



**BME - GROWTH**

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

Madrid, 8 de marzo de 2022

En virtud de 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, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante “Adriano Care” o “la Sociedad”, indistintamente):

- Informe evolución negocio en el ejercicio 2021.
- Cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe de gestión consolidado formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Cuentas anuales individuales Adriano Care SOCIMI, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 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 2021.
- 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.

Atentamente,

D. Juan Antonio Aguayo Escalona  
Secretario del Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A.

## Resumen año 2021

- Adriano Care inició su cotización en el BME Growth en junio convirtiéndose en la principal socimi española especializada exclusivamente en la inversión en activos para la tercera edad cotizada este mercado.
- Portfolio de 15 activos (12 residencias operativas y 3 desarrollos) y cerca de 2.000 plazas. Adicionalmente Adriano cuenta con un pipeline avanzado de 4 activos por valor de más de €50 millones en fase final de ejecución con los que se podría alcanzar cerca del 75% del objetivo total de inversión del plan de negocio.
- Activos de alta calidad por su ubicación, calidad de activo inmobiliario y contratos alquiler a largo plazo con operadores líderes con adecuada diversificación entre los que se incluyen Colisee, DomusVi, Amavir y Clece.
- Contratos alquiler a muy largo plazo con un periodo medio de obligado cumplimiento de 13 años e indexados a IPC.
- Durante el año se han firmado nuevos contratos de arrendamiento con grupo Colisee de 15 años de obligado cumplimiento en 5 residencias, y con grupo Amavir de 25 años de obligado cumplimiento para una nueva residencia.
- En el ejercicio se ha registrado un EBITDA de negocio de €488 miles, y un resultado de €8.291 miles, con una revalorización acumulada a origen de los activos del 20%, resultando en un valor (EPRA NRV) por acción de 11,42€.
- Firmado préstamo sindicado de €125 millones con cobertura de tipos de interés que asegura la financiación del objetivo total de inversión de la compañía.
- Propuesta de distribución de un dividendo de €2,4 millones a la Junta General Ordinaria de 10 de mayo de 2022.

## Información financiera a 31 Diciembre 2021

### Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ miles)

Ingresos	13.322
Gastos operativos y de estructura	(12.834)
<b>EBITDA Negocio</b>	<b>488</b>
Varios no recurrentes	(401)
<b>EBITDA</b>	<b>87</b>
Amortización	(768)
Resultados excepcionales	(329)
Variación valor inversiones	6.452
<b>Resultado de explotación</b>	<b>5.442</b>
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>8.291</b>

### Balance

(€ miles)

Activo No Corriente	109.364
Activo Corriente	33.883
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>143.247</b>

Patrimonio Neto	131.331
Pasivo No Corriente	9.401
Pasivo Corriente	2.515
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>143.247</b>

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €96,0 millones (excluyendo el capex comprometido, la concesión de Ortuella y las sociedades gestoras)

### Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Dic-2021	136.794	11,42
EPRA NRV Dic-2020	127.006	10,58

**EPRA NRV  
por acción:**

**11,42 €**

**(+14%)**

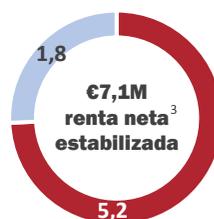
sobre desembolsos

**Revalorización  
GAV  
sobre  
inversión<sup>1</sup>:**

**+20%**

## Visión Global

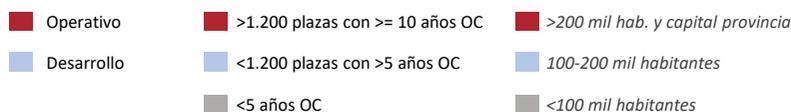
### Generación de rentas recurrentes



### Alquilado a operadores top con contratos a largo plazo



### Ubicados en los principales núcleos de población



## Portfolio

15 activos con c. 2.000 plazas + 170 plazas de centro de día



**RESUMEN PORTFOLIO**

**Portfolio de 15 activos con c.2.000 camas**



**DomusVi Matogrande – La Coruña**  
 Adquisición: 20 Noviembre 2019  
 Operador: DomusVi  
 150 plazas + 66 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Clece Bañosalud – Venta de Baños, Palencia**  
 Adquisición: 30 Julio 2019  
 Operador: Clece Mayores  
 188 plazas + 14 centro de día  
 Renta: Fija



**Olimpia - Bilbao**  
 Adquisición: 2 Agosto 2019  
 Operador: Colisee  
 150 plazas  
 Renta: Fija + Variable



**Kirikiño - Bilbao**  
 Adquisición: 8 Octubre 2019  
 Operador: Colisee  
 49 plazas + 20 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Barrika Barri – Barrika, Bilbao**  
 Adquisición: 8 Octubre 2019  
 Operador: Colisee  
 103 plazas  
 Renta: Fija + Variable



**Otxartaga – Ortuella, Bilbao**  
 Adquisición: 24 Octubre 2019  
 Operador: Propio  
 120 plazas + 40 centro de día  
 Renta: Variable



**Mombuey – Mombuey, Zamora**  
 Adquisición: 19 Diciembre 2019  
 Operador: Matellanes  
 120 plazas + 30 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Proyecto Villaverde - Madrid**  
 Adquisición: 12 Septiembre 2019  
 Operador: Colisee  
 Desarrollo en dos fases de c. 300 plazas  
 Renta: Fija + Variable

## RESUMEN PORTFOLIO



**Proyecto La Florida - Madrid**  
Adquisición: 14 Abril 2021  
Operador: Amavir  
Desarrollo de 123 plazas  
Renta: Fija + Variable



**El Saler – Valencia**  
Adquisición: 7 Mayo 2021  
Operador: Colisee  
122 plazas  
Renta: Fija + Variable



**Albertia – Lugo**  
Adquisición: 31 Mayo 2021  
Operador: Albertia  
191 plazas  
Renta: Fija + Variable



**La Vostra Llar – Terrassa**  
Adquisición: 1 Junio 2021  
Operador: La Vostra Llar  
72 plazas  
Renta: Fija



**Buendía Eras y La Sal – León**  
Adquisición: 3 Junio 2021  
Operador: Centros Buendía  
140 plazas  
Renta: Fija + Variable



**Proyecto Madrid Norte**  
Adquisición: 30 Noviembre 2021  
162 plazas

### 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 sustitutos 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.adriano-care.es](http://www.adriano-care.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 en relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa.

La comprobación de la información financiera efectuada a 31 de diciembre de 2021 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 al 31 de diciembre de 2021

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 estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

<p><b>Valoración de inversiones inmobiliarias</b></p> <p>Las inversiones inmobiliarias constituyen un 67% 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 2021 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 6.452 miles de euros, según lo descrito en la nota 9 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del estado de situación financiera consolidado asciende a 96.116 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.</p> <p>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 Institute of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.3 y 9 de la memoria consolidada adjunta.</p> <p>El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.</p> <p>La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño 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.</p>	<p>Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.</p> <p>Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.</li> <li>• Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.</li> <li>• Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección.</li> <li>• Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.</li> </ul> <p>Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>
---	---



---

**Otra información: Informe de gestión consolidado**


---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, 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 2021 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.

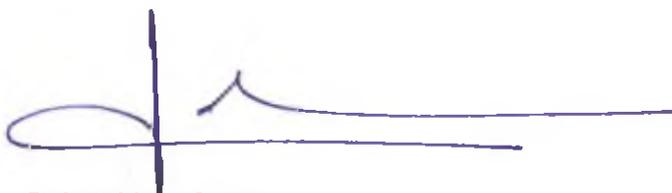
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización 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

23 de febrero de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01001

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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, e Informe de gestión consolidado del ejercicio 2021

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2021  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>109.364</b>	<b>73.151</b>
Inmovilizado intangible	7	5.197	15.675
Inmovilizado material	8	-	23.122
Inversiones inmobiliarias	9	96.116	28.149
Inversiones financieras a largo plazo	10	8.046	6.016
Activo por impuesto diferido	14	5	189
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>33.883</b>	<b>60.946</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.159</b>	<b>1.945</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	808	1.066
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.309	864
Anticipos a proveedores y otros deudores	10	42	15
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>455</b>	<b>303</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	31.269	58.698
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>143.247</b>	<b>134.097</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2021  
(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>131.331</b>	<b>122.631</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>			
Capital suscrito	12	12.000	12.000
Prima de emisión	12	64.476	64.476
Otras reservas	12	3.254	4.293
Otras aportaciones de socios	12	43.524	43.524
Acciones y participaciones en patrimonio propias	12	(214)	-
Resultado del ejercicio	12	8.291	(1.662)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.401</b>	<b>9.474</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		<b>6.707</b>	<b>6.780</b>
Deudas por arrendamiento financiero	13	6.032	6.269
Otros pasivos financieros	13	675	511
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>14</b>	<b>2.694</b>	<b>2.694</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.515</b>	<b>1.992</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>31</b>	<b>36</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>13</b>	<b>685</b>	<b>250</b>
Deudas por arrendamiento financiero		237	231
Otras deudas a corto plazo		448	19
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.771</b>	<b>1.706</b>
Proveedores	13	24	264
Acreedores varios	13	1.441	607
Personal y otros acreedores	13	97	417
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	209	418
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>28</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>143.247</b>	<b>134.097</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



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

Cuenta de resultados consolidados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresada en miles de euros)

	<b>Nota</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>15.1</b>	<b>13.322</b>	<b>12.308</b>
Prestación de servicios		13.322	12.308
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(1.821)</b>	<b>(1.804)</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>15.2</b>	<b>(6.173)</b>	<b>(6.634)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(4.732)	(5.087)
Cargas sociales		(1.441)	(1.547)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		-	75
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>15.3</b>	<b>(5.570)</b>	<b>(5.446)</b>
Servicios exteriores		(5.357)	(5.328)
Tributos		(167)	(117)
Pérdida por deterioro de créditos comerciales		(46)	(1)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>7 y 8</b>	<b>(768)</b>	<b>(731)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado</b>		-	<b>(679)</b>
<b>Variación de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>6.452</b>	<b>1.189</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>5.442</b>	<b>(1.722)</b>
Ingresos financieros		203	221
Gastos financieros		(167)	(250)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1.3	2.954	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>2.990</b>	<b>(29)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.432</b>	<b>(1.751)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>14</b>	<b>(141)</b>	<b>89</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>8.291</b>	<b>(1.662)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>8.291</b>	<b>(1.662)</b>
<b>Resultado básico y diluido por acción</b>		<b>0,69</b>	<b>(0,14)</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



**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 2021

(Expresado en miles de euros)

**A) Estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en miles de euros)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I) (Nota 12)</b>	<b>8.291</b>	<b>(1.662)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		
Revalorizaciones de inmovilizado material (Nota 8)	623	(87)
Efecto impositivo (Nota 14)	-	10
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	<b>623</b>	<b>(77)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)</b>	-	-
<b>TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)</b>	<b>8.914</b>	<b>(1.739)</b>
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	8.914	(1.739)
Resultado global atribuible a socios externos	-	-

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



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

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Expresado en miles de euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en miles de euros)

(Miles de euros)	Capital suscrito (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Otras aportaciones de Socios (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante (Nota 12)	Total patrimonio neto
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>43.524</b>	-	<b>3.716</b>	<b>654</b>	<b>124.370</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(77)	(1.662)	(1.739)
Operaciones con socios y accionistas	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	654	(654)	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>43.524</b>	-	<b>4.293</b>	<b>(1.662)</b>	<b>122.631</b>
Total de ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	623	8.291	8.914
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(214)	-	-	(214)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	(1.662)	1.662	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>43.524</b>	<b>(214)</b>	<b>3.254</b>	<b>8.291</b>	<b>131.331</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.



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

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(858)</b>	<b>(659)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>8.432</b>	<b>(1.751)</b>
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>(8.633)</b>	<b>251</b>
Amortización (+)	7 y 8	768	731
Variación de provisiones (+/-)		(5)	-
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales (+/-)	10	46	1
Deterioro y resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	679
Resultado de la enajenación de instrumentos financieros (+/-)	1.3	(2.954)	-
Ingresos financieros (-)		(203)	(221)
Gastos financieros (+)		167	250
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	9	(6.452)	(1.189)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(657)</b>	<b>841</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)		(951)	1.462
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)		551	(475)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(275)	550
Otros pasivos corrientes (+/-)		472	-
Otros activos corrientes (+/-)		(179)	-
Cobro de intereses (+)		-	17
Pagos de intereses (-)		(167)	(208)
Pago por impuesto sobre sociedades (-)		(108)	(505)
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(26.126)</b>	<b>(665)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(38.919)</b>	<b>(665)</b>
Pagos por inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	8 y 9	(38.919)	(665)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>12.793</b>	-
Empresas del grupo y asociadas	1.3	12.793	-
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(445)</b>	<b>(4.907)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(214)</b>	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12	(277)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	12	63	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>(231)</b>	<b>(4.907)</b>
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	13	(231)	(4.907)
<b>4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(27.429)</b>	<b>(6.231)</b>
<b>Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas</b>		<b>(27.429)</b>	<b>(6.231)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del periodo	11	58.698	64.929
Efectivo o equivalentes al final del periodo	11	31.269	58.698

Las notas 1 a 19 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### **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 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de febrero 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, 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 2021, la Sociedad Dominante cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 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 2021, 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 de 22 de febrero de 2022 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, 1 sociedad dependiente a 31 de diciembre de 2021 (a 31 de diciembre de 2020, 4 sociedades dependientes 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

##### *Ejercicio 2021:*

Con fecha 15 de abril de 2021 Adriano Care, S.L. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Crawley Invest, S.L.U. a TMF Participations Holdings (Spain), S.L. (1.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas), y TMF Sociedad de participación, S.L. (1.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas). El importe de la citada transacción asciende a 3 miles de euros.

