)           | -                              | 196             | -   |
| Gastos no deducibles                         | -                              | -               | -   |
| Deterioro de activos por impuesto diferido   | -                              | -               | -   |
| <b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b> | <b>-</b>                       | <b>196</b>      | <b>-</b>                                      |

Tal y como se ha mencionado en la nota 7, durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad enajenó dos activos inmobiliarios ubicados en Madrid sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el Régimen SOCIMI.

En el ejercicio 2025 se han registrado 3 miles de euros asociados a la tributación de beneficios no distribuidos (Nota 1.a)

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

|   | 31 de diciembre de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Impuesto corriente                                    | 717                     | 196                     |
| Retenciones   | -                       | -                       |
| Pagos a cuenta  | 468                     | -                       |
| <b>Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)</b> | <b>249</b>              | <b>196</b>              |

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.028 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dado que la Sociedad tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**16. INGRESOS Y GASTOS**

**16.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos, por un importe de 9.676 miles de euros (9.524 miles de euros a 31 de diciembre 2024). Principalmente, por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

El total de los ingresos de la Sociedad son realizados en España. La distribución de los ingresos por ámbito geográfico se detalla a continuación:

| Mercados Geográficos | Miles de euros               |                              |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
|                      | A 31<br>de diciembre<br>2025 | A 31<br>de diciembre<br>2024 |
| País Vasco           | 1.529                        | 1.529                        |
| Castilla y León      | 1.421                        | 1.365                        |
| Galicia              | 1.996                        | 1.926                        |
| Cataluña             | 2.823                        | 2.746                        |
| Madrid               | 767                          | 732                          |
| Cantabria            | 727                          | 707                          |
| Comunidad Valenciana | 413                          | 519                          |
| <b>Total</b>         | <b>9.676</b>                 | <b>9.524</b>                 |

**16.2 Otros gastos de explotación**

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

|  | Miles de euros               |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | A 31<br>de diciembre<br>2025 | A 31<br>de diciembre<br>2024 |
| Reparaciones y mantenimiento             | 10                           | 1                            |
| Servicio de profesionales independientes | 2.181                        | 2.168                        |
| Primas de seguros                        | 128                          | 151                          |
| Servicios bancarios y similares          | 4                            | 11                           |
| Otros servicios                          | 179                          | 210                          |
| Tributos                                 | 263                          | 269                          |
| <b>Total Otros gastos de explotación</b> | <b>2.765</b>                 | <b>2.810</b>                 |

Con fecha 4 de junio de 2019, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 15 de julio 2019. Con fecha 31 de octubre de 2024 y debido a una reorganización del Grupo Azora Capital, la sociedad Azora Investment Management, S.L. toma su posición en el contrato de gestión antes mencionado.

A 31 de diciembre de 2025 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente la comisión de gestión del contrato mencionado en el párrafo anterior por importe de 1.664 miles de euros (1.755 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

Dentro del epígrafe de "Tributos" se recogen, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que han devengado, en el ejercicio, cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 158 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (153 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

**16.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas**

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

|  | Naturaleza de la vinculación |
|--|------------------------------|
| Adriano Care SPV 1 S.L.U.  | Empresa del Grupo            |
| Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. y Azinite Investments, S.L.U. | Empresa del Grupo            |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.                                 | Empresa del Grupo            |
| Azora Capital, S.L. / Azora Investment Management, S.L.          | Entidad vinculada            |

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

| Sociedad   | Transacción                          | Miles de euros                                |   |
|--|--------------------------------------|---|---|
|  |                                      | 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025 | 1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024 |
| Azora Capital, S.L./ Azora Investment Management, S.L. | Servicios exteriores                 | 2.400   | 2.400   |
| Parque Comercial Gorbeia S.A.U.                        | Gastos financieros                   | 437   | 417   |
| Adriano Care SPV 1 S.L.U.                              | Servicios exteriores - refacturación | 87  | 76  |
| Apartamento Ciudad Patricia, S.L.                      | Servicios exteriores - refacturación | 555   | 485   |
| Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.                       | Servicios exteriores - refacturación | 94  | 82  |

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

| Sociedad                          | Transacción   | Miles de euros            |                           |
|-----------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
|                                   |   | A 31 de diciembre de 2025 | A 31 de diciembre de 2024 |
| Parque Comercial Gorbeia S.A.U.   | Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo   | 8.904                     | 8.467                     |
| Adriano Care SPV 1 S.L.U.         | Clientes con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo | 40                        | -                         |
| Parque Comercial Gorbeia S.A.U.   | Clientes con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo | 110                       | -                         |
| Apartamento Ciudad Patricia, S.L. | Clientes con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo | 171                       | -                         |

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**17. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

**Retribución del Consejo de Administración**

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2025 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 130 miles de euros (130 miles de euros en 2024). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

|   | Miles de euros |            |
|---|----------------|------------|
|   | 2025           | 2024       |
| Retribución Consejo de Administración       | 130            | 130        |
| Retribución Comisión de Auditoría y Control | -              | -          |
| <b>Total</b>                                | <b>130</b>     | <b>130</b> |

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no se han satisfecho remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 100 miles de euros (50 miles de euros durante el ejercicio 2024).

