



**BME - GROWTH**

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

Madrid, 26 de septiembre 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 227 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):

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe evolución negocio primer semestre ejercicio 2022.
- Informe de revisión limitada de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, junto con sus notas explicativas, emitido por el auditor de cuentas del Grupo.
- Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, junto con sus notas explicativas.
- Informe de revisión limitada de los Estados financieros intermedios de Adriano Care SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, junto con sus notas explicativas, emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad.
- Estados financieros intermedios de Adriano Care SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, junto con sus notas explicativas.

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,

Azora Capital, S.L. (representada por D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo y D. Francisco Javier Picón García de Leániz)

Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A.

## Información relevante del periodo

- Avance del plan de inversión que consolida a Adriano entre los líderes del sector con un **portfolio de 22 activos** (18 activos operativos y 4 desarrollos) **con 2.875 plazas que suponen un compromiso de inversión cerca de 230 M€.**
- En el ejercicio 2022 se ha ejecutado un volumen de inversión superior a €100 millones en 7 activos y 885 plazas. Los activos adquiridos consisten en 5 residencias en Madrid (Puerta de Hierro), Sant Cugat, Villalba (Madrid), Santander y Vigo, y 2 complejos de independent living en Alicante y La Coruña.
- Adicionalmente Adriano cuenta con un **pipeline de operaciones en estado avanzado de ejecución para completar el objetivo total de inversión.**
- Cartera de activos de alta calidad por su ubicación, calidad de activo inmobiliario y contratos alquiler a largo plazo con operadores líderes con adecuada diversificación** incluyendo Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir, Clece y Orpea.
- Contratos alquiler a muy largo plazo** con un periodo medio de obligado cumplimiento de 14 años e indexados a IPC.
- En mayo se ha pagado el **primer dividendo de 2,4M€ equivalente al 2% del capital desembolsado.**<sup>1</sup>
- El NAV/acción (EPRA NRV) es de 12,54€ (+25%),** conforme a la valoración realizada por CBRE a 30 de junio 2022.

## Información financiera a 30 Junio 2022

### Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	4.352
Gastos operativos y de estructura	(3.522)
<b>EBITDA</b>	<b>830</b>
Amortización	(1)
Variación valor inversiones	5.055
Dif. combinaciones de negocios	652
<b>Resultado de explotación</b>	<b>6.536</b>
Resultado financiero	(930)
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>5.107</b>

### Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	192.604
Activo Corriente	22.511
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>215.115</b>

Patrimonio Neto	138.168
Pasivo No Corriente	68.937
Pasivo Corriente	8.010
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>215.115</b>

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €175,2 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

La información financiera a 30 de junio de 2022 ha sido objeto de una revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad.

## Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2022 <sup>5</sup>	150.187	12,54
EPRA NRV Dic-2021	136.794	11,42

**EPRA NRV por acción:**

**12,54 €**  
**(+25%)**

sobre desembolsos

**DIVIDENDO<sup>1</sup>:**

**2,4 M€**

**2,0%**

**Dividend yield sobre desembolsos**

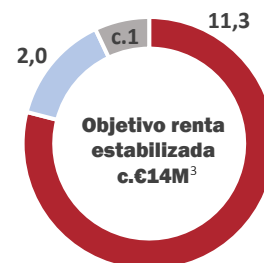
**Revalorización GAV sobre inversión<sup>6</sup>:**

**+27%**

## Visión Global

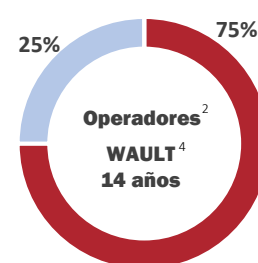
### 22 activos con c. 2.875 plazas + 255 plazas de centro de día

#### Generación de rentas recurrentes



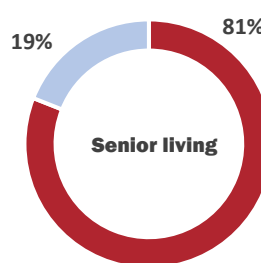
■ Comprometido Operativo  
■ Comprometido Desarrollo  
■ Pipeline en ejecución

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



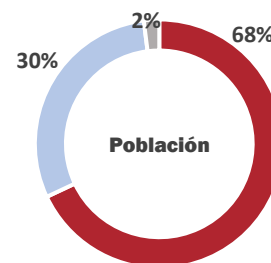
■ >1.500 plazas  
■ 300-1.500 plazas  
■ <300 plazas