El 7 de mayo de 2021 dicha sociedad firmó con un tercero el contrato de adquisición del negocio de la gestión de la residencia El Saler (Valencia), activo cuya propiedad es de la Sociedad Dominante (Nota 9). De acuerdo con dicho contrato, Crawley Invest, S.L.U. pasa a gestionar la mencionada residencia a partir del 1 de junio de 2021.

Con fecha 2 de junio de 2021, la Sociedad Dominante enajenó su participación en dicha sociedad a Gestió Socio-Sanitaria al Mediterrani, S.L., por un importe de 0,3 miles de euros, generando un resultado de 3 miles de euros en la cuenta de resultados del ejercicio 2021 en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

El contrato de venta de participaciones establecía a favor del comprador una opción de venta de las participaciones o del negocio de la participada a la Sociedad a ejercitar hasta 2031 si se cumplían determinadas condiciones referidas al contrato de arrendamiento de la residencia El Saler (Valencia) y a un precio fijado en el contrato de venta firmado. Asimismo, el mismo contrato establecía a favor de la Sociedad una opción de compra de las participaciones o del negocio de la participada a Gestió Socio-Sanitaria al Mediterrani, S.L. a ejercitar hasta 2031 si se cumplían determinadas condiciones referidas al contrato de arrendamiento de la mencionada residencia y a un precio fijado en el contrato de venta firmado.

El 28 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante, después de haber ejercitado la opción de compra otorgada a su favor en el contrato de venta de Residencia El Saler, S.L.U. (anteriormente Crawley Invest, S.L.U.) ha adquirido el 100% de las participaciones de Residencia El Saler, S.L. por un total de 38 miles de euros.

Desde la incorporación al Grupo, no ha generado resultados significativos, ni ha aportado activos o pasivos por importe relevante.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Finalmente, el mismo día 28 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de Olimpia Bass, S.L.U, Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. y Residencia El Saler, S.L.U., de las cuales poseía una participación del 100%, a un tercero por un total de 15.988 miles de euros, de los cuales 1.569 miles de euros han quedado retenidos por el comprador en garantía de cumplimiento de determinados compromisos (Nota 10). El resultado de la operación ha sido reconocido en la cuenta de resultados en "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros", junto con los costes incurridos en esta transacción de 785 miles de euros.

### *Ejercicio 2020:*

Con fecha 29 de junio 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó el proyecto común de fusión por absorción de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (sociedades absorbidas) por parte de la Sociedad Dominante (sociedad absorbente). La fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha 25 de noviembre 2020, con efectos desde el 1 de enero 2020.

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 2020 fueron formuladas el 23 de febrero de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de marzo de 2021.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

#### 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).

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

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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 2021 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.

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 2021 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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021:

- NIIF 9 (Modificación), NIC 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) – "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
- NIIF 4 (Modificación) – "Prórroga de la exención temporal de aplicación de las NIIF 9".
- NIIF 16 (Modificación) – "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIC 16 (Modificación) – "Inmovilizado material – Importes percibidos antes del uso previsto."
- NIC 37 (Modificación) – "Contratos de carácter oneroso – costes del cumplimiento de un contrato."
- NIIF 3 (Modificación) – "Referencia al Marco Conceptual."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIC 1 (Modificaciones) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIC 1 (Modificación) – “Desglose de políticas contables.”
- NIC 8 (Modificación) – “Definición de estimaciones contables.”
- NIC 12 (Modificación) – “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no se estima que tenga un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

### 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 y 9);
- Estimación del Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos del Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 4.4);

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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:
  - 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 2021 y 2020, 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 2021, las correspondientes al ejercicio 2020. 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021 se han producido las variaciones del perímetro de consolidación desglosadas en la Nota 1.3.

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

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 y 2020, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores", al igual que lo fue la propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Base de aplicación:</b>		
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	(2.158)	(3.666)
<b>Aplicación:</b>		
Resultados de ejercicios anteriores	(2.158)	(3.666)

### 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

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.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del fondo de comercio reconocido a cierre de los ejercicios 2021 y 2020 se han situado en los siguientes rangos:

	2021	2020
Exit Yield	-	8,33% - 8,70%
Tasa de descuento	8,94%	8,84% - 11,09%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,09%

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### **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.

La Sociedad 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 Institute 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

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 estado de situación financiera 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 2021, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El resto de las sociedades que componen el Grupo tributan dentro del régimen general establecido por la Hacienda Foral de Vizcaya.

#### 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 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 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 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 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.

### 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 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 2021, la Sociedad Dominante cumplía parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsanase 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, 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 ha aprobado 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 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 sitios 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

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Activos financieros a coste amortizado: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los derechos concesionarios que han sido consideradas dentro de la CINIIF 12 y que corresponden, principalmente, a inversiones en centros residenciales para la tercera edad, que son explotadas por sociedades dependientes del Grupo Adriano Care.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### Valoración inicial

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

Las concesiones calificadas como activo financiero se reconocen por el valor razonable de los servicios de construcción o mejoras prestados.

### Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

De acuerdo con el método del coste amortizado, las concesiones calificadas como activo financiero se imputan a resultados los ingresos correspondientes según el tipo de interés de la cuenta por cobrar resultante de las previsiones de los flujos de cobros y pagos de la concesión. Los ingresos por intereses correspondientes a las concesiones a las que se aplica el modelo de cuenta por cobrar se reconocen como ingreso financiero en la cuenta de resultados consolidada.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del activo financiero, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

El Grupo estima que los planes de mantenimiento periódico de sus instalaciones, cuyo coste se imputa a gastos en el ejercicio en que se incurren, son suficientes para asegurar la entrega de los activos afectos a reversión en buen estado de uso al finalizar el plazo de vigencia de las concesiones y que, por tanto, no se originarán gastos importantes como consecuencia de la reversión.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas se fundamenta en analizar el riesgo de crédito de cada contraparte y dotar una provisión siempre y cuando existe evidencia razonable que dicho importe no se podrá recuperar.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, El Grupo o da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### **4.5.2 Pasivos financieros**

Son pasivos financieros a coste amortizado aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Los pasivos financieros derivados de operaciones de arrendamiento financiero en las que alguna sociedad del Grupo actúa como arrendatario, se reconocerán como el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

### **4.6 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos del Grupo provienen principalmente de la prestación de servicios de arrendamiento, así como servicios de asistencia en los centros residenciales en propiedad. Los ingresos por servicios de arrendamiento se imputan a la cuenta de resultados cuando se produce la corriente real de servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se devengan en conformidad con las condiciones contractuales establecidas entre las partes y se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. Determinados contratos de arrendamiento contemplan el devengo de una prestación variable; la estimación de dichos ingresos se realiza en base a previsiones realizadas de forma conjunta con el arrendatario y se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de estado de situación financiera, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

En el caso de los servicios de asistencia en los centros residenciales en propiedad, los ingresos se devengan en 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. Dichos ingresos también se imputan a la cuenta de resultados siguiendo los criterios mencionados anteriormente.

### **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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 diciembre de 2021	31 de diciembre 2020
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	8.291	(1.662)
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.979	12.000
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,69</b>	<b>(0,14)</b>

#### 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 diciembre de 2021	31 de diciembre 2020
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	8.291	(1.662)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.988	12.000
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,69</b>	<b>(0,14)</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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### **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 2021 y 2020 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 2021

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

### Cuenta de resultados del ejercicio

#### Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15.1)	3.110	11.291	(1.079)	13.322
Aprovisionamientos	-	(1.821)	-	(1.821)
Gastos de personal (Nota 15.2)	(39)	(6.134)	-	(6.173)
Otros ingresos de explotación	-	-	-	-
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	(439)	(2.390)	(2.741)	(5.570)
Amortización del inmovilizado (Nota 7 y 8)	(631)	(137)	-	(768)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 9)	6.452	-	-	6.452
Ingresos financieros	-	203	-	203
Gastos financieros	(158)	(9)	-	(167)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	2.954	2.954
Impuesto sobre beneficios (Nota 14)	-	(141)	-	(141)
<b>Total a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>8.295</b>	<b>862</b>	<b>(866)</b>	<b>8.291</b>

#### Ejercicio 2020

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15.1)	2.323	11.070	(1.085)	12.308
Aprovisionamientos	-	(1.804)	-	(1.804)
Gastos de personal (Nota 15.2)	(56)	(6.578)	-	(6.634)
Otros ingresos de explotación	2	73	-	75
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	(359)	(2.746)	(2.341)	(5.446)
Amortización del inmovilizado (Nota 7 y 8)	(604)	(127)	-	(731)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	(679)	-	(679)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 9)	1.189	-	-	1.189
Ingresos financieros	18	204	(1)	221
Gastos financieros	(238)	(13)	1	(250)
Impuesto sobre beneficios (Nota 14)	-	89	-	89
<b>Total a 30 de diciembre de 2020</b>	<b>2.275</b>	<b>(511)</b>	<b>(3.426)</b>	<b>(1.662)</b>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### Estado de situación financiera

#### Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	5	5.192	5.197
Inmovilizado material (Nota 8)	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	96.116	-	96.116
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)	2.012	6.034	8.046
Activo por impuesto diferido (Nota 14)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10.b)	1.599	560	2.159
Periodificaciones a corto plazo	453	2	455
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 11)	30.587	682	31.269
<b>Total activos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>130.772</b>	<b>12.475</b>	<b>143.247</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	6.704	3	6.707
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14)	2.694	-	2.694
Provisiones a corto plazo	-	32	32
Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	685	-	685
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13)	1.333	438	1.771
Periodificaciones a corto plazo	-	28	28
<b>Total pasivos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>11.416</b>	<b>501</b>	<b>11.917</b>

#### Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	5	15.670	15.675
Inmovilizado material (Nota 8)	-	23.122	23.122
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	28.149	-	28.149
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)	-	6.016	6.016
Activo por impuesto diferido (Nota 14)	-	189	189
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10.b)	585	1.360	1.945
Periodificaciones a corto plazo	269	34	303
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 11)	54.466	4.232	58.698
<b>Total activos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>83.474</b>	<b>50.623</b>	<b>134.097</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	6.777	3	6.780
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14)	2.694	-	2.694
Provisiones a corto plazo	-	36	36
Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	249	1	250
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13)	369	1.337	1.706
<b>Total pasivos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>10.089</b>	<b>1.377</b>	<b>11.466</b>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros				
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio	Fondo de comercio asociado a concesión administrativa	TOTAL
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>18</b>	<b>10.465</b>	<b>5.192</b>	<b>15.675</b>
Ventas y bajas de activos	(9)	(10.465)	-	<b>(10.474)</b>
Dotación amortización	(4)	-	-	<b>(4)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5.192</b>	<b>5.197</b>

Miles de euros				
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio	Fondo de comercio asociado a concesión administrativa	TOTAL
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>11</b>	<b>11.144</b>	<b>5.192</b>	<b>16.347</b>
Adquisiciones y altas de activos	10	-	-	<b>10</b>
Dotación amortización	(3)	-	-	<b>(3)</b>
Deterioro del inmovilizado	-	(679)	-	<b>(679)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>18</b>	<b>10.465</b>	<b>5.192</b>	<b>15.675</b>

#### Fondo de comercio

El detalle por segmento y sociedades del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Fondo de comercio	Miles de euros	
	31 de diciembre 2021	31 de diciembre 2020
<b>Actividad de gestión</b>		
Olimpia Bass, S.L.U.	-	7.754
Udazkena, S.L.U.	-	1.767
Torre Gorostizaga, S.L.U.	-	944
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>10.465</b>

Con fecha 28 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante ha vendido sus participaciones en las sociedades Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. por lo que los fondos de comercio asociados a estos negocios se han dado de baja. El resultado de la operación ha sido reconocido en el estado de resultados como "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros", junto con los costes asociados a esta operación.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo reconoció un deterioro de -679 miles de euros correspondiente

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

al fondo de comercio asignado a la sociedad dependiente, Olimpia Bass, S.L.U. Dicho deterioro vino motivado por una reducción de los flujos de caja esperados para los ejercicios futuros y su efecto en el valor residual, como consecuencia del impacto de la crisis sanitaria generada por el nuevo corona virus (Covid-19), así como por un incremento de 50 puntos básicos en la tasa de descuento considerada para actualizar los flujos.

### Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa

Adicionalmente, la concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado en 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. El Grupo Adriano Care considera que, en base a los conocimientos actuales, no existen indicios de deterioro correspondientes a dicho activo.

Para aquellas unidades generadoras de efectivo que tienen fondo de comercio asignado, el Grupo Adriano Care analiza si cambios razonablemente previsibles en las hipótesis clave para la determinación del importe recuperable calculado de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 4.1, tendrían un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas. El Grupo Adriano Care considera que, en base a los conocimientos actuales, no existen indicios de deterioro correspondientes al resto de activos intangibles reconocidos dentro de este epígrafe.

## 8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

Residencias en gestión	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>30.561</b>	<b>(7.439)</b>	<b>23.122</b>
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	460	-	460
Revalorización de activos	623	-	623
Bajas por salida de perímetro (Nota 1.3)	(385)	-	(385)
Dotación amortización	-	(764)	(764)
Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 9)	(31.259)	8.203	(23.056)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Residencias en gestión	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>30.273</b>	<b>(6.711)</b>	<b>23.562</b>
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	375	-	375
Dotación amortización	-	(728)	(728)
Revalorización de activos	(87)	-	(87)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>30.561</b>	<b>(7.439)</b>	<b>23.122</b>

### Principales movimientos del periodo terminado el 31 de diciembre de 2021

Las altas del periodo corresponden fundamentalmente a obras de mejora de sus residencias ubicadas en País Vasco.