**Situaciones de conflicto de interés de los Administradores**

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante y a cierre del ejercicio 2025 y 2024, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

**Retribución al personal de alta dirección**

La Sociedad no dispone de Alta Dirección, siendo sus funciones desempeñadas por Azora Investment Management, S.L. en virtud del contrato descrito en la Nota 16.2.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009 Y MODIFICACIONES POSTERIORES**

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:

Procedente del resultado del ejercicio 2024, se dotaron 309 miles de euros como reserva legal (Nota13.2)

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

En el ejercicio 2025 se han distribuido los siguientes dividendos:

| Ejercicio de<br>originación | Concepto                              | Miles de euros |   |  |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|---|--|
|                             |                                       | Importe        | Procedentes<br>de rentas<br>gravadas al<br>0% | Procedentes<br>de rentas<br>gravadas al<br>25% |
| 2024                        | Dividendo con cargo al ejercicio 2024 | 2.760          | 1.877   | 883  |
| 2025                        | Dividendo a cuenta del ejercicio 2025 | 2.400          | 0   | 2.400  |

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:  
27 de mayo de 2025.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

| Denominación                        | Descripción                           | Fecha de adquisición | Bien naturaleza urbana para arrendamiento |
|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---|
| Residencia en Palencia              | Centro residencial de la tercera edad | 30/07/2019           | SI  |
| Residencia en La Coruña             | Centro residencial de la tercera edad | 20/11/2019           | SI  |
| Residencia en Zamora                | Centro residencial de la tercera edad | 19/12/2019           | SI  |
| Residencia en Bilbao I              | Centro residencial de la tercera edad | 08/10/2019 (1)       | SI  |
| Residencia en Bilbao II             | Centro residencial de la tercera edad | 02/08/2019 (1) (2)   | SI  |
| Residencia en Bilbao III            | Centro residencial de la tercera edad | 08/10/2019 (1) (2)   | SI  |
| Residencia en Valencia              | Centro residencial de la tercera edad | 07/05/2021           | SI  |
| Residencia en Lugo                  | Centro residencial de la tercera edad | 31/05/2021           | SI  |
| Residencia en Terrasa               | Centro residencial de la tercera edad | 01/06/2021           | SI  |
| Residencia en León                  | Centro residencial de la tercera edad | 03/06/2021           | SI  |
| Residencia en Madrid I              | Centro residencial de la tercera edad | 20/04/2022           | SI  |
| Residencia en Madrid II             | Centro residencial de la tercera edad | 28/04/2022           | SI  |
| Residencias en Santander            | Centro residencial de la tercera edad | 19/07/2022           | SI  |
| Residencia en Sant Cugat del Valles | Centro residencial de la tercera edad | 28/07/2022           | SI  |
| Residencia en Barcelona             | Centro residencial de la tercera edad | 29/03/2023           | SI  |
| Residencia en Vigo                  | Centro residencial de la tercera edad | 12/07/2023           | SI  |

(1) Aunque se han adquirido en las fechas mencionadas, hasta el 28 de diciembre de 2021 no han pasado a generar rentas susceptibles a ser acogidas al régimen SOCIMI.

(2) Estos activos fueron incorporados a la Sociedad a raíz de la fusión de la Sociedad con Promociones Zorges, S.L. (Unipersonal) e Inmobiliaria Barrica Barri, S.L. (Unipersonal) en ejercicios anteriores.

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI:

Con fecha 15 de febrero de 2022 la sociedad participada Adriano Care SPV 1, S.L. se ha acogido al régimen SOCIMI.

Con fecha 1 de septiembre de 2022 la sociedad participada Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. se ha acogido al régimen SOCIMI.