#### Diversificación en activos para la tercera edad



■ Residencia  
■ Independent living

#### Ubicados en los principales núcleos de población

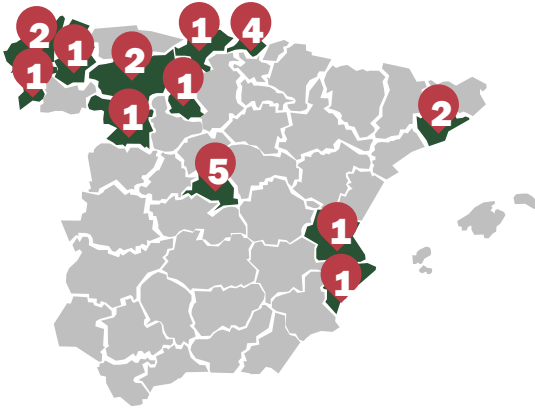


■ >200 mil habitantes  
■ 50-200 mil habitantes  
■ <50 mil habitantes

Nota 1: Reparto de un dividendo extraordinario con carga a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios. Nota 2: Sobre total inversión, tomando como referencia el número de plazas. Ortuella incluido con capacidad de conversión en activo arrendado. Nota 3: Objetivo renta estabilizada incluye resultado concesional neto de Ortuella, rentas netas estabilizadas de los activos actualmente en arrendamiento (incluyendo los complejos residenciales para mayores así como el llave en mano de Vigo), activos en desarrollo y rentas normalizadas a generar con los activos en pipeline. Nota 4: Periodo medio de Obligado Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 5: EPRA NDV Jun-2022 asciende a 138.263 miles de euros (11,54 €/acción). Nota 6: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido like-for-like Dic-2021 a Jun-2022.

**RESUMEN PORTFOLIO**

**Portfolio de 22 activos con c.2.875 camas**



**DomusVi Matogrande – La Coruña**

Adquisición: Noviembre 2019  
 Operador: DomusVi  
 150 plazas + 66 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Clece Bañosalud – Venta de Baños, Palencia**

Adquisición: Julio 2019  
 Operador: Clece Mayores  
 188 plazas + 14 centro de día  
 Renta: Fija



**Olimpia - Bilbao**

Adquisición: Agosto 2019  
 Operador: Colisee  
 150 plazas  
 Renta: Fija + Variable



**Kirikiño - Bilbao**

Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Colisee  
 49 plazas + 20 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Barrika Barri – Barrika, Bilbao**

Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Colisee  
 103 plazas  
 Renta: Fija + Variable



**Otxartaga – Ortuella, Bilbao**

Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Propio  
 120 plazas + 40 centro de día  
 Renta: Variable



**Mombuey – Mombuey, Zamora**

Adquisición: Diciembre 2019  
 Operador: Matellanes  
 120 plazas + 30 centro de día  
 Renta: Fija + Variable



**Proyecto Villaverde - Madrid**

Adquisición: Septiembre 2019  
 Operador: Colisee  
 Desarrollo dos fases c. 300 plazas  
 Renta: Fija + Variable

(continua...)



## RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2.875 camas



### Proyecto La Florida - Madrid

Adquisición: Abril 2021  
 Operador: Amavir  
 Desarrollo de 123 plazas  
 Renta: Fija + Variable



### El Saler – Valencia

Adquisición: Mayo 2021  
 Operador: Colisee  
 122 plazas  
 Renta: Fija + Variable



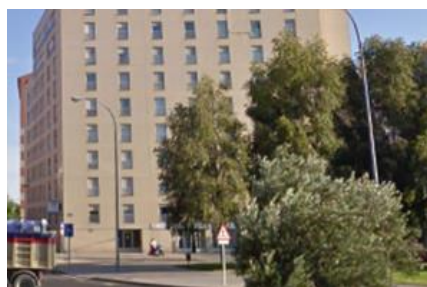
### Albertia – Lugo

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



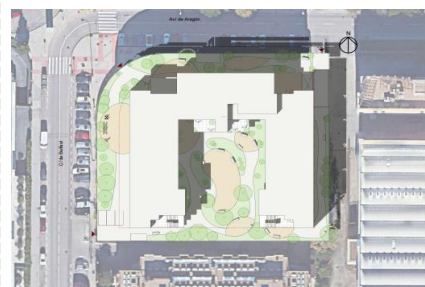
### La Vostra Llar – Terrassa

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



### Buendía Eras y La Sal – León

Adquisición: Junio 2021  
 Operador: Centros Buendía  
 140 plazas  
 Renta: Fija + Variable