Con fecha 28 de diciembre de 2021, el Grupo ha procedido a la venta de las filiales Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. (Nota 1.3). En este sentido, los activos que se

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

encuentran en calidad de arrendamiento con estas sociedades han sido reclasificados a inversiones inmobiliarias (Nota 9) al cumplir los requisitos para ello al 31 de diciembre de 2021.

### Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha finalizado obras de reforma en una de sus residencias, ubicada en Bilbao, por importe de 269 miles de euros. Asimismo, se han incurrido inversiones adicionales relacionadas con la compra de mobiliario y otros elementos de inmovilizado para adaptar las residencias en gestión a la necesidades derivadas de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19.

### Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determinaba el valor razonable de su inmovilizado material. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ascendió a 23.025 miles de euros a 31 de diciembre 2020 resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización acumulada, neta del efecto impositivo, del inmovilizado material de 3.657 miles de euros a 31 de diciembre 2020 que fue registrada bajo el epígrafe del patrimonio neto "Otras reservas". La revalorización del inmovilizado material en el ejercicio 2021 hasta su traspaso a inversiones inmobiliarias ha sido de 623 miles de euros, resultando así en un acumulado de 4.280 miles de euros al 31 de diciembre de 2021.

La valoración se realizaba de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chatered 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.

### **Otra información**

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantenía inmuebles en garantía de préstamos o créditos hipotecarios.

Durante el ejercicio 2021, estas residencias en gestión han generado ingresos por prestación de servicios por importe de 11.291 miles de euros (11.070 miles de euros durante el ejercicio 2020) (Nota 6).

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 su inmovilizado material. A 31 de diciembre 2021 y 2020, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2021, no hay compromisos de inversión (1.246 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

27

AT  
me

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros
	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>28.149</b>
Adquisición y altas de activos	38.459
Traspaso de inmovilizado material (Nota 8)	23.056
Revalorización de activos	6.452
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>96.116</b>

	Miles de euros
	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>26.680</b>
Adquisición y altas de activos	280
Revalorización de activos	1.189
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>28.149</b>

#### Principales movimientos del ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha adquirido varias residencias ubicadas en España como son: Residencia El Saler (Valencia), Residencia Albertia (Lugo), La Vostra Llar (Terrasa), Buendía (León) y un terreno en Madrid, así como se han realizado obras de mejora en las residencias de la Sociedad ubicadas en País Vasco.

Con fecha 28 de diciembre de 2021, el Grupo ha traspasado del inmovilizado material a inversiones inmobiliarias las residencias que hasta entonces eran explotadas por el Grupo, como consecuencia de la venta de las filiales Olimpia Bass, S.L.U, Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. (Nota 1.3) con las que presentaba contrato de arrendamiento operativo. En dicha fecha, fueron firmados nuevos contratos de arrendamiento con un tercero, y por lo tanto, se presentan como inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021.

#### Principales movimientos ejercicio 2020

Las principales altas del ejercicio 2020 hacen referencia a los trabajos realizados para el desarrollo de los terrenos que el Grupo posee en Villaverde, Madrid.

#### 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 96.022 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (28.149 miles de euros a 31 de diciembre 2020), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 6.452 miles de euros (1.189 miles de euros a 31 de diciembre 2020), 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera 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 la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

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 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 e inmovilizado material valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2021 ascendió al 86,25% del total (2020: 88,98%).

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas, tanto para la valoración del inmovilizado material, como para las inversiones inmobiliarias, a 31 de diciembre 2021 y 2020, es el siguiente:

Yields (%)	2021	2020
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,00% - 6,58%	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	7,00% - 9,08%	7,05% - 8,40%

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 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 2021 ascendió al 13,75% del total (2020: 11,11%).

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

	2021	2020
Tasa beneficio promotor (%)	2%-20%	18%
Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )	857-1.453	975 - 1.100
Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> )	1.936-3.359	1.933 - 2.567

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

29



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 5% en las rentas consideradas tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" del estado de situación financiera consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente.

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

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Ejercicio 2021	82.819	4.363	(3.963)
Ejercicio 2020	45.490	2.269	(2.068)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas:

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución del 5%	Aumento del 5%
Ejercicio 2021	82.819	(4.344)	4.384
Ejercicio 2020	45.490	(2.422)	2.422

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

	Miles de euros		
Ejercicio 2021	Valoración	0,5%	1,5%
Aumento	13.203	(246)	(732)
Disminución	13.203	250	755
Ejercicio 2020	Valoración	0,5%	1,5%
Aumento	5.684	(148)	(444)
Disminución	5.684	148	300

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

	Miles de euros		
Ejercicio 2021	Valoración	2,5%	5%
Aumento	13.203	(978)	(1.958)
Disminución	13.203	980	1.959
Ejercicio 2020	Valoración	2,5%	5%
Aumento	5.684	(384)	(768)
Disminución	5.684	384	768

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Ejercicio 2021	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	13.203	1.310	2.619
Disminución	13.203	(1.308)	(2.618)

Ejercicio 2020	Miles de euros		
	Valoración	2,5%	5%
Aumento	5.684	775	1.519
Disminución	5.684	(712)	(1.456)

### Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, 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 2021	31 de diciembre de 2020
Hasta un año	3.630	1.168
Entre uno y cinco años	17.417	4.674
Más de cinco años	43.560	8.998
<b>Total</b>	<b>64.607</b>	<b>14.480</b>

### Otra información

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el ejercicio 2021 han ascendido a 2.031 miles de euros (1.238 miles de euros durante el ejercicio 2020) (Nota 6).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 439 miles de euros (359 miles de euros durante el ejercicio 2020).

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad Dominante tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

Miles de euros	Valor neto contable	Cuotas mínimas de arrendamiento		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
<b>31 de diciembre 2021</b>				
Inversiones inmobiliarias	9.214	237	1.278	4.754
<b>31 de diciembre 2020</b>				
Inversiones inmobiliarias	9.796	231	1.247	5.022

31



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Tal y como se indica en la Nota 17, con fecha 14 de enero de 2022 este contrato de arrendamiento financiero ha sido cancelado en el ejercicio 2022, adquiriendo el Grupo el activo.

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 2021 y 2020, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 29,1 millones de euros (9,5 millones de euros a 31 de diciembre 2020) correspondientes a los costes estimados para el desarrollo de uno de sus activos, así como proyectos de reforma de sus residencias por importe de 2,3 millones de euros (2020: Nota 8).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

### 10. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2021 y 2020 es la siguiente:

		Miles de euros					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros no corrientes:							
Inversiones financieras a largo plazo		-	-	8.046	6.016	8.046	6.016
<b>TOTAL</b>		-	-	<b>8.046</b>	<b>6.016</b>	<b>8.046</b>	<b>6.016</b>
Activos financieros corrientes:							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		-	-	850	1.081	850	1.081
<b>TOTAL</b>		-	-	<b>850</b>	<b>1.081</b>	<b>850</b>	<b>1.081</b>
<b>Total activos financieros</b>		-	-	<b>8.896</b>	<b>7.097</b>	<b>8.896</b>	<b>7.097</b>

#### Inversiones financieras a largo plazo

Este saldo hace referencia principalmente 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.

Adicionalmente, se han registrado derechos de cobro a largo plazo asociado a la venta de las sociedades Olimpia Bass, S.L.U, Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. retenidos en calidad de garantías para el cumplimiento de determinados compromisos establecidos en el contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2021 (Nota 1.3).

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

A 31 de diciembre 2021, este epígrafe corresponde principalmente a el saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 781 miles de euros (1.066 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

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 79 miles de euros (44 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

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.

### 11. 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.

### 12. PATRIMONIO NETO

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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.

Las participaciones superiores al 5% corresponden a:

	31 de diciembre de 2021 (*)	31 de diciembre de 2020 (*)
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%
Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, M.P.S. ("HNPSAS")	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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 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 2021 y 2020, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad debido a los resultados negativos acumulados.

### Otras reservas

Las reservas del Grupo a 31 de diciembre 2021 ascienden a 3.254 miles de euros (4.293 miles de euros a 31 de diciembre 2020). El saldo hace referencia principalmente a la revalorización del inmovilizado material del Grupo (Nota 8).

A continuación se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el ejercicio 2021.

Miles de euros				
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2020	Revaloración del inmovilizado material (Nota 8)	Saldo final
Reservas	4.293	(1.662)	623	3.254
<b>Total</b>	<b>4.293</b>	<b>(1.662)</b>	<b>623</b>	<b>3.254</b>

El movimiento del ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

Miles de euros				
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2019	Revaloración del inmovilizado material (Nota 6)	Saldo final
Reservas	3.716	654	(77)	4.293
<b>Total</b>	<b>3.716</b>	<b>654</b>	<b>(77)</b>	<b>4.293</b>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

El desglose por sociedad de este importe es como sigue:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Adriano Care SOCIMI, S.A.	2.599	4.082
Olimpia Bass, S.L.U.	-	78
Udazkena, S.L.U.	-	17
Torre Gorostizaga, S.L.U.	-	23
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	655	93
<b>TOTAL</b>	<b>3.254</b>	<b>4.293</b>

### Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2021 y 2020, la prima de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

### Otras aportaciones de Socios

A 31 de diciembre 2021 y 2020, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

### Acciones propias

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

	31 de diciembre de 2021	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	27.242	277
Disminuciones/Enajenaciones	(6.014)	(63)
<b>Al cierre del periodo/ejercicio</b>	<b>21.228</b>	<b>214</b>

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 0,18% del capital social de la Sociedad Dominante, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,18 euros por acción (no había acciones propias al 31 de diciembre de 2020).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha acordado 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:

- (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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 29 de abril de 2020, la Sociedad Dominante ha firmado 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 2021 y el 31 de diciembre de 2021.

### Resultado del ejercicio

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el ejercicio 2021 y 2020 ha sido la siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Adriano Care SOCIMI, S.A.	7.430	(1.130)
Olimpia Bass, S.L.U.	65	(1.005)
Udazkena, S.L.U.	102	(106)
Torre Gorostizaga, S.L.U.	(23)	17
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	717	562
<b>TOTAL</b>	<b>8.291</b>	<b>(1.662)</b>

### 13. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>						
Deudas por arrendamiento financiero	6.032	6.269	-	-	6.032	6.269
Otros pasivos financieros	-	-	675	511	675	511
<b>TOTAL</b>	<b>6.032</b>	<b>6.269</b>	<b>675</b>	<b>511</b>	<b>6.707</b>	<b>6.780</b>

MA  
R

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>						
Deudas por arrendamiento financiero	237	231	-	-	237	231
Otras deudas a corto plazo	-	-	448	19	448	19
Acreedores varios	-	-	1.562	1.288	1.562	1.288
<b>TOTAL</b>	<b>237</b>	<b>231</b>	<b>2.010</b>	<b>1.307</b>	<b>2.247</b>	<b>1.538</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6.269</b>	<b>6.500</b>	<b>2.685</b>	<b>1.818</b>	<b>8.954</b>	<b>8.318</b>

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, la Sociedad Dominante ha formalizado 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 2021 la Sociedad Dominante no ha dispuesto importe alguno asociado a esta financiación, realizando la primera disposición el 14 de enero de 2022.

### Deudas por arrendamiento financiero

El detalle de las deudas por arrendamiento financiero, por vencimiento, a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Deudas por arrendamiento financiero	237	1.278	4.754	6.269
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>1.278</b>	<b>4.754</b>	<b>6.269</b>

La Sociedad Dominante tiene registrado, al 31 de diciembre de 2021, un saldo de 6.269 miles de euros derivado del contrato de arrendamiento financiero del centro geriátrico situado en La Coruña (6.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El vencimiento del contrato es octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

Tal y como se indica en la Nota 19, este contrato de arrendamiento financiero ha sido cancelado con fecha 14 de enero de 2022, adquiriendo la Sociedad Dominante el activo (Nota 9).

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción. En ningún caso, el contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero impedía a la Sociedad Dominante la cancelación anticipada del arrendamiento financiero previendo que, en tal supuesto, ambas partes negociarían de buena fe la aplicación de los términos del contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero a una opción de compra sobre el activo

Este contrato de opción establece que el precio de cesión será equivalente a la cantidad de 11.200 miles de euros menos las cuotas pendientes de pago en el marco del contrato de arrendamiento financiero en la fecha de ejecución de la opción. Asimismo, el precio de cesión se podrá ver incrementado por todos aquellos incrementos de renta, diferentes de la actualización contractual del IPC, que la Sociedad Dominante negocie dentro del contrato de arrendamiento del activo. Estas cantidades se capitalizarán a una tasa equivalente al 5,35% anual.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para la ejecución de la opción mencionada anteriormente.

El Grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en las presentes cuentas anuales consolidadas.

### Otros pasivos financieros

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

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>A largo plazo</b>		
Fianzas y depósitos recibidos	674	510
Deudas a largo plazo	1	1
<b>A corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros	413	19
Acreedores varios	35	1.288
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>1.123</b>	<b>1.818</b>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 14. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Activo por impuesto diferido	5	189
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.309	864
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.309	734
Retenciones y pagos a cuenta	-	98
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	-	32
	<b>1.314</b>	<b>1.053</b>
Pasivo por impuesto diferido	(2.694)	(2.694)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(209)	(418)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(13)	(37)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(59)	(179)
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	(107)	(73)
Seguridad Social acreedora	(30)	(123)
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	-	(6)
	<b>(2.903)</b>	<b>(3.112)</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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante recibió una comunicación de inicio de comprobación limitada de sus declaraciones de IVA del ejercicio 2020. Con fecha 29 de junio de 2021 se cerró dicha comprobación, no procediendo efectuar propuesta de liquidación alguna debido a que las incidencias detectadas y objeto de comprobación fueron debidamente aclaradas.