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la mencionada Ley:

Los indicados en los puntos f y g.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

## 19. OTRA INFORMACIÓN

### 19.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

| Ejercicio 2025                                | Miles de euros      |                                       | TOTAL      |
|---|---------------------|---------------------------------------|------------|
|   | PwC Auditores, S.L. | Otras entidades de la Red del auditor |            |
| <b>Servicios de auditoría</b>                 | <b>72</b>           | -                                     | <b>72</b>  |
| <b>Otros servicios distintos de auditoría</b> | <b>28</b>           | -                                     | <b>28</b>  |
| Servicios relacionados con la auditoría       | 28                  | -                                     | 28         |
| Otros Servicios                               | -                   | -                                     | -          |
| <b>Total</b>                                  | <b>100</b>          | -                                     | <b>100</b> |

| Ejercicio 2024                                | Miles de euros      |                                       | TOTAL      |
|---|---------------------|---------------------------------------|------------|
|   | PwC Auditores, S.L. | Otras entidades de la Red del auditor |            |
| <b>Servicios de auditoría</b>                 | <b>72</b>           | -                                     | <b>72</b>  |
| <b>Otros servicios distintos de auditoría</b> | <b>28</b>           | -                                     | <b>28</b>  |
| Servicios relacionados con la auditoría       | 28                  | -                                     | 28         |
| Otros Servicios                               | -                   | -                                     | -          |
| <b>Total</b>                                  | <b>100</b>          | -                                     | <b>100</b> |

### 19.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

|                  | 2025 | 2024 |
|------------------|------|------|
| Personal técnico | 1    | 1    |

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2025 y 2024, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 31 de diciembre de 2025 y 2024, detallada por categorías, es la siguiente:

|                  | 2025    |         | 2024    |         |
|------------------|---------|---------|---------|---------|
|                  | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Personal técnico | -       | 1       | -       | 1       |

### 19.3 Otros compromisos

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre las cuentas anuales y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025**  
(Expresada en miles de euros)

**20. HECHOS POSTERIORES**

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos posteriores adicionales a los antes mencionados (Nota 1.c), de relevancia que requieran ser desglosados.



**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE**  
**DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en miles de euros)**

## **1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad**

El año 2025 estuvo marcado por un cambio decisivo en las condiciones monetarias globales, a medida que la tendencia desinflacionaria se consolidó y los bancos centrales ganaron confianza para iniciar una relajación gradual de sus políticas restrictivas. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) lideraron esta transición hacia un escenario más estable.

En Europa, el BCE adoptó una senda clara de recortes, reduciendo el tipo de depósito del 3,00% al 2,00% en cuatro movimientos a lo largo del año, mientras que el tipo principal de financiación se situó en el 2,15%. Este ajuste estuvo respaldado por la rápida normalización de la inflación, que cayó al 1,9% interanual en diciembre de 2025, reforzando el argumento a favor de una política menos restrictiva. En Estados Unidos, la Fed avanzó con mayor cautela, culminando en un recorte de 25 puntos básicos en diciembre, situando el rango objetivo de los fondos federales en 3,50%-3,75%, en un contexto de inflación general del 2,7% y subyacente del 2,6%.

Dentro de este marco, la principal implicación para los activos reales fue la reducción del riesgo: el mercado pasó de descontar un escenario de "tipos altos durante más tiempo" hacia un corredor monetario más estable, permitiendo reactivar el análisis de inversiones y el descubrimiento de precios. Los mercados de bonos reflejaron esta dinámica, con una compresión significativa de las primas de riesgo periféricas en Europa, donde el diferencial italiano a 10 años frente a Alemania se situó en torno a 0,7 puntos porcentuales y el español por debajo de 0,5, niveles históricamente estrechos.

En términos de crecimiento, la zona euro registró un avance del 1,5% en 2025, mostrando una recuperación moderada pero desigual. España volvió a destacar como una de las economías más dinámicas, con un crecimiento del PIB del 2,8% impulsado por la demanda interna y un consumo de los hogares que representó el 56,5% del PIB. Además, los fundamentales del sector privado se mantuvieron sólidos, con un apalancamiento relativamente contenido y una riqueza financiera neta de los hogares que alcanzó el 153,7% del PIB, proporcionando un soporte defensivo para la demanda inmobiliaria.

El mercado inmobiliario europeo también evidenció un giro positivo en 2025. Diferentes fuentes del sector estiman que la inversión inmobiliaria en Europa alcanzó los 241.000 millones de euros, un 13% más interanual, reflejando una transición desde el "congelamiento" de 2023 hacia una recuperación selectiva. España capturó de forma convincente esta renovada liquidez, alcanzando un volumen total de inversión de 18.450 millones de euros, un incremento del 31% interanual, consolidándose como uno de los mercados más resilientes del continente.