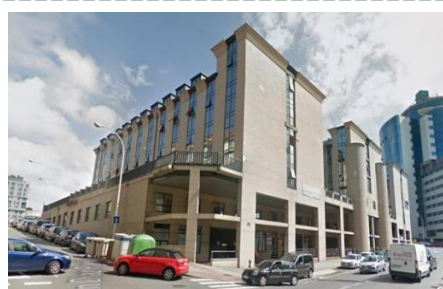
### Proyecto Madrid Norte

Adquisición: Noviembre 2021  
 Desarrollo de 162 plazas



### Vigo

Contrato privado: Marzo 2022  
 Operador: Domusvi  
 153 plazas  
 Renta: Fija



### Senior Living Matogrande – La Coruña

Adquisición: Marzo 2022  
 119 apartamentos



### Los Llanos – Villalba, Madrid

Adquisición: Abril 2022  
 Operador: Vivalto  
 94 plazas + 45 centro de día  
 Renta: Fija + Variable

## RESUMEN PORTFOLIO

### Portfolio de 22 activos con c.2.875 camas



#### **Puerta de Hierro – Madrid**

Adquisición: Abril 2022

Operador: Orpea

53 plazas

Renta: Fija



#### **Ciudad Patricia – Alicante**

Adquisición: Mayo 2022

177 apartamentos

### Posterior al segundo trimestre



#### **Puerto Chico – Santander**

Adquisición: Julio 2022

Operador: Orpea

118 plazas

Renta: Fija



#### **Sant Cugat – Barcelona**

Adquisición: Julio 2022

Operador: Amavir

180 plazas + 40 centro de día

Renta: Fija

#### Advertencia

El presente documento (el "Documento") y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de ADRIANO CARE SOCIMI S.A. (la "Sociedad") únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como 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 30 de junio de 2022 ha sido objeto de una Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados por parte del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers, S.L.



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

Informe de revisión  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses finalizado  
al 30 de junio de 2022



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es*



Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

19 de septiembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/19685

SELLO CORPORATIVO 30,00 EUR

.....

Sello distintivo de otras actuaciones

.....



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2022</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>192.604</b>	<b>109.364</b>
Inmovilizado intangible	5	5.196	5.197
Inmovilizado material	6	-	-
Inversiones inmobiliarias	7	175.228	96.116
Inversiones financieras a largo plazo	8	12.175	8.046
Activos por impuesto diferido	12	5	5
		<b>22.511</b>	<b>33.883</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.039</b>	<b>2.159</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>850</b>	<b>808</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	850	808
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.526	1.309
Anticipos a proveedores y otros deudores	8	663	42
Inversiones financieras a corto plazo	8	1.936	-
Periodificaciones a corto plazo		270	455
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	17.266	31.269
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>215.115</b>	<b>143.247</b>
		<b>A 30 de junio de 2022</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>138.168</b>	<b>131.331</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>134.024</b>	<b>131.331</b>
Capital	10	12.000	12.000
Prima de emisión	10	64.476	64.476
Otras reservas	10	11.539	3.254
Otras aportaciones de socios	10	41.124	43.524
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(222)	(214)
Resultado del ejercicio	10	5.107	8.291
Ajustes por cambios de valor	11	4.144	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>68.937</b>	<b>9.401</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>23</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>11</b>	<b>49.139</b>	<b>6.707</b>
Deudas con entidades de crédito		47.958	-
Deudas por arrendamiento financiero		-	6.032
Otros pasivos financieros		1.181	675
Pasivos por impuesto diferido	12	11.419	2.694
Periodificaciones a largo plazo	11	8.356	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.010</b>	<b>2.515</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>128</b>	<b>31</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>11</b>	<b>3.591</b>	<b>685</b>
Deudas con entidades de crédito		215	-
Deudas por arrendamiento financiero		-	237
Otras deudas a corto plazo		3.376	448
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.154</b>	<b>1.771</b>
Proveedores	11	3	24
Acreedores varios	11	1.505	1.441
Personal y otros acreedores	11	81	97
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	565	209
Periodificaciones a corto plazo		2.137	28
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>215.115</b>	<b>143.247</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)