#### 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 febrero de 2019 y sucesivos.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. De acuerdo con

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

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

Ejercicio 2021	Miles de Euros				
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	7.430	1.002	623	-	9.055
Diferencias permanentes	(2)	-	-	-	(2)
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	(2)	-	-	-	(2)
Diferencias temporarias	(7.068)	47	(623)	-	(7.644)
Ajustes de consolidación	(4.550)	-	(623)	-	(5.173)
Otras diferencias temporarias	(2.518)	47	-	-	(2.471)
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>360</b>	<b>905</b>			
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	(76)			
Cuota íntegra	-	141			
Retenciones y pagos a cuenta	-	(34)			
<b>Cuota líquida</b>	<b>-</b>	<b>107</b>			

Ejercicio 2020	Miles de Euros				
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	(1.830)	79	(87)	-	(1.838)
Diferencias permanentes					
Ajustes de consolidación	21	(21)	-	-	-
Otras diferencias permanentes	679	-	-	-	679
Diferencias temporarias					
Ajustes de consolidación	(1.575)	-	87	-	(1.488)
Otras diferencias temporarias	-	618	-	-	618
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(2.705)</b>	<b>676</b>			
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	(47)			
Cuota íntegra	-	115			
Retenciones y pagos a cuenta	-	(42)			
<b>Cuota líquida</b>	<b>-</b>	<b>73</b>			

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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:

31 de diciembre 2021	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(141)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
<b>Gasto Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(141)</b>	<b>-</b>

31 de diciembre 2020	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(115)	-
Variación por impuesto diferidos	179	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	25	-
Diferencias valor contable y fiscal del inmovilizado material	-	10
<b>Gasto Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>89</b>	<b>10</b>

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 2021	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(8.431)</b>	<b>(623)</b>	<b>(9.054)</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 (22%-24%)	141	-	141
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>141</b>	<b>-</b>	<b>141</b>

41

AA  
SC

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio 2020	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(1.751)</b>	<b>(87)</b>	<b>(1.838)</b>
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	10	10
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	115	-	115
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	(179)	-	(179)
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	(25)	-	(25)
<b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>	<b>(89)</b>	<b>(10)</b>	<b>(99)</b>

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

Ejercicio 2021	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Bajas por salida del perímetro de consolidación (Nota 1.3)	Bajas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>189</b>	-	<b>(184)</b>	-	<b>5</b>
Diferencias temporarias	189	-	(184)	-	5
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>2.694</b>	-	-	-	<b>2.694</b>
Revalorizaciones de activos	2.694	-	-	-	2.694

Ejercicio 2020	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por combinaciones de negocio	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Bajas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>10</b>	-	<b>179</b>	-	<b>189</b>
Diferencias temporarias	10	-	179	-	189
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>2.704</b>	-	-	<b>(10)</b>	<b>2.694</b>
Revalorizaciones de activos	2.704	-	-	(10)	2.694

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 materialicen.

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 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 2021, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 4.749 miles de euros (4.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Dado que la

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020, 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	
	2021	2020
2007	513	513
2009	54	54
2016	-	26
2019	40	40
	<b>607</b>	<b>633</b>

### 15. INGRESOS Y GASTOS

#### 15.1 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, Castilla y León y Galicia, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
Ingreso por actividad de arrendamiento	2.031	1.238
Ingreso por actividad de gestión	11.291	11.070
<b>Total</b>	<b>13.322</b>	<b>12.308</b>

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

	Miles de euros	
	2021	2020
País Vasco	11.291	11.070
Castilla y León	987	772
Galicia	859	466
Cataluña	185	-
<b>Total</b>	<b>13.322</b>	<b>12.308</b>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	4.728	5.085
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.441	1.547
Indemnizaciones	4	2
<b>Total</b>	<b>6.173</b>	<b>6.634</b>

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

### 15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Arrendamientos	13	25
Reparaciones y conservación	230	171
Servicios de profesionales independientes	3.698	3.832
Transportes	63	65
Primas de seguro	178	112
Servicios bancarios y similares	13	5
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	92	109
Suministros	320	267
Otros servicios	750	742
Tributos	167	117
Variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 10)	46	1
<b>Total</b>	<b>5.570</b>	<b>5.446</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 ha sido ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de fecha 15 de julio 2019.

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2021), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad Dominante que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 203 miles de euros (860 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

### 15.4 Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros durante el ejercicio 2020).

Asimismo, a 31 de diciembre 2021 y 2020, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas.



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 16. 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:

	Miles de euros	
	2021	2020
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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 66 miles de euros (38 miles de euros durante el ejercicio 2020).

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. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante y a cierre del ejercicio 2021 y 2020, 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.

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

### 17. 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### **Información relativa a la pandemia sanitaria producida por el SARS-Cov-2 (COVID-19)**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China, en enero de 2020, y su posterior expansión por el resto del mundo, motivó que el brote vírico fuera clasificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Para todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una gestión activa durante los ejercicios 2020 y 2021, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales del Grupo están debidamente cubiertas en todo momento.

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

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa el Grupo 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 Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar:

- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 generó un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- **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, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la segunda fase de 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.
- **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.
- **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 permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### Jerarquía de valor razonable

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo a los inputs utilizados en su valoración:

- Nivel 1. Uso de precios cotizados de activos o pasivos idénticos en mercados activos (sin ajustar)
- Nivel 2. Uso de inputs (que no sean precios cotizados del nivel anterior) observables directa o indirectamente
- Nivel 3. Uso de inputs no observables

	Miles de euros			
	31/12/2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor</b>				
Inversiones Inmobiliarias	96.116	-	-	96.116

	Miles de euros			
	31/12/2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor</b>				
Inmovilizado material	23.025	-	-	23.025
Inversiones Inmobiliarias	28.149	-	-	28.149

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 2021.

## 18. OTRA INFORMACIÓN

### 18.1 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 2021</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	3	-
Personal Residencias	6	6	68	212	2
Administrativos	-	3	3	4	-
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>65</b>	<b>71</b>	<b>219</b>	<b>2</b>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	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 2020</b>					
Dirección Residencias	1	7	8	7	-
Personal Residencias	33	163	196	201	3
Administrativos	1	10	11	9	-
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>180</b>	<b>215</b>	<b>217</b>	<b>3</b>

### 18.2 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 2021	Miles de euros		
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	TOTAL
<b>Servicios de auditoría</b>	<b>77</b>	-	<b>77</b>
<b>Otros servicios distintos de auditoría</b>	<b>55</b>	<b>67</b>	<b>122</b>
Servicios relacionados con la auditoría	55	-	55
Otros Servicios	-	67	67
<b>Total</b>	<b>132</b>	<b>67</b>	<b>199</b>

Ejercicio 2020	Miles de euros	
	PwC Auditores, S.L.	TOTAL
<b>Servicios de auditoría</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Otros servicios distintos de auditoría</b>	-	-
Servicios relacionados con la auditoría	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>50</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 2021 y 2020 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	24	24
Ratio de operaciones pagadas	23	23

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

<u>Ratio de operaciones pendientes de pago</u>	<u>12</u>	<u>17</u>
<b>Miles de euros</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Total pagos realizados	11.770	8.812
Total pagos pendientes	931	344

### **18.3 Otros compromisos**

A cierre de los ejercicios 2021 y 2020, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes no 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.

### **18.4 Avaluos**

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (2020: 727 miles de euros) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

### **18.5 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 al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

- 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:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

- 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 al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 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 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
Activo en Madrid	(***)	30/11/2021	SI
Residencia en Bilbao I	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (*)	SI
Residencia en Bilbao II	Centro residencial de la tercera edad	02/08/2019 (*)(**)	SI
Residencia en Bilbao III	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (*)(**)	SI

(\*) 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.

(\*\*) Estos activos fueron incorporados a la Sociedad a raíz de la fusión descrita en la Nota 1.b.

(\*\*\*) Activo adquirido para el desarrollo de una residencia de nueva planta que temporalmente genera rentas de arrendamiento de oficinas.

- 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:

El Grupo no ostenta participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 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. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de enero de 2022 el Grupo ha dispuesto de 35.738 miles de euros asociados a la línea de financiación contratada con fecha 30 de diciembre de 2021 y descrita en la Nota 13.

Asimismo, el mismo 14 de enero de 2022 el Grupo ha cancelado el contrato de arrendamiento financiero descrito en las Notas 9 y 13, adquiriendo el Grupo el activo asociado a dicho arrendamiento.

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, con posterioridad al cierre del ejercicio 2021.

50

JA  
02

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2021:

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	6.781	87

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2020:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Olimpia Bass, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Egaña, 12 - A, Bilbao, 48010, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	3.450	217
Udazkena, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Bide Nagusia, 7, Barrika, 48650, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	202	3
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Torre Gorostizaga, 2, Bilbao, 48004, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	414	32
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	6.863	87

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El ejercicio 2021 ha estado marcado por la recuperación y gestión de la crisis sanitaria provocada por el coronavirus (Covid-19). La declaración del estado de alarma, así como las medidas posteriores impuestas por el Gobierno Central y las autoridades autonómicas para frenar el avance del virus, provocaron una caída del producto interior bruto de España del 8,9% en 2020 y una recuperación estimada del 5,2% en 2021 (INE). No obstante, la Comisión Europea estima una recuperación del PIB español de hasta un 5,6% para el año 2022.

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de las residencias de la tercera edad en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a este sector. El desequilibrio entre la oferta y la demanda ha seguido generando una comprensión de las tasas de retorno esperadas y un crecimiento notable en el interés en proyectos de desarrollo de nuevas residencias.

En dicho entorno, el Grupo ha centrado el foco de su gestión en la mejora de las residencias existentes en su cartera y a su adaptación a las nuevas tendencias del sector, así como las recomendaciones de las autoridades sanitarias. La cartera de activos del Grupo está integrada a 31 de diciembre de 2021 por 12 residencias de la tercera edad y tres terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español. Asimismo, a 31 de diciembre 2021, 11 de las residencias mencionadas anteriormente están siendo operadas por terceros, mientras que 1 activo está siendo operado por una sociedad participada al 100% por la Sociedad Dominante en régimen de concesión administrativa.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2021 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 2021 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 96.116 miles de euros (28.149 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria consolidada adjunta, con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante ha enajenado el 100% del capital social de las sociedades Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. y Residencia El Saler, S.L.U., tras la previa adquisición del 100% del capital social de Residencia El Saler, S.L.U. en la misma fecha. Como consecuencia de dicha enajenación, la Sociedad Dominante ha suscrito con un tercero un nuevo contrato de arrendamiento de 20 años para las 4 residencias que hasta la fecha eran gestionadas por las filiales así como para una residencia de nueva construcción ubicada en Madrid, con un total de 564 plazas.

#### Fondo de Comercio

La operación de venta del 100% del capital social de determinadas sociedades mencionada anteriormente ha supuesto la baja del fondo de comercio surgido durante el ejercicio 2019 en el marco de la adquisición del capital social de dichas sociedades.

#### Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 38.459 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de varias residencias ubicadas en España como son: Residencia El Saler (Valencia), Residencia Albertia (Lugo), La Vostra Llar (Tarrasa), Buendía (León), un activo inmobiliario y un terreno en Madrid para la construcción de sendas residencias de nueva planta. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, se ha reconocido una plusvalía por la revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 6.452 miles de euros (1.189 miles de euros a 31 de



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

diciembre de 2020) debida principalmente al buen comportamiento de los activos durante el ejercicio 2021 así como a los nuevos contratos de arrendamiento suscritos.

Asimismo, como consecuencia de la operación de venta del 100% del capital social de Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U, así como la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento con un tercero descritos anteriormente, se han traspasado los inmuebles correspondientes a tres residencias ubicadas en Bilbao desde el epígrafe de Inmovilizado Material al de Inversiones Inmobiliarias por un importe de 23.056 miles de euros.

### Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2021 asciende a 131.331 miles de euros (122.631 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el ejercicio 2021, por importe de 8.291 miles de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene en su patrimonio neto, reservas correspondientes a la revalorización de su Inmovilizado Material, hasta su traspaso a Inversiones Inmobiliarias el 28 de diciembre de 2021, por importe de 3.892 miles de euros (3.657 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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

La financiación del Grupo corresponde a (i) la línea de financiación sindicada con garantía hipotecaria con un pool de entidades financieras nacionales e internacionales de primer nivel con vencimiento a 5 años, por un importe total máximo de hasta 125 millones de euros suscrita el 30 de diciembre de 2021 y (ii) al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en arrendamiento el cuál ha sido cancelado el 14 de enero de 2022 tal y como se indica en la nota 19 de la memoria consolidada adjunta.

A 31 de diciembre de 2021, no se había dispuesto de la línea de financiación sindicada mencionada anteriormente ascendiendo la deuda con la entidad concedente del arrendamiento financiero a 6.269 miles de euros (6.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

### Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 13.322 miles de euros (12.308 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El incremento se debe principalmente a los ingresos aportados por los nuevos activos adquiridos durante el ejercicio así como a una mejora de los ingresos generados por las residencias explotadas internamente por el Grupo hasta 28 de diciembre de 2021.