En términos sectoriales, Living lideró con 5.420 millones de euros, respaldado por la escasez estructural de vivienda en alquiler, seguido por hoteles con 4.230 millones impulsados por la fortaleza turística. Retail atrajo 2.840 millones centrado en activos prime, mientras que oficinas totalizaron 2.170 millones, todavía condicionadas por la polarización entre espacios ESG y stock secundario. Las prime yields se estabilizaron durante el año con dispersión sectorial. De cara a 2026, el escenario central apunta a una estabilización gradual de yields con compresión selectiva en aquellos segmentos donde el crecimiento de rentas sea más visible y los ingresos sean resilientes. No obstante, persisten riesgos relevantes vinculados al ritmo de recortes de tipos, la regulación del alquiler, los costes de construcción, la volatilidad energética y la profundidad de liquidez en activos secundarios. En términos de tipología, el sector de residencias de mayores sigue acaparando un gran interés inversor basado en los fundamentales del sector, entre los cuales destaca el fuerte envejecimiento de la población y los operadores especializados.

En dicho entorno macroeconómico, la Sociedad centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2025 por 16 residencias de la tercera edad. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE**  
**DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en miles de euros)**

## **2. Evolución de la actividad de la Sociedad**

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 141.487 miles de euros (147.304 miles de euros a 31 de diciembre 2024), así como las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejadas en el epígrafe con el mismo nombre por importe de 36.372 miles de euros (36.172 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

### Inversiones inmobiliarias

La variación del epígrafe se debe principalmente a la desinversión producida en el ejercicio en uno de los terrenos que poseía la sociedad.

### Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En lo que concierne los instrumentos de patrimonio que la Sociedad mantiene en sus empresas del grupo, a 31 de diciembre 2025, las mismas ascienden a 36.372 miles de euros. El incremento del epígrafe viene determinado por las aportaciones de socios realizadas durante el ejercicio.

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

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026. A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con posterioridad al cierre del ejercicio y previo a la formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión, la Sociedad ha recibido un term sheet vinculante para refinanciar dicha deuda, fijando su nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 y cuya formalización definitiva está prevista para los días posteriores a la formulación.

### Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 9.676 miles de euros (9.524 miles de euros durante el ejercicio 2024), obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros de 6.852 miles de euros (6.668 miles de euros durante el ejercicio 2024). La evolución de los resultados operativos muestra el avance respecto al ejercicio anterior en la consolidación del plan de inversiones de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una sólida posición financiera y experiencia operativa; por dicha razón, las actividades de esta se han desarrollado dentro de su curso normal. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha seguido facturando y cobrando sus rentas con normalidad.

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con fondos propios por importe de 91.699 miles de euros a 31 de diciembre 2025 (101.954 miles de euros a 31 de diciembre 2024) y con un fondo de maniobra negativo de 74.474 a 31 de diciembre de 2025 y un fondo de maniobra positivo de 6.319 miles de euros a 31 de diciembre 2024.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE**  
**DICIEMBRE DE 2025**  
**(Expresada en miles de euros)**

**3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos**

En el ejercicio 2023, la Sociedad completó su plan de inversión. En el futuro próximo, la Sociedad continuará con la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) mejora de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos, y (iii) la maximización del valor de los activos en porfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo una gestión activa durante todo el periodo, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales de la Sociedad están debidamente cubiertas en todo momento.

**Políticas de gestión del riesgo financiero**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 6).

**4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (véase Nota 14.3)

**5. Actividades de Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las actividades de la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

**6. Acciones Propias**

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (véase Nota 13.5)

**7. Evolución de la plantilla**

A 31 de diciembre 2025, la Sociedad contaba con un empleado (uno en a 31 de diciembre de 2024).

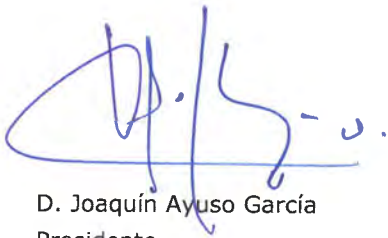
**8. Hechos posteriores**

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores adicionales a los mencionados anteriormente en relación con la refinanciación de la deuda que requieran ser desglosados.

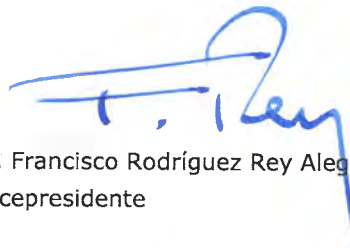
**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE**  
**DICIEMBRE DE 2025**

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 3 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros, en prueba de conformidad, firman a continuación:



D. Joaquín Ayuso García  
Presidente



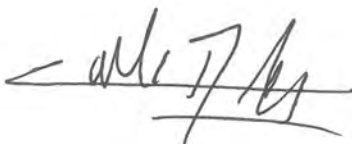
D. Francisco Rodríguez Rey Alegría  
Vicepresidente



D. Guillermo Bergareche Quintana  
Consejero



D. Ignacio Montero Ezpondaburu  
Consejero



Azora Corporate Services, S.L.U. (representado  
por D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez  
Acebo)  
Consejero



Azora Servicios de Dirección, S.A.U.  
(representado por D. Francisco Javier Picón  
García de Leániz)  
Consejero

---





### **Valor de tasación de Activos a 31 de diciembre de 2025**

La Sociedad ha solicitado a los expertos independientes “CBRE Valuation Advisory, S.A.” una actualización de la valoración de su cartera de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2025.

La valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración RICS, sobre la base de la edición del Red Book publicada en el 2017 “RICS Valuation – Professional Standards”.

De acuerdo con la anterior, al 31 de diciembre de 2025, la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ascendió a un total de 246.032 miles de euros lo que supone una revalorización sobre inversión del 25%.

Asimismo, el EPRA Net Reinstatement Value a 31 de diciembre de 2025 asciende a 151.310 miles de euros (12,64 euros por acción) lo que supone una revalorización respecto a los desembolsos realizados por los accionistas de 46%.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de 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.



**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA  
DE CONTROL INTERNO**

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**

## ÍNDICE

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ÍNDICE .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. ÓRGANOS DE GOBIERNO .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .....                                 | 4         |
| 2.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....                                     | 4         |
| 2.3. COMISIÓN DE AUDITORÍA.....   | 4         |
| 2.4. COMITÉ DE SUPERVISIÓN .....  | 4         |
| 2.5. COMITÉ DE CALIDAD DE SERVICIO .....                                | 4         |
| 2.6. COMITÉ DE CONFLICTOS .....   | 4         |
| <b>3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA INVESTMENT MANAGEMENT, S.L.U. ....</b> | <b>4</b>  |
| 3.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS .....                                 | 5         |
| 3.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....                                     | 5         |
| 3.3. COMITÉ DE CONTROL INTERNO .....                                    | 5         |
| 3.4. COMITÉ DE DIRECCIÓN .....  | 5         |
| 3.5. COMITÉ DE SOCIOS .....   | 5         |
| 3.6. COMITÉ DE INVERSIONES .....  | 5         |
| 3.7. COMITÉ DE VALORACIONES .....                                       | 5         |
| 3.8. COMITÉ DE OBRAS.....   | 6         |
| 3.7. ÓRGANO DE CONTROL INTERNO.....                                     | 6         |
| 3.8. COMITÉ DE PROTECCIÓN DE DATOS .....                                | 6         |
| 3.9. COMITÉ DE RECLAMACIONES Y LITIGIOS .....                           | 6         |
| 3.10. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD .....                                    | 6         |
| 3.11. COMITÉ DE RIESGOS .....   | 6         |
| 3.12. DIRECCIÓN DE ÁREA DE NEGOCIO.....                                 | 6         |
| 3.13. DIRECCIÓN FINANCIERA .....  | 6         |
| 3.14. DIRECCIÓN LEGAL.....  | 7         |
| 3.15. DIRECCIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y GESTIÓN DE RIESGOS .....    | 7         |
| 3.16. DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA .....                              | 7         |
| 3.17. DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS .....                               | 7         |
| <b>4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO.....</b>                 | <b>7</b>  |
| 4.1. CUMPLIMIENTO NORMATIVO .....                                       | 7         |
| 4.2. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....                                 | 8         |
| 4.3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA .....      | 9         |
| 4.4. INFORMACIÓN .....  | 10        |
| <b>5. COMUNICACIONES AL MERCADO.....</b>                                | <b>10</b> |
| <b>6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES .....</b>             | <b>11</b> |

## 1. INTRODUCCIÓN

---

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima que se constituyó por tiempo indefinido el 24 de diciembre de 2018, con domicilio social en Madrid, Calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM. 28001 Madrid y número N.I.F. A88257506. Con fecha 14 de junio de 2019, se adoptaron los acuerdos relativos al acogimiento al régimen SOCIMI, así como las correspondientes modificaciones estatutarias. La Sociedad se encuentra actualmente debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.745, Folio 134, Hoja M-688855, Inscripción 4ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales y con carácter principal, incluye la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- (a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- (d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en 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 ciento 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.

La finalidad del presente Informe es describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

## 2. ÓRGANOS DE GOBIERNO

---

### **2.1. Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable y los Estatutos Sociales, le corresponde, entre otras materias, aprobar las modificaciones de los Estatutos Sociales, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de los resultados, el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y del Auditor, la aprobación del aumento o reducción del capital social y la eventual transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

### **2.2. Consejo de Administración**

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

### **2.3. Comisión de Auditoría**

La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas entre sus funciones (i) la revisión de los estados financieros de la Sociedad; (ii) la propuesta a la Junta General de Accionistas del Auditor de Cuentas Anuales de la Sociedad; (iii) seguimiento y control de riesgos y (iv) relación con el auditor interno y externo.