En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han ascendido a 6.173 miles de euros (6.634 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y 5.570 miles de euros (5.446 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), respectivamente. La disminución se debe principalmente al mantenimiento de la estructuración de costes del Grupo así como a los menores costes extraordinarios respecto al ejercicio 2020.

Asimismo, el Grupo continúa aplicando los protocolos y planes de acción destinados a contener el impacto del Covid-19 en sus residencias, con el objetivo de garantizar el mejor cuidado de los residentes y del personal empleado en el contexto de la crisis sanitaria.

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

En el futuro próximo, el Grupo continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación del Grupo serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

activos dedicados a la tercera edad en España, y (ii) la maximización del valor de las residencias en porfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Asimismo, la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 seguirá representando un factor importante en la toma de decisiones del Grupo y en su evaluación de los riesgos. Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una gestión activa durante todo el periodo, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales del Grupo están debidamente cubiertas en todo momento. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar en relación con los riesgos a los cuales está expuesto el Grupo:

- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 generó un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- **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, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la segunda fase de 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.
- **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.
- **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 permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

### **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.

3  
10  
m

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 5. Acciones de la Sociedad Dominante

#### Evolución del precio de la acción:

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2021 es de 10,4 euros, siendo el precio medio de 10,18 euros durante el ejercicio 2021 (a 31 de diciembre de 2020: las acciones de la Sociedad Dominante no estaban aún admitidos a cotización).

#### Acciones propias:

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

	31 de diciembre de 2021	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	27.242	277
Disminuciones/Enajenaciones	(6.014)	(63)
Al cierre del periodo/ejercicio	<b>21.228</b>	<b>214</b>

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 0,18% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias 10,18 euros por acción (no había acciones propias al 31 de diciembre de 2020).

### 7. 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 2021</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	3	-
Personal Residencias	6	6	68	212	2
Administrativos	-	3	3	4	-
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>65</b>	<b>71</b>	<b>219</b>	<b>2</b>

### 8. Hechos posteriores

Con fecha 14 de enero de 2022 la Sociedad Dominante ha dispuesto de 35.738 miles de euros de la línea de financiación sindicada suscrita el 30 de diciembre de 2021 descrita en la Nota 13.

Asimismo, en la misma fecha, la Sociedad Dominante ha cancelado el contrato de arrendamiento financiero descrito en las Notas 9 y 13, adquiriendo la Sociedad el activo asociado a dicho arrendamiento financiero.

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, con posterioridad al cierre del ejercicio 2021.

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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Joaquín Ayuso García



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Francisco Javier Rodríguez Heredia



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Guillermo Bergareche Quintana



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

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Josep Emil Cloquell Martin



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

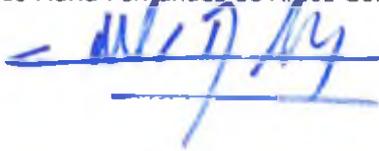
Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Carlos María Fernández de Arroz Gómez Acebo



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

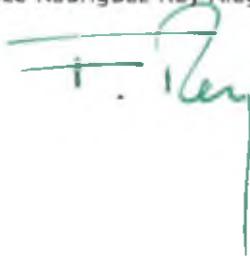
Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Francisco Rodríguez Rey Alegria



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

Informe de auditoría  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021  
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 2021, 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 2021, 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.

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2021 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 77.440 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales, constituyendo un 63% 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 las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. 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 del valor razonable por debajo del valor neto contable. En 2021, la Sociedad ha registrado un deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 2.518 miles de euros.

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 las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1 de la memoria de las cuentas anuales.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño 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 adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad 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 metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección.
- Realización de pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Adicionalmente, 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 2021, 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 2021 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:

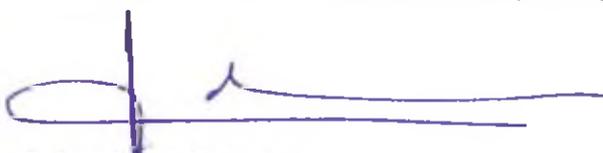
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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

23 de febrero de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm 01/22/01002

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
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 2021  
e Informe de Gestión  
del ejercicio 2021**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'A' followed by a cursive name, possibly 'Adriano Care Socimi'.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>90.057</b>	<b>68.447</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>77.440</b>	<b>42.460</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	7	<b>10.600</b>	<b>25.982</b>
Instrumentos de patrimonio		10.600	25.982
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	8	<b>2.012</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros		2.012	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>32.640</b>	<b>55.306</b>
<b>Existencias</b>		<b>42</b>	<b>14</b>
Anticipos a acreedores		42	14
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.558</b>	<b>557</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	221	44
Deudores varios	8	27	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.310	513
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>453</b>	<b>269</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	9	<b>30.587</b>	<b>54.466</b>
		<b>122.697</b>	<b>123.753</b>
		<b>122.697</b>	<b>123.753</b>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>112.044</b>	<b>114.416</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>112.044</b>	<b>114.416</b>
Capital	10	12.000	12.000
Prima de emisión	10	64.476	64.476
Reservas voluntarias	10	124	124
Resultados de ejercicios anteriores	10	(5.708)	(2.042)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(214)	-
Otras aportaciones de socios	10	43.524	43.524
Resultado del periodo		(2.158)	(3.666)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.635</b>	<b>8.708</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	11	<b>6.704</b>	<b>6.777</b>
Acreedores por arrendamiento financiero		6.032	6.269
Otros pasivos financieros		672	508
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	12	<b>1.931</b>	<b>1.931</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.018</b>	<b>629</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	11	<b>650</b>	<b>231</b>
Acreedores por arrendamiento financiero		237	231
Otros pasivos financieros		413	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.368</b>	<b>398</b>
Otros acreedores	11	1.352	356
Otros acreedores, empresas del grupo y asociadas	11 y 13	-	27
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	16	15
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>122.697</b>	<b>123.753</b>
		<b>122.697</b>	<b>123.753</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13</b>	<b>3.184</b>	<b>2.323</b>
Prestaciones de servicios		3.184	2.323
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>1</b>	<b>19</b>
<b>Gastos de personal</b>		<b>(39)</b>	<b>(57)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(30)	(44)
Cargas sociales		(9)	(13)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>13</b>	<b>(4.332)</b>	<b>(3.762)</b>
Servicios exteriores		(4.183)	(3.660)
Tributos		(149)	(102)
<b>Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>(1.345)</b>	<b>(990)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>(2.518)</b>	<b>-</b>
Deterioro y pérdidas		(2.518)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(5.049)</b>	<b>(2.467)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>7</b>	<b>300</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(159)</b>	<b>(238)</b>
Por deuda con terceros		(159)	(238)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>7</b>	<b>2.750</b>	<b>(958)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>2.891</b>	<b>(1.196)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.158)</b>	<b>(3.663)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(2.158)</b>	<b>(3.666)</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

(Expresado en miles de euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021**

(Expresado en miles de euros)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	<b>(2.158)</b>	<b>(3.666)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Efecto impositivo	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</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>(2.158)</b>	<b>(3.666)</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

(Expresado en miles de euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021**

(Expresado en miles de euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo final a 31 de diciembre 2019</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>(18)</b>	-	-	<b>43.524</b>	<b>(2.042)</b>	<b>117.940</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(3.666)</b>	<b>(3.666)</b>
<b>Operaciones con accionistas</b>	-	-	<b>142</b>	<b>(2.042)</b>	-	-	<b>2.042</b>	<b>142</b>
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(2.042)	-	-	2.042	-
- Operación de fusión societaria (Nota 1 b)	-	-	142	-	-	-	-	142
<b>Saldo final a 31 de diciembre 2020</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>124</b>	<b>(2.042)</b>	-	<b>43.524</b>	<b>(3.666)</b>	<b>114.416</b>
Total ingresos y gastos reconocidos							(2.158)	(2.158)
Otros movimientos			-	(3.666)			3.666	-
Operaciones con acciones propias					(214)			(214)
<b>Saldo final a 31 de diciembre 2021</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>124</b>	<b>(5.708)</b>	<b>(214)</b>	<b>43.524</b>	<b>(2.158)</b>	<b>112.044</b>

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE 2021**  
(Expresado en miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(711)</b>	<b>(237)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.158)</b>	<b>(3.663)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>972</b>	<b>2.186</b>
- Amortización del inmovilizado	6	1.345	990
- Correcciones valorativas por deterioro	6	2.518	-
- Gastos financieros		159	238
- Ingresos financieros	7	(300)	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	7	2.750	-
- Deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	7	-	958
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>475</b>	<b>1.240</b>
- Existencias	8	(28)	176
- Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(1.001)	1.324
- Otros activos y pasivos corrientes		(184)	(1)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	11	970	(303)
- Otros pasivos no corrientes	11	577	240
- Pago de intereses		(159)	(196)
- Cobros por dividendos	7	300	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(22.723)</b>	<b>(807)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(39.540)</b>	<b>(807)</b>
- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	7	(68)	(218)
- Inmovilizado intangible		-	(5)
- Inversiones inmobiliarias	6	(39.029)	(584)
- Otros activos financieros	8	(443)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>16.817</b>	
- Empresas del grupo y asociadas	7	16.631	-
- Inversiones inmobiliarias	6	186	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(445)</b>	<b>(4.098)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(214)</b>	<b>-</b>
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(277)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	10	63	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(231)</b>	<b>(4.098)</b>
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	11	(231)	(4.860)
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas		-	762
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(23.879)</b>	<b>(5.142)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	9	54.466	59.158
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de entidades fusionadas	1.b	-	450
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	30.587	54.466

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021.

# ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

## Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

### 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 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 2020 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 23 de febrero de 2021 y aprobadas por la Junta General de Accionistas en su reunión del 24 de marzo 2021.

#### 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 febrero 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).

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:

#### 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.

#### 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 2021, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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 ha aprobado 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.

#### **b) Fusión entre las sociedades Adriano Care SOCIMI, S.A., Promociones Zorges, S.L. (Unipersonal) e Inmobiliaria Barrica Barri, S.L. (Unipersonal)**

Con fecha 29 de junio 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la fusión por absorción de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (sociedades absorbidas)

por parte de la Sociedad (sociedad absorbente), así como la suscripción de correspondiente proyecto común de fusión. En fecha 22 de octubre 2020, se procedió al otorgamiento de la escritura de fusión por absorción, ante el notario de Madrid, D. Antonio Morenés Gilés, con el número 1.404 de su protocolo. Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 4 de diciembre 2020. En este sentido, se deja expresa constancia de que la fecha de efectos contables de la fusión (conforme al art. 31. 7ª de la Ley de Modificaciones Estructurales) es el 1 de enero 2020. Por tanto, las operaciones de las sociedades absorbidas se considerarán realizadas, a efectos contables, por la sociedad absorbente, a partir de la citada fecha.

Desde el punto de vista del registro contable de la operación, deben considerarse los siguientes aspectos:

- La fusión entre las sociedades, la Sociedad, Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., de acuerdo con lo establecido en la NRV 21ª del Plan General de Contabilidad, se realiza mediante una fusión impropia, al ser la sociedad absorbente la poseedora del 100% del capital de las sociedades absorbidas.
- En cuanto al registro y valoración de la combinación de negocios (en este caso fusión) deben considerarse las siguientes implicaciones:
  1. Los activos y pasivos identificados de la Sociedad, como sociedad adquirente contable, conservarán su valor en los libros individuales.
  2. Respecto a Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., como sociedades adquiridas contablemente, dado que previo a la fusión ambas eran sociedades controladas por la Sociedad, se ha considerado la fusión como una operación entre empresas del Grupo. Como se ha mencionado anteriormente, desde el punto de vista contable, el efecto de la fusión se ha considerado desde el 1 de enero 2020. Por lo tanto, las operaciones realizadas por Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. a partir de 1 de enero 2020 se han considerado realizadas por la Sociedad.

Conforme a lo previsto en la legislación, para la operación se han tomado como base los balances de fusión a 31 de diciembre 2019 de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., los cuales se encuentran adjuntos en el Anexo I.

La Norma de Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad, dispone que, con carácter general, en las operaciones entre empresas del grupo en las que intervenga la empresa dominante del mismo, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Por tanto, la valoración de los activos y pasivos transmitidos por Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. se ha determinado en base a los valores recogidos en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad a 31 de diciembre 2019, previamente conciliados a los principios de valoración y registros establecidos en el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El resumen de estos valores aportados es el siguiente (miles de euros):

**Promociones Zorges, S.L.U.**

	Miles de euros	
	Valor aportado	Valor en balance de fusión a 31 de diciembre 2019
Inmovilizado material	-	68
Inversiones inmobiliarias	13.182	4.709
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15	15
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	762	762
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	388	388
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(4.164)	(4.164)

	Miles de euros	
	<b>Valor aportado</b>	<b>Valor en balance de fusión a 31 de diciembre 2019</b>
Pasivo por impuesto diferido	(1.347)	*
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(478)	(478)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(41)	(41)
<b>Total activos netos</b>	<b>8.317</b>	<b>1.259</b>

#### **Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U.**

	Miles de euros	
	<b>Valor aportado</b>	<b>Valor en balance de fusión a 31 de diciembre 2019</b>
Inversiones inmobiliarias	3.481	1.046
Activo por impuesto diferido	3	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	91	91
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	112	112
Pasivo por impuesto diferido	(584)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(153)	(153)
<b>Total activos netos</b>	<b>2.950</b>	<b>1.099</b>

El valor de la participación que la Sociedad mantenía sobre Promociones Zorges, S.L.U. (8.185 miles de euros) e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (2.940 miles de euros) atiende a las contraprestaciones realizadas por la misma hasta la fecha de fusión (Nota 7).