### **2.4. Comité de Supervisión**

El Comité de Supervisión vela por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y Azora Investment Management, S.L. (en adelante, la Gestora). En concreto, (i) solicita información a la Gestora sobre el desarrollo de sus actividades; (ii) revisa la información financiera y contable; (iii) revisa el cumplimiento de la estrategia de inversión; (iv) realiza el seguimiento de la política de inversión, de la cartera inmobiliaria y de las desinversiones de la Sociedad, en su caso y (v) asesora a la Gestora en los asuntos que considere relevantes.

### **2.5. Comité de Calidad de Servicio**

El Comité de Calidad de Servicio revisa periódicamente la calidad de los servicios prestados en los Activos, mediante encuestas de satisfacción y “*mystery shopping*”, con el objetivo de establecer recomendaciones de mejora, que reporta al Consejo de Administración y de las que hace seguimiento periódico.

### **2.6. Comité de Conflictos**

El Comité de Conflictos tiene bajo su competencia evaluar y resolver el potencial conflicto de interés surgido tras la presentación a la Sociedad por su Gestora, de oportunidades de adquisición, venta y/o arrendamiento de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o su Grupo.

## 3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA INVESTMENT MANAGEMENT, S.L.U.

---

La Sociedad ha encomendado a Azora Investment Management, S.L.U. (en adelante, la Gestora), mediante la formalización de un contrato la gestión, las funciones de administración y gestión corporativa, y, específicamente, gestión de inversiones, explotación, arrendamientos, y desinversiones de activos inmobiliarios, y contabilidad, tributos, asuntos legales, cumplimiento

normativo, etc., sin perjuicio de las obligaciones específicas de los Órganos de Gobierno de la sociedad.

Los Órganos de Gobierno y Dirección de la Gestora son los siguientes:

### **3.1. Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

### **3.2. Consejo de Administración**

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y la Sociedad, según se indica en la introducción de este capítulo.

### **3.3. Comité de Control Interno**

El Comité de Control Interno será el responsable de (i) la definición e implantación de las políticas corporativas, (ii) la fiabilidad de la información financiera, (iii) los sistemas de gestión de riesgos y de control interno y (iv) la supervisión de las conclusiones alcanzadas en las reuniones del Órgano de Control Interno, Comité de Protección de Datos y Comité de Riesgos Penales, de la Gestora.

### **3.4. Comité de Dirección**

El Comité de Dirección es el responsable de definir la estrategia y objetivos de la Gestora, asegurando su viabilidad a largo plazo, a través de los medios humanos y materiales que sean necesarios.

### **3.5. Comité de Socios**

El comité de Socios elabora la propuesta del Plan Estratégico de la actividad de Gestión, identifica las nuevas estrategias de inversión y se encarga de revisar el presupuesto anual.

### **3.6. Comité de Inversiones**

El Comité de Inversiones de la Gestora estudia las oportunidades de inversión y desinversión propuestas para la Sociedad y analiza si existe algún tipo de operación vinculada / conflicto de interés en las mismas. En concreto: (i) revisa la estrategia, condicionantes, características, rentabilidad y cualesquiera otros parámetros esenciales de un operación; (ii) estima o desestima las operaciones, teniendo en consideración, la normativa y compromisos contractuales aplicables en cada momento, la situación de mercado o sector en el que se enmarca la operación, la estrategia y los condicionantes de rentabilidad o cualquier otra característica relativa a la operación concreta; (iii) toma razón de la evolución y estado de las operaciones que se hayan estimado/desestimado o que se encuentren pendientes de ejecución y (iv) supervisa las operaciones restringidas por la normativa aplicable de conflictos de interés y operaciones vinculadas.

### **3.7. Comité de Valoraciones**

El Comité de Valoraciones es el responsable de: (i) aprobar la metodología de valoración utilizada para el cálculo del valor liquidativo, (ii) tomar razón de la selección del tasador y asegurar su rotación, (iii) aprobar las valoraciones del tasador y (iv) revisar los informes de valoración financiero en relación con el valor liquidativo.

### **3.8. Comité de Obras**

El Comité de Obras se encarga de aprobar la adjudicación de obras y CAPEX según el presupuesto aprobado y los límites de la Política de Contratación de Proveedores. Además, debe presentar al Comité de Inversiones para su aprobación, las desviaciones de más de un 10% y que supongan un mínimo de un (1) millón de euros.

### **3.7. Órgano de Control Interno**

El Órgano de Control Interno es un Órgano delegado del Consejo de Administración de la Gestora, responsable de informar al Comité de Control Interno de la misma sobre el cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y, especialmente, de establecer las políticas de admisión e identificación de clientes y analizar y calificar las operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas sujetas a la normativa.

### **3.8. Comité de Protección de Datos**

El Comité de Protección de Datos es un órgano colegiado que desarrollará las funciones del Delegado de Protección de Datos e informará al Comité de Control Interno de la Gestora sobre las mismas. En concreto, las funciones recogidas en la normativa vigente son: (i) Informar y asesorar; (ii) supervisar el cumplimiento; (iii) facilitar el asesoramiento y (iv) relacionarse con la Autoridad de Control.

### **3.9. Comité de Reclamaciones y Litigios**

El Comité de Riesgos Penales es el responsable de informar al Comité de Control Interno de la Gestora sobre el diseño y ejecución del Modelo de Prevención de Riesgos Penales, a través de la Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, para la Gestora y sus sociedades gestionadas.

### **3.10. Comité de Sostenibilidad**

El Comité de Sostenibilidad es el responsable de (i) definir la estrategia en materia de sostenibilidad; (ii) monitorizar el cumplimiento de los objetivos y planes de acción definidos; (iii) supervisar del correcto Reporting de sostenibilidad realizado por las áreas de negocio; y (iv) coordinar las iniciativas de sostenibilidad de la Gestora para asegurar la consistencia en su implementación, tal y como indica la Política de Sostenibilidad.

### **3.11. Comité de Riesgos**

El Comité de Riesgos es el responsable de (i) valorar, planificar y evaluar los riesgos relativos a la operativa del Grupo Azora y aquellos riesgos potenciales que puedan identificarse; (ii) aprobar el grado de implementación de los mapas de riesgos de la entidad, así como las acciones mitigantes.

### **3.12. Dirección de Área de Negocio**

La Dirección de Área de Negocio es responsable del desarrollo de negocio de residencias de la tercera edad. En el caso de la Sociedad, le corresponde la gestión integral de los activos en sus vertientes de inversión, explotación, mantenimiento y desinversión. Además, establece los canales de comunicación necesarios con los inversores, mediante la contratación de bancos comercializadores.

### **3.13. Dirección Financiera**

La Dirección Financiera es responsable de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema contable y de control interno sobre la información financiera de la Sociedad.

Elabora los estados financieros y la información de control de gestión y coordina los procesos de auditoría interna y externa.

### **3.14. Dirección Legal**

La Dirección Legal es responsable del cumplimiento de las normas legales vigentes en las actividades corporativas y operaciones de negocio de la Sociedad; estudia, supervisa y resuelve sobre los asuntos legales relacionados con la Sociedad, sus contratos y convenios y asesora en todas las ramas de derecho de aplicación.

### **3.15. Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos**

La Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos es responsable de la implementación y seguimiento del Plan de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos de la Gestora. El objetivo es asegurar que se respeten las normas aplicables e impedir actuaciones delictivas y sanciones legales por infringir la Ley. Además, define los procesos, riesgos y controles para formalizar el mapa de riesgos aplicable y actualizarlo periódicamente. Por último, es la dirección que se encarga de toda la relación con los organismos supervisores.

### **3.16. Dirección de Auditoría Interna**

La Dirección de Auditoría Interna revisa la fiabilidad e integridad de la información, el cumplimiento de políticas y regulaciones, la protección de los activos, el uso económico y eficiente de los recursos y el cumplimiento de las metas y objetivos operativos fijados por los Órganos de Gobierno.

### **3.17. Dirección de Recursos Humanos**

La Dirección de Recursos Humanos es responsable de la gestión del personal de la Gestora, incluyendo la contratación, formación, evaluación del desempeño y retribución, así como del cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

## **4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO**

---

### **4.1. Cumplimiento Normativo**

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de la Gestora que aplican a la Sociedad se detallan a continuación:

- 1) Cumplimiento de los siguientes principales ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
  - Real Decreto 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
  - Ley 24/1988 de Mercado de Valores.
  - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI), quedan establecidas las especialidades del régimen jurídico de las SOCIMI, quedando definidos, entre otros, el objeto social, los requisitos de inversión, la distribución de resultados y el régimen fiscal de las mismas.
  - Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
  - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

- Ley 10/2010, de 28 de abril: Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
  - Reglamento (UE) 2016/769 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
  - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
  - Cualquier otra ley a la que la Gestora deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Código de Conducta que regula el comportamiento y conducta general, de aplicación tanto en la Gestora como en las sociedades de inversión por ella gestionada, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.
  - 3) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en los Códigos de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
  - 4) Políticas Corporativas y Procedimientos Internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

#### **4.2. Sistema de Gestión de Riesgos**

La metodología del Sistema de Gestión de Riesgos (en adelante, SGR) de la Gestora consiste en la definición de un modelo con un enfoque sistemático y detallado que permita identificar, evaluar, priorizar y responder a los riesgos asociados a los principales objetivos, proyectos y operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas y mejorar su capacidad para gestionar escenarios de incertidumbre.