No procede determinar un tipo de canje al estar las sociedades absorbidas íntegramente participadas por la sociedad absorbente.

Esta operación de fusión se ha acogido al régimen fiscal especial previsto en el capítulo VII del Título VII del artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, las sociedades absorbidas no disponían de personal en plantilla en la fecha de aprobación del proyecto común de fusión, por lo que no se ha trasladado ningún trabajador a la sociedad absorbente.

#### **c) 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.

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

### **a) 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 mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

En lo referente a la reforma del Plan General Contable introducida por el Real Decreto 1/2021, dicha modificación normativa no ha derivado en impactos significativos en las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021.

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

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 22 de febrero de 2022.

#### **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 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, 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 2021, 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 y lo indicado en a Nota 2.g.

#### **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.

#### **g) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021**

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y

las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del Real Decreto 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

#### **i) Instrumentos financieros - clasificación y valoración**

En la fecha de aplicación inicial del Real Decreto 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el Real Decreto 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

- Todos los activos financieros se clasificaban al 31 de diciembre de 2020 en la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar" y, con efectos 1 de enero de 2021, han sido reclasificados a la de "Activos a coste amortizado".
- Las participaciones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas se clasifican en la categoría de "Activos financieros a coste".
- En el caso de pasivos financieros, todos los pasivos financieros (tanto con entidades de crédito como otros) se clasificaban al 31 de diciembre de 2020 en la categoría de "Débitos y partidas a pagar" y con efectos 1 de enero de 2021 han sido reclasificados a la de "Pasivos a coste amortizado".

No se ha generado impacto de estos cambios en el patrimonio neto de la Sociedad.

#### **ii) Ingresos por ventas y prestación de servicios**

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspaasa 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;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- 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.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

- a) Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- b) Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.
- c) Se parte de la definición del precio de la transacción y se analizan ciertos aspectos concretos como son las entregas a clientes de efectivo, de bienes a título gratuito o como los costes de abanderamiento; la contraprestación variable por descuentos, cantidades contingentes...; el componente financiero del contrato; y los activos cedidos por los clientes.
- d) Se analizan cuestiones y casos particulares como: costes incrementales de la obtención o cumplimiento de un contrato, garantías entregadas a los clientes, indicadores sobre actuación por cuenta propia vs ajena, opciones del cliente sobre bienes y servicios adicionales, etc.

Las diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad no han generado impacto significativo.

### **3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" (2020: misma situación).

### **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 2021, 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:

- 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 2021 y 2020 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual.

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 2021 ascendió al 86,25% del total del epígrafe (2020: 90,81%).

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 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 al 31 de diciembre de 2021 ascendió al 13,75% del total epígrafe (2020: 9,19%).

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

	2021	2020
Tasa beneficio promotor (%)	2%-20%	18%
Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )	857-1.453	1.100 - 975
Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> )	1.936-3.359	1.933 - 2.567

El detalle de las yields y las tasas de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 5.

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.

## 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.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, correspondiente al ejercicio 2021 Y 2020 se han situado en los siguientes rangos:

	2021	2020
Exit Yield	-	8,33% - 8,70%
Tasa de descuento	8,94%	8,84% - 11,09%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,09%

A cierre del ejercicio, el test de deterioro de las inversiones en empresas del grupo ha sido validado por un experto independiente.

## 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.

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 considere 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.

- **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 los 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 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.
- 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.

### 4.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### - **Prestación de servicios**

La Sociedad presta servicios de arrendamiento. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

Los ingresos de servicios de arrendamiento se reconocen sobre la base del servicio real prestado hasta el final del ejercicio sobre el que se informa, como proporción del total de servicios que se prestarán dado que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente.

El servicio de arrendamiento se contabiliza como una obligación de ejecución separada. Cuando los contratos incluyen múltiples obligaciones de ejecución, el precio de la transacción se asignará a cada obligación de ejecución en base a los precios de venta independientes. Cuando éstos no son directamente observables, se estiman sobre la base del coste esperado más margen. Si los contratos incluyen la instalación de los productos, los ingresos para dichos bienes se reconocen en el momento en que se entrega el producto se traspasa la titularidad legal del mismo y el cliente lo acepta.

Las estimaciones de los ingresos, los costes o el grado de progreso hacia su finalización se revisan si cambian las circunstancias. Cualquier aumento o disminución resultante en los ingresos o costes estimados se refleja en el resultado del ejercicio en que las circunstancias que dan lugar a la revisión sean conocidas por la dirección.

Si los servicios prestados por la Sociedad superan el pago, se reconoce un activo por contrato. Si los pagos exceden los servicios prestados, se reconoce un pasivo por contrato.

Los ingresos derivados de contratos por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

#### **4.5 Combinaciones de negocios**

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 4.6).

#### **4.6 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.

#### **4.7 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.

#### **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, 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 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 6). 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 2021 asciende a un importe de 131.331 (122.631 miles de euros a 31 de diciembre 2020), el resultado consolidado atribuible asciende a 8.291 miles de euros (-1.662 miles de euros a 31 de diciembre 2020), y la cifra

de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 143.247 y 13.322 miles de euros, respectivamente (134.097 y 12.308 miles de euros a 31 de diciembre 2020, respectivamente).

### **Información relativa a la pandemia sanitaria producida por el SARS-Cov-2 (COVID-19)**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China, en enero de 2020, y su posterior expansión por el resto del mundo, motivó que el brote vírico fuera clasificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Para todo ello, los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo una gestión activa durante los ejercicios 2020 y 2021, 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**

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes 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:

- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 generó un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo que la Sociedad encabeza. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- **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 complejo provocado por la crisis sanitaria.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la segunda fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. 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.
- **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.
- **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.
- **Riesgo de tipo de interés:** a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

## Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

## 6. 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 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021	Miles de euros					
	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 1.b)	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>						
Terrenos	10.720	-	9.814	(39)	-	20.495
Construcciones y otros	37.786	-	28.247	-	365	66.398
Inversiones inmobiliarias en curso	255	-	968	(147)	(365)	711
<b>Total coste</b>	<b>48.761</b>	<b>-</b>	<b>39.029</b>	<b>(186)</b>	<b>-</b>	<b>87.604</b>
<b>Amortización acumulada</b>						
Construcciones y otros	(6.301)	-	(1.345)	-	-	(7.646)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(6.301)</b>	<b>-</b>	<b>(1.345)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.646)</b>
<b>Pérdidas por deterioro</b>						
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	-	(2.518)	-	-	(2.518)
<b>Total pérdidas por deterioro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.518)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.518)</b>
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>42.460</b>	<b>-</b>	<b>35.166</b>	<b>(186)</b>	<b>-</b>	<b>77.440</b>

Miles de euros						
31 de diciembre de 2020	Saldo inicial	Altas por fusión (Nota 1.b)	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>						
Terrenos	8.314	2.356	50	-	-	10.720
Construcciones y otros	17.965	19.543	43	-	235	37.786
Inversiones inmobiliarias en curso	-	25	491	-	(261)	255
<b>Total coste</b>	<b>26.279</b>	<b>21.924</b>	<b>584</b>	<b>-</b>	<b>(26)</b>	<b>48.761</b>
<b>Amortización acumulada</b>						
Construcciones y otros	(77)	(5.261)	(989)	-	26	(6.301)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(77)</b>	<b>(5.261)</b>	<b>(989)</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>(6.301)</b>
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>26.202</b>	<b>16.663</b>	<b>(405)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.460</b>

### 6.1 Adquisiciones de inversiones inmobiliarias

Durante el año 2021 la Sociedad ha adquirido varias residencias ubicadas en España como son: Residencia El Saler (Valencia), Residencia Albertia (Lugo), La Vostra Llar (Terrasa), Buendía (León), un activo inmobiliario y un terreno en Madrid para la construcción de sendas residencias de nueva planta, así como se han realizado obras de mejora principalmente en las residencias de la Sociedad ubicadas en País Vasco.

Las principales altas del ejercicio 2020 hacían referencia a los trabajos realizados para el desarrollo de los terrenos que la Sociedad posee en Villaverde, Madrid.

Las incorporaciones por fusión producidas durante el ejercicio 2020 (Nota 1.b), hacen referencia a los activos en propiedad de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrika Barri, S.A.U., dos residencias de la tercera edad ubicadas en el País Vasco. Ambos activos estuvieron arrendados a las empresas participadas, Olimpia Bass, S.L.U. e Udazkena, S.A.U. hasta el 28 de diciembre de 2021 (véase Nota 7), respectivamente.

### 6.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

Para los activos valorados bajo el supuesto de rentabilidad, el detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre es el siguiente:

Yields	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,00% - 6,58%	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,00% - 9,08%	7,05% - 8,40%

Para los activos valorados por método residual dinámico el detalle de las variables relevantes consideradas en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre es el que figura en la Nota 4.1.

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

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, así como la variación de un 5% en las rentas consideradas, 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.p. en las Exit Yields</b>	Miles de Euros		
	<b>Valoración</b>	<b>Disminución de 25 p.p.</b>	<b>Aumento de 25 p.p.</b>
<b>Ejercicio 2021</b>			
Activos valorados por DFC (Exit Yield)	82.819	4.363	(3.963)
<b>Ejercicio 2020</b>			
Activos valorados por DFC (Exit Yield)	45.490	2.269	(2.068)

<b>Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas</b>	Miles de Euros		
	<b>Valoración</b>	<b>Disminución de 5%</b>	<b>Aumento de 5%</b>
<b>Ejercicio 2021</b>			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	82.819	(4.344)	4.384
<b>Ejercicio 2020</b>			
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	45.490	(2.422)	2.422

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

<b>Ejercicio 2021</b>	Miles de euros		
	<b>Valoración</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,5%</b>
Aumento	13.203	(246)	(732)
Disminución	13.203	250	755
<b>Ejercicio 2020</b>			
Aumento	5.684	(148)	(444)
Disminución	5.684	148	300

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

<b>Ejercicio 2021</b>	Miles de euros		
	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	13.203	(978)	(1.958)
Disminución	13.203	980	1.959
<b>Ejercicio 2020</b>			
Aumento	5.684	(384)	(768)
Disminución	5.684	384	768

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

<b>Ejercicio 2021</b>	Miles de euros		
	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	13.203	1.310	2.619
Disminución	13.203	(1.308)	(2.618)
<b>Ejercicio 2020</b>			
Aumento	5.684	775	1.519
Disminución	5.684	(712)	(1.456)

A  
  


### 6.3 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 3.184 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (2.323 a 31 de diciembre de 2020) (Nota 13). Al 3 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Hasta un año	3.630	1.168
Entre uno y cinco años	17.417	4.674
Más de cinco años	43.560	8.998
<b>Total</b>	<b>64.607</b>	<b>14.480</b>

Durante el ejercicio 2021 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 439 miles de euros en 2021 (359 miles de euros en 2020).

### 6.4 Arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2020, no hay arrendamientos financieros en los que la Sociedad actúe como arrendadora.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

	Valor neto contable	Miles de euros		
		Cuotas mínimas de arrendamiento (Nota 11.1)		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
<b>31 de diciembre 2021</b>				
Inversiones inmobiliarias	9.214	237	1.278	4.754
<b>31 de diciembre 2020</b>				
Inversiones inmobiliarias	9.394	231	1.247	5.022

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no hay cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo.

Tal y como se indica en la Nota 17, con fecha 14 de enero de 2022 este contrato de arrendamiento financiero ha sido cancelado, adquiriendo la Sociedad el activo.

### 6.5 Otra información

Durante los ejercicios 2021 y 2020, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han encontrado 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 2021 y 2020, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 no hay elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y reforma de sus residencias por importe de 29.100 miles de euros (2020: 9.500 miles de euros), así como proyectos de reforma de sus residencias por importe de 2.314 miles de euros (1.224 miles de euros a 31 de diciembre 2020). Asimismo, a cierre del ejercicio 2021, la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos (2020: misma situación).

## 7. 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 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Altas	Bajas / reducciones	Deterioro/ Reversión de deterioro	Saldo final
<b>Coste</b>					
Olimpia Bass, S.L.U.	11.204	-	(12.162)	958	-
Udazkena, S.L.U.	2.060	30	(2.090)	-	-
Torre Gorostizaga, S.L.U.	1.318	-	(1.318)	-	-
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	11.400	-	(800)	-	10.600
Residencia El Saler, S.L.U. (anteriormente Crawley Invest, S.L.U.)	-	38	(38)	-	-
<b>Total Coste</b>	<b>25.982</b>	<b>68</b>	<b>(16.408)</b>	<b>958</b>	<b>10.600</b>

31 de diciembre de 2020	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Bajas por Fusión (Nota 1.b)	Altas	Deterioro	Saldo final
<b>Coste</b>					
Promociones Zorges, S.L.U.	8.185	(8.185)	-	-	-
Olimpia Bass, S.L.U.	12.162	-	-	(958)	11.204
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U.	2.940	(2.940)	-	-	-
Udazkena, S.L.U.	1.960	-	100	-	2.060
Torre Gorostizaga, S.L.U.	1.200	-	118	-	1.318
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	11.400	-	-	-	11.400
<b>Total Coste</b>	<b>37.847</b>	<b>(11.125)</b>	<b>218</b>	<b>(958)</b>	<b>25.982</b>

### Ejercicio 2021

#### Olimpia Bass, S.L.U.

Con fecha 20 de mayo de 2021, la Sociedad ha recibido dividendos por un total de 2.200 miles de euros de su participada Olimpia Bass, S.L.U., que han sido registrados como menor participación al proceder de las reservas generadas con anterioridad a la adquisición de Olimpia Bass, S.L. por la Sociedad.

Asimismo, con fecha 22 de diciembre de 2021, la Sociedad ha recibido dividendos por un total de 300 miles de euros de su participada Olimpia Bass, S.L.U. registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13).

#### Udazkena, S.L.U.

Con fecha 2 de febrero de 2021 la Sociedad ha realizado una aportación dineraria al patrimonio de Udazkena, S.L.U. por un total de 30 miles de euros para atender las necesidades puntuales de tesorería de ésta.

#### Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, la Sociedad ha recibido dividendos por un total de 800 miles de euros de su participada Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., que han sido registrados como menor participación al proceder de "Otras aportaciones de socios" otorgadas por la Sociedad.

#### Residencia El Saler, S.L.U. (anteriormente Crawley Invest, S.L.U.)

Con fecha 15 de abril de 2021 la Sociedad adquirió, con el propósito de su posterior enajenación, el 100% de las participaciones de la sociedad Crawley Invest, S.L.U. a TMF Participations Holdings (Spain), S.L. (1.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas), y TMF Sociedad de participación, S.L. (1.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas). El importe de la citada transacción ascendió a 3 miles de euros.

El 2 de junio de 2021, la Sociedad enajenó su participación en dicha sociedad a Gestió Socio-Sanitaria al Mediterrani, S.L., por un importe de 0,3 miles de euros, generando un resultado de 3 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias. El contrato de venta de participaciones establecía a favor del comprador una opción de venta de las participaciones o del negocio de la participada a la Sociedad a ejercitar hasta 2031 si se cumplían determinadas condiciones referidas al contrato de arrendamiento de la residencia El Saler (Valencia) y a un precio fijado en el contrato de venta firmado. Asimismo, el mismo contrato establecía a favor de la Sociedad una opción de compra de las participaciones o del negocio de la participada a Gestió Socio-Sanitaria al Mediterrani, S.L. a ejercitar hasta 2031 si se cumplían determinadas condiciones referidas al contrato de arrendamiento de la mencionada residencia y a un precio fijado en el contrato de venta firmado.

El 28 de diciembre de 2021 la Sociedad, después de haber ejercitado la opción de compra otorgada a su favor en el contrato de venta de Residencia El Saler, S.L.U. (anteriormente, Crawley Invest, S.L.U.) mencionada anteriormente, ha adquirido el 100% de las participaciones de Residencia El Saler, S.L.U. por un total de 38 miles de euros.

#### Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. y Residencia El Saler, S.L.U.

Con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad ha procedido a la venta del 100% del capital social Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. y Residencia El Saler, S.L.U., a un tercero por un total de 15.988 miles de euros, de los cuales 1.569 miles de euros han quedado retenidos por el comprador en garantía de cumplimiento de determinados compromisos (Nota 8). El resultado de la operación ha sido reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias en "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros".

#### Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no adquirió nuevas participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. Asimismo, se ha producido la fusión entre la Sociedad y sus sociedades participadas, Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (Nota 1.b). y se han realizado aportaciones dinerarias por importe de 218 miles de euros a las empresas participadas, Udazkena S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. para atender a necesidades puntuales de caja de estas.

La información relativa a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Miles de euros							
Ejercicio 2021	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total patrimonio neto
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	10.600	87	1.608	717	4.369	<b>6.781</b>
<b>Total</b>							

Miles de euros							
Ejercicio 2020:	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total patrimonio neto
Olimpia Bass, S.L.U.	100%	11.204	217	3.557	(325)	-	3.449
Udazkena, S.L.U.	100%	2.060	3	207	(106)	100	204
Torre Gorostizaga, S.L.U.	100%	1.318	32	248	17	118	415
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	11.400	87	4.627	562	1.587	6.863
<b>Total</b>		<b>25.982</b>	<b>339</b>	<b>8.639</b>	<b>148</b>	<b>1.805</b>	<b>10.931</b>

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021 y 2020 de las sociedades participadas por la Sociedad han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los resultados de las sociedades del grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas en 2020 y 2021.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha recibido dividendos por un importe de 3.300 miles de euros, de los cuales 300 miles de euros se han registrado como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias y 3.000 miles de euros como menos valor de la inversión (2020: 0 miles de euros).

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2021 es superior al valor contable. A 31 de diciembre 2020, la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 958 miles de euros correspondiente a su participación en la sociedad Olimpia Bass, S.L.U.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

A continuación, se muestra el valor en libros de activos financieros, correspondiendo todos ellos a la categoría de instrumentos financieros a coste amortizado, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7):

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Activos financieros a largo plazo:</b>		
Otros activos financieros	2.012	-
	<b>2.012</b>	-
<b>Activos financieros a corto plazo:</b>		
Anticipos a acreedores	42	14
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	221	44
Deudores, empresas del grupo y asociadas	27	-
	<b>290</b>	<b>58</b>

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

### **8.1 Activos financieros a largo plazo**

A 31 de diciembre de 2021, 1.569 miles de euros (2020: 0 miles de euros) corresponden al precio de venta por las participaciones de Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. y Residencia El Saler, S.L., retenido por el comprador en garantía del cumplimiento de determinados compromisos y será pagado a la Sociedad en función de los plazos acordados en el contrato de compraventa.

El resto de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por importe de 443 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (2020: 0 miles de euros).

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

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 se corresponde principalmente a los saldos de deudores, pendientes de cobro, correspondientes a los contratos de alquiler de los activos de la Sociedad, así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros.

La totalidad de estos activos tiene vencimiento dentro de un año.

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de sus cuentas a cobrar sin encontrar indicios de que las mismas hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

## **9. 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.

## **10. PATRIMONIO NETO**

### **Capital social**

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 31 de diciembre 2020, 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 superiores al 5% corresponden a:

	<b>31 de diciembre de 2021 (*)</b>	<b>31 de diciembre de 2020 (*)</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%
Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, M.P.S. ("HNPSAS")	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.

### **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 de 2021 y 31 de diciembre 2020, la Sociedad no ha dotado la reserva legal en su totalidad debido a los resultados negativos acumulados.

### **Prima de emisión**

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2021 y 2020, la prima de emisión de la Sociedad ascendía a 64.476 miles de euros.

### **Otras reservas**

El desglose de los distintos tipos de reservas el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
Reservas voluntarias	(18)	(18)
Reserva de fusión	142	142
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.708)	(2.042)
<b>Total reservas</b>	<b>(5.584)</b>	<b>(1.918)</b>

### Reserva de fusión

La fusión entre la Sociedad y Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U., detallada en la Nota 1.b de la presente memoria, generó una reserva de fusión por importe de 142 miles de euros.

## Otras aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

## Acciones propias

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

	31 de diciembre de 2021	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	27.242	277
Disminuciones/Enajenaciones	(6.014)	(63)
Al cierre del periodo/ejercicio	<b>21.228</b>	<b>214</b>

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 0,18% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias ha sido de 10,18 euros por acción (no había acciones propias al 31 de diciembre de 2020).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado en fecha 24 de marzo de 2021 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 ha firmado 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.

## 11. PASIVOS FINANCIEROS

A continuación, se muestra el valor en libros de pasivos financieros, correspondiendo todos ellos a la categoría de instrumentos financieros a coste amortizado, correspondiendo el saldo de acreedores por arrendamiento financiero a deudas con entidades de crédito y el resto, a otros:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
<b>Pasivos financieros a largo plazo:</b>		
Acreedores por arrendamiento financiero	6.032	6.269
Otros pasivos financieros	672	508
	<b>6.704</b>	<b>6.777</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo:</b>		
Acreedores por arrendamiento financiero	237	231
Otros pasivos financieros	413	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	1.352	383
	<b>2.002</b>	<b>614</b>

(\*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 12).

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

El valor contable de los pasivos financieros está 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, la Sociedad ha formalizado 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 2021 la Sociedad no ha dispuesto importe alguno asociado a esta financiación, realizando la primera disposición el 14 de enero de 2022.

Durante el ejercicio 2019, Promociones Zorges, S.L. (Nota 1.b) firmó un préstamo con garantía hipotecaria sobre sus inversiones inmobiliarias, siendo el principal del préstamo de 4.990.000 euros. Dicho préstamo, incorporado en los estados financieros de la Sociedad dentro de la operación de fusión descrita en la Nota 1.b, fue cancelado anticipadamente durante el mes de junio 2020. Durante el ejercicio 2020, devengó gastos financieros por importe de 74 miles de euros.

#### Deudas por arrendamiento financiero

El detalle de las deudas por arrendamiento financiero, por vencimiento, a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			TOTAL
	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	
Deudas por arrendamiento financiero	237	1.278	4.754	6.269
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>1.278</b>	<b>4.754</b>	<b>6.269</b>

La Sociedad tiene registrado, al 31 de diciembre de 2021, un saldo de 6.269 miles de euros derivado del contrato de arrendamiento financiero del centro geriátrico situado en La Coruña (6.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El vencimiento del contrato es octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

Tal y como se indica en la Nota 17, este contrato de arrendamiento financiero ha sido cancelado con fecha 14 de enero de 2022, adquiriendo la Sociedad el activo (Nota 6.4).

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad firmó un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción. En ningún caso, el contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero impedía a la Sociedad la cancelación anticipada del arrendamiento financiero previendo que, en tal supuesto, ambas partes negociarían de buena fe la aplicación de los términos del contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero a una opción de compra sobre el activo.

Dicho contrato de opción establecía que el precio de cesión será equivalente a la cantidad de 11.200 miles de euros menos las cuotas pendientes de pago en el marco del contrato de arrendamiento

financiero en la fecha de ejecución de la opción. Asimismo, el precio de cesión se podrá ver incrementado por todos aquellos incrementos de renta, diferentes de la actualización contractual del IPC, que la Sociedad negocie dentro del contrato de arrendamiento del activo. Estas cantidades se capitalizarán a una tasa equivalente al 5,35% anual.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para la ejecución de la opción mencionada anteriormente.

#### Otros pasivos financieros

Estos saldos corresponden fundamentalmente a fianzas y depósitos de distinta índole tanto al 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2020, así como a saldos pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado.

#### Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

## 12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública deudora por IVA	1.310	447
Hacienda Pública deudora por devolución de IS	-	15
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	-	51
<b>Total saldos deudores</b>	<b>1.310</b>	<b>513</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Pasivo por impuesto diferido (Nota 1.b)	(1.931)	(1.931)
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(15)	(13)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(1)	(1)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	(1)
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>(1.947)</b>	<b>(1.946)</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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad recibió una comunicación de inicio de comprobación limitada de sus declaraciones de IVA del ejercicio 2020. Con fecha 29 de junio de 2021 se cerró dicha comprobación, no procediendo efectuar propuesta de liquidación alguna debido a que las incidencias detectadas y objeto de comprobación fueron debidamente aclaradas.

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 2021.

## 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 febrero de 2019 y sucesivos.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. 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.

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

	31 de diciembre de 2021			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
<b>Resultado antes de impuestos</b>	(2.158)	-	-	(2.158)
<b>Diferencias permanentes</b>	2.518	-	-	2.518
<b>Diferencias temporarias</b>	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
<b>Compensación de bases imponibles</b>	-	-	-	-
<b>Base imponible definitiva</b>	360	-	-	360

	31 de diciembre de 2020			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
<b>Resultado antes de impuestos</b>	(3.663)	-	-	(3.663)
<b>Diferencias permanentes</b>	958	-	-	958
<b>Diferencias temporarias</b>	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
<b>Compensación de bases imponibles</b>	-	-	-	-
<b>Base imponible definitiva</b>	(2.705)	-	-	(2.705)

Las diferencias permanentes corresponden al deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 6) en 2021 (2020: deterioro de participaciones en patrimonio de empresas del grupo, Nota 7).

En el ejercicio 2021 y 2020 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.

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 2021		
	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>(3.663)</b>	-	<b>(3.663)</b>
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	31 de diciembre de 2020		
	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>(3.663)</b>	-	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	(3)	-	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Impuesto corriente	-	-
Retenciones	-	51
Pagos a cuenta	-	-
<b>Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)</b>	<b>-</b>	<b>51</b>

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 4.749 miles de euros (4.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). 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.

### 13. INGRESOS Y GASTOS

#### 13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos de centros de residencias para mayores por importe de 3.184 miles de euros (2.323 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

Principalmente, el importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad 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 de diciembre 2021	A 31 de diciembre 2020
País Vasco	1.080	1.085
Castilla y León	987	772
Galicia	859	466
Cataluña	185	-
Madrid	39	-
Comunidad Valenciana	34	-
<b>Total</b>	<b>3.184</b>	<b>2.323</b>

### 13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre 2021	A 31 de diciembre 2020
Reparaciones y mantenimiento	71	6
Servicio de profesionales independientes	3.309	3.376
Primas de seguros	136	83
Servicios bancarios y similares	1	1
Otros servicios	666	195
Tributos	149	102
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>4.332</b>	<b>3.762</b>

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 31 de diciembre de 2021 (2020: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2021 (2020: misma situación).

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.

A 31 de diciembre de 2021 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2020), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 203 miles de euros (860 miles de euros a 31 de diciembre 2020), así como los gastos vinculados al proceso de inicio de la cotización en BME Growth, finalizado en mayo de 2021.

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 127 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (73 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

### 13.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Olimpia Bass, S.L.U.	Empresa del Grupo (*)
Udazkena, S.L.U.	Empresa del Grupo (*)
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Empresa del Grupo (*)
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Empresa del Grupo
Azora Capital, S.L.	Entidad vinculada

(\*) Empresas del Grupo hasta el 28 de diciembre de 2021 (Nota 7).