El SGR de la Gestora, está basado en el estándar metodológico COSO II (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), metodología de gestión de riesgos que ha sido adaptada a sus necesidades.

Las principales fases que comprenden la metodología del SGR son:

- Definición y formalización de políticas.
- Definición y formalización de procedimientos que recogen los criterios básicos de análisis de actividades y procesos críticos.
- Elaboración del mapa de riesgos mediante la identificación y evaluación de riesgos; asignación de responsables de control y, finalmente, reuniones de trabajo y entrevistas a mantener con los responsables de las áreas/departamentos.
- Identificación de indicadores clave de control asociados a los riesgos críticos.

El SGR de la Gestora se formaliza y monitoriza a través de una Herramienta de Gestión de Riesgos denominada “GlobalSuite”. Dicha aplicación aporta, de una manera rápida y sencilla, una visión de los riesgos que impactan en la actividad de la Gestora, su valoración y mantenimiento dentro de los valores de Tolerancia fijada por el Consejo de Administración de la Gestora (Mapa de Riesgos).

Además, la Herramienta permite realizar un seguimiento de los controles mitigantes, probando la eficiencia de todos y cada uno de ellos a través de encuestas de autoevaluación a los responsables de los mismos y a través de encuestas de validación del diseño de control donde se realiza la solicitud de evidencias. A su vez, la Herramienta permite también analizar si la valoración de los riesgos es adecuada a través de la encuesta general del Riesgo, procediendo, si fuera necesario, a reevaluar el impacto y la probabilidad de los mismos.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, teniendo en cuenta las evaluaciones de los controles realizadas por la Unidad de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos y la Función de Auditoría Interna y se actualiza el mapa de riesgos de la Gestora y sociedades gestionadas.

#### **4.3. Sistema de Control Interno de la Información Financiera**

La Dirección Financiera de la Gestora utiliza como ERP contable, SAP, software de gestión empresarial que brinda las mejores prácticas de mercado, con la intención de mejorar la eficiencia, control y gestión de la información. Simplifica y automatiza los procesos por muy complejos que sean, gracias a su estructura modular que da respuesta a las necesidades y requerimientos de gestión para procesos inmobiliarios, comerciales, constructivos, económico-financieros y gerenciales entre otros.

Además, la Dirección Financiera tiene establecido un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante, SCIIF) cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo de la información de control de gestión.

La fiabilidad de la información implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- **Existencia y ocurrencia (EO):** Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- **Integridad (I) de la información:** La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- **Adecuada valoración (V):** Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- **Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C):** Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- **Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O):** La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención / detección del fraude se consideran objetivos del SCIIF por el impacto que tienen en los 5 objetivos básicos anteriores. Todos estos objetivos comprenden el marco teórico de referencia, que incluye riesgos y controles esperados, elaborado en base a buenas prácticas y al conocimiento de los procesos / subprocesos clave objeto de revisión, de manera que mediante la comparación de la situación real con dicho marco teórico se puedan poner de manifiesto aquellos aspectos susceptibles de mejora.

La Dirección Financiera de la Gestora es la responsable de identificar los riesgos en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles. Todo ello se realiza en el marco del SGR comentado en el apartado anterior. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF.

#### **4.4. Información**

La Gestora cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección Financiera y de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, respectivamente.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.
- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.

## **5. COMUNICACIONES AL MERCADO**

---

### **5.1 Preparación de la información financiera**

El Departamento Financiero de la Gestora elabora la información financiera de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada y aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

## 5.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las Comunicaciones de Información Privilegiada (CIP) y las Comunicaciones de Otra Información Relevante (COIR) que, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME Equity (tal y como ésta haya sido modificada por la Circular 2/2022) o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse. El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Gestora de la Sociedad de un acontecimiento que pueda ser considerado como CIP o COIR.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de las CIP o COIR por parte de la Gestora de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración o persona designada por el mismo, de las CIP o COIR consensuadas entre la Gestora de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de las CIP o COIR acordadas entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Gestora de la Sociedad.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa incorporada a negociación en BME Growth, la Gestora de la Sociedad dispone de una estructura y un sistema que le permiten llevar un adecuado control de la información financiera de la Sociedad, así como de su comunicación.

## 6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

---

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (para la auditoría de Cuentas Anuales y la revisión limitada de información intermedia).
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objetivo de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Plan General Contable.
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.