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2021	Sociedad	Miles de euros		
		Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	Torre Gorostizaga, S.L.U.	107	-	107
Ingreso por arrendamiento	Olimpia Bass, S.L.U.	679	-	679
Ingreso por arrendamiento	Udazkena, S.L.U.	294	-	294
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(2.400)	(2.400)

Ejercicio 2020	Sociedad	Miles de euros		
		Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	Torre Gorostizaga, S.L.U.	109	-	109
Ingreso por arrendamiento	Olimpia Bass, S.L.U.	684	-	684
Ingreso por arrendamiento	Udazkena, S.L.U.	294	-	294
Otros ingresos de explotación	Olimpia Bass, S.L.U.	1	-	1
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(2.400)	(2.400)

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

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2021 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 2020). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Retribución Consejeros	130	130
Retribución Comisión Auditoría y Control	-	-
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>130</b>

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021, no ha habido 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 2021 se han devengado primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores en el ejercicio del cargo por importe de 66 miles de euros (38 miles de euros durante el ejercicio 2020).

#### **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 2021, 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.

### **15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009**

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

- 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:

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

- 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 al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

- 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 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
Activo en Madrid	(***)	30/11/2021	SI
Residencia en Bilbao I	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (*)	SI
Residencia en Bilbao II	Centro residencial de la tercera edad	02/08/2019 (*) (**)	SI
Residencia en Bilbao III	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (*) (**)	SI

(\*) 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.

(\*\*) Estos activos fueron incorporados a la Sociedad a raíz de la fusión descrita en la Nota 1.b.

(\*\*\*) Activo adquirido para el desarrollo de una residencia de nueva planta que temporalmente genera rentas de arrendamiento de oficinas.

- 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:

La Sociedad no ostenta participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 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.

## 16. OTRA INFORMACIÓN

### 16.1 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:

Ejercicio 2021	Miles de euros		TOTAL
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	
<b>Servicios de auditoría</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>67</b>
<b>Otros servicios distintos de auditoría</b>	<b>55</b>	<b>67</b>	<b>122</b>
Servicios relacionados con la auditoría	55	-	55
Otros Servicios	-	67	67
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>67</b>	<b>189</b>

Ejercicio 2020	Miles de euros	
	PwC Auditores, S.L.	TOTAL
<b>Servicios de auditoría</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Otros servicios distintos de auditoría</b>	-	-
Servicios relacionados con la auditoría	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

## 16.2 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

	2021	2020
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2021 y 2020, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros al término de los ejercicios 2021 y 2020, detallada por categorías, es la siguiente:

	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	-	1

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

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2021	2020
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	24	7
Ratio de operaciones pagadas	24	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	7.008	5.589
Total pagos pendientes	-	-

## 17. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de enero de 2022 la Sociedad ha dispuesto de 35.738 miles de euros asociados a la línea de financiación contratada con fecha 30 de diciembre de 2021 y descrita en la Nota 11.

Asimismo, el mismo 14 de enero de 2022 la Sociedad ha cancelado el contrato de arrendamiento financiero descrito en las Notas 6.4 y 11, adquiriendo la Sociedad el activo asociado a dicho arrendamiento financiero.

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2021.

**Anexo I**

Balance de fusión de Promociones Zorges, S.L.U. (datos en euros)

	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>	<b>4.776.264</b>	<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>1.259.082</b>
Inmovilizado material	67.519	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>1.259.082</b>
Inversiones inmobiliarias	4.708.745	Capital escriturado	601.000
		Otras aportaciones de socios	334.227
		Resultado negativo de ejercicios anteriores	(75.982)
		Resultado del ejercicio	399.837
		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	<b>4.163.681</b>
		<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>4.163.681</b>
		Deudas con entidades de crédito a largo plazo	4.163.681
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>1.165.624</b>	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	<b>519.125</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>15.362</b>	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>478.017</b>
Activo por impuesto corriente	12.521	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	478.017
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.841	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>41.108</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>761.770</b>	Acreedores varios	9.324
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>388.492</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	31.784
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.941.888</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>5.941.888</b>

Balance de fusión de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (datos en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>	<b>1.049.003</b>	<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>1.098.041</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>1.046.001</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>1.098.041</b>
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>3.002</b>	Capital escriturado	127.456
		Reservas	851.962
		Resultado del ejercicio	119.063
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>203.385</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>91.318</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	404		
Clientes, empresas del grupo	29.952		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	60.962	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	<b>153.907</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>112.067</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>153.907</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.252.388</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.686.983</b>

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

## **Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

### **1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad**

El ejercicio 2021 ha estado marcado por la recuperación y gestión de la crisis sanitaria provocada por el coronavirus (Covid-19). La declaración del estado de alarma, así como las medidas posteriores impuestas por el Gobierno Central y las autoridades autonómicas para frenar el avance del virus, provocaron una caída del producto interior bruto de España del 8,9% en 2020 y una recuperación estimada del 5,2% en 2021 (INE). No obstante, la Comisión Europea estima una recuperación del PIB español de hasta un 5,6% para el año 2022.

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de las residencias de la tercera edad en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a este sector. El desequilibrio entre la oferta y la demanda ha seguido generando una comprensión de las tasas de retorno esperadas y un crecimiento notable en el interés en proyectos de desarrollo de nuevas residencias.

En dicho entorno, la Sociedad ha centrado el foco de su gestión en la mejora de las residencias existentes en su cartera y a su adaptación a las nuevas tendencias del sector, así como las recomendaciones de las autoridades sanitarias. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2021 por 11 residencias de la tercera edad y 3 terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

### **2. Evolución de la actividad de la Sociedad**

Los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 han sido formulados 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 77.440 miles de euros (42.460 miles de euros a 31 de diciembre 2020), así como las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejadas en el epígrafe con el mismo nombre por importe de 10.600 miles de euros (25.982 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

Tal y como se indica en la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales, con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad ha enajenado el 100% del capital social de las sociedades Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. y Residencia El Saler, S.L.U., tras la previa adquisición del 100% del capital social de Residencia El Saler, S.L.U. en la misma fecha. Como consecuencia de dicha enajenación, la Sociedad ha suscrito con un tercero un nuevo contrato de arrendamiento de 20 años para las 4 residencias que hasta la fecha eran gestionadas por las filiales, así como para una residencia de nueva construcción ubicada en Madrid, con un total de 564 plazas.

#### Inversiones inmobiliarias

El incremento del epígrafe se debe principalmente a las altas de inversiones inmobiliarias generadas como consecuencia de las adquisiciones de nuevas residencias, hecho encuadrado dentro de la estrategia de expansión de la Sociedad, desglosadas en la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Asimismo, se sigue avanzando en el proyecto relacionado con el desarrollo de los terrenos que la Sociedad ostenta en su propiedad, sumando nuevas parcelas y activos a este proyecto durante el ejercicio 2021.

### 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 2021, las mismas ascienden a 10.600 miles de euros. La reducción del epígrafe viene determinada por la venta del 100% del capital social de Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. tal y como se ha indicado anteriormente.

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

La financiación de la Sociedad corresponde a (i) la línea de financiación sindicada con garantía hipotecaria con un pool de entidades financieras nacionales e internacionales de primer nivel con vencimiento a 5 años, por un importe total máximo de hasta 125 millones de euros suscrita el 30 de diciembre de 2021 y (ii) al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en arrendamiento el cuál ha sido cancelado el 14 de enero de 2022 tal y como se indica en la Nota 17 de la memoria de las cuentas anuales.

A 31 de diciembre de 2021, no se había dispuesto de la línea de financiación sindicada mencionada anteriormente ascendiendo la deuda con la entidad concedente del arrendamiento financiero a 6.269 miles de euros (6.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

### Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 3.184 miles de euros (2.323 miles de euros durante el ejercicio 2020), obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros, negativo de -1.186 miles de euros (negativo de -1.477 miles de euros durante el ejercicio 2020). La evolución de los resultados operativos muestra el avance respecto al ejercicio anterior en la ejecución del plan de inversiones de la Sociedad, así como a los menores costes extraordinarios respecto al ejercicio 2020.

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 dentro del contexto de crisis sanitaria. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha seguido facturando y cobrando sus rentas con normalidad.

Asimismo, la Sociedad continúa aplicando los protocolos y planes de acción destinados a contener el impacto del Covid-19 en sus residencias, con el objetivo de garantizar el mejor cuidado de los residentes y del personal empleado en el contexto de la crisis sanitaria.

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con fondos propios por importe de 112.044 miles de euros a 31 de diciembre 2021 (114.416 miles de euros a 31 de diciembre 2020) y con un fondo de maniobra positivo de 30.622 y 54.677 miles de euros a 31 de diciembre 2020 y 2020, respectivamente.

### **3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos**

En el futuro próximo, la Sociedad continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación del Grupo serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a la tercera edad en España, y (ii) la maximización del valor de las residencias en portolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Asimismo, la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 seguirá representando un factor importante en la toma de decisiones de la Sociedad y en su evaluación de los riesgos. Por todo ello, 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**

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes 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:

- Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad: la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 generó un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo que la Sociedad encabeza. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- 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 facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
- Riesgo de liquidez: a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la segunda fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja solida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- 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.
- 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.
- Riesgo de tipo de interés: a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa de la Sociedad referenciada a tipos de interés fijos.

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

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se detalla a continuación:

	2021	2020
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	24	7
Ratio de operaciones pagadas	24	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	-
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	7.008	5.589
Total pagos pendientes	-	-

## 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

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

	31 de diciembre de 2021	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	27.242	277
Disminuciones/Enajenaciones	(6.014)	(63)
Al cierre del periodo/ejercicio	<b>21.228</b>	<b>214</b>

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 0,18% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias ha sido de 10,18 euros por acción (no había acciones propias al 31 de diciembre de 2020).

## 7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad contaba con un empleado.

## 8. Hechos posteriores

Con fecha 14 de enero de 2022 la Sociedad ha dispuesto de 35.738 miles de euros asociados a la línea de financiación sindicada suscrita el 30 de diciembre de 2021 y descrita en la Nota 11.

Asimismo, en la misma fecha, la Sociedad ha cancelado el contrato de arrendamiento financiero descrito en las Notas 6.4 y 11, adquiriendo la Sociedad el activo asociado a dicho arrendamiento financiero.

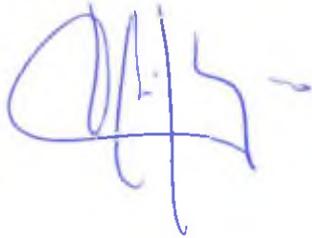
No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2021.

### **Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión**

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Joaquín Ayuso García



### **Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión**

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Francisco Javier Rodríguez Heredia



### **Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión**

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Guillermo Bergareche Quintana

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left, a series of loops and curves in the middle, and a final vertical stroke on the right.

### **Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión**

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Josep Emil Cloquell Martín



### **Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión**

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Carlos María Fernández de Araoz Gómez Acebo

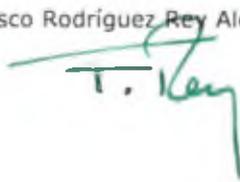


### **Diligencia de Formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión**

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 22 de febrero de 2022, 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 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Francisco Rodríguez Rey Alegría



## **Valor de tasación de Activos a 31 de diciembre de 2021**

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 2021.

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 2021, la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ascendió a un total de 96.022 miles de euros lo que supone una revalorización sobre inversión del 20%.

Asimismo, el *EPRA Net Reinstatement Value* a 31 de diciembre de 2021 asciende a 136.794 miles de euros (11,42 euros por acción) lo que supone una revalorización respecto a los desembolsos realizados por los accionistas del 14%.

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 DE LA SOCIEDAD**



**ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

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

# ÍNDICE

---

<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 CAPITAL, S.L. ....</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 INVERSIONES.....	5
3.5. COMITÉ DE RECURSOS HUMANOS.....	5
3.6. COMITÉ DE DISCIPLINA .....	5
3.7. ÓRGANO DE CONTROL INTERNO .....	5
3.8. COMITÉ DE PROTECCIÓN DE DATOS.....	6
3.9. COMITÉ DE RIESGOS PENALES .....	6
3.10. DIRECCIÓN DE ÁREA DE NEGOCIO .....	6
3.11. DIRECCIÓN FINANCIERA .....	6
3.12. DIRECCIÓN LEGAL .....	6
3.13. DIRECCIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y GESTIÓN DE RIESGOS.....	6
3.14. DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA.....	6
3.15. 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.....	8
4.4. INFORMACIÓN .....	9

## 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 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 Capital, 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 CAPITAL, S.L.**

La Sociedad ha encomendado a Azora Capital, S.L. (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 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.

### **3.5. Comité de Recursos Humanos**

El Comité de Recursos Humanos es el responsable de la gestión de los recursos humanos de la organización, con el objetivo general de seleccionar y formar a las personas que necesita la Gestora para cumplir con sus compromisos contractuales y proporcionar a los empleados los medios necesarios para que puedan ejercer su trabajo, satisfaciendo en la medida de lo posible sus necesidades.

### **3.6. Comité de Disciplina**

El Comité de Disciplina es el responsable del proceso de calificación y, en su caso, imposición de sanción que estime conveniente según lo dispuesto en la normativa vigente al empleado de la Gestora que haya cometido alguna infracción.

### **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 Riesgos Penales**

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. 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.

### **3.11. 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.

### **3.12. 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.

### **3.13. 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.

### **3.14. 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.

### **3.15. 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 "GRCsuite". 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 diseñado específicamente para el mercado inmobiliario. Simplifica y automatiza los procesos de gestión inmobiliaria 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, las 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.