	<b>Nota</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13.1</b>	<b>4.345</b>	<b>6.236</b>
Prestación de servicios		4.345	6.236
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(101)</b>	<b>(853)</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>13.2</b>	<b>(1.003)</b>	<b>(3.066)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(819)	(2.371)
Cargas sociales		(184)	(695)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>7</b>	<b>10</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>13.3</b>	<b>(2.416)</b>	<b>(2.521)</b>
Servicios exteriores		(2.305)	(2.460)
Tributos		(111)	(61)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(1)</b>	<b>(377)</b>
<b>Variación de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>5.055</b>	<b>2.534</b>
<b>Diferencia negativa de combinaciones de negocios</b>	<b>1</b>	<b>652</b>	<b>-</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(2)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.536</b>	<b>1.963</b>
Ingresos financieros		107	101
Gastos financieros	<b>11</b>	(1.021)	(84)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	<b>1</b>	(16)	(3)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(930)</b>	<b>14</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>5.606</b>	<b>1.977</b>
<b>Impuestos sobre las ganancias</b>	<b>12</b>	<b>(499)</b>	<b>(72)</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>5.107</b>	<b>1.905</b>
Resultado básico y diluido por acción	10	0,43	0,16

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022</u>	<u>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021</u>
<b>Resultado del período</b>	<b>10</b>	<b>5.107</b>	<b>1.905</b>
<b>Otro resultado global:</b>			
<b><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i></b>		<b>4.144</b>	<b>235</b>
Cambios en el valor razonable de inmovilizado material a valor razonable con cambios en otro resultado global, netos de impuestos	6	-	235
Operaciones de cobertura, netas de impuestos	11	4.144	-
<b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></b>		-	-
<b>Otro resultado global del período, neto de impuestos</b>		<b>4.144</b>	<b>235</b>
<b>Total resultado global del período</b>		<b>9.251</b>	<b>2.140</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Otras reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 10)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</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>
Resultado global del periodo	-	-	-	-	235	1.905	-	2.140
Otros movimientos	-	-	-	-	(1.662)	1.662	-	-
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	(167)	-	-	-	(167)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2021</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>43.524</b>	<b>(167)</b>	<b>2.866</b>	<b>1.905</b>	-	<b>124.604</b>
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</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>
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	5.107	4.144	9.251
Otros movimientos	-	-	(2.400)	-	8.291	(8.291)	-	(2.400)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	(8)	(6)	-	-	(14)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2022</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>41.124</b>	<b>(222)</b>	<b>11.539</b>	<b>5.107</b>	<b>4.144</b>	<b>138.168</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del período antes de impuestos</b>		<b>5.606</b>	<b>1.977</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(4.776)</b>	<b>(2.172)</b>
Amortización del inmovilizado intangible	5	1	4
Amortización del inmovilizado material	6	-	373
Ingresos financieros		(107)	(102)
Gastos financieros		1.021	84
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1	16	3
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(5.055)	(2.534)
Otros ingresos y gastos	1	(652)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(60)</b>	<b>(1.066)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(653)	(1.815)
Otros activos corrientes		198	101
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	(741)	648
Otros pasivos corrientes y no corrientes		1.136	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(604)</b>	<b>(156)</b>
Pagos de intereses		(626)	(84)
Cobros de intereses		6	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		16	(72)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>166</b>	<b>(1.417)</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(47.619)</b>	<b>(36.259)</b>
Unidad de negocio	1	(28.516)	(3)
Empresas del grupo y asociadas	1	(316)	(3)
Inmovilizado intangible	5	-	(3)
Inmovilizado material	6	-	(432)
Inversiones inmobiliarias	7	(16.980)	(35.741)
Otros activos financieros	8	(1.807)	(80)
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>300</b>	-
Empresas del grupo y asociadas	1	300	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(47.319)</b>	<b>(36.259)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(8)</b>	<b>(167)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(47)	(203)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	10	39	36
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>35.558</b>	<b>665</b>
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	11	42.068	-
Otras deudas	11	49	665
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	11	(6.559)	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.400)</b>	-
Dividendos	10	(2.400)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>33.150</b>	<b>498</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(14.003)</b>	<b>(37.178)</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>	9	<b>31.269</b>	<b>58.697</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	9	<b>17.266</b>	<b>21.519</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### **1. INTRODUCCION E INFORMACION 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.

#### 1.2. Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configuran, a 30 de junio de 2021, 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 Adriano Care SOCIMI, S.A. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

#### Creación del Grupo y perímetro de consolidación

La creación del Grupo se produjo durante el ejercicio 2019, como consecuencia de las adquisiciones de sociedades y del desarrollo del plan de inversiones.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### Variaciones del perímetro de consolidación

#### Ejercicio 2022:

##### *Adriano Care SPV 1, S.L.*

Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de Manateri, S.L. (posteriormente denominada Adriano Care SPC 1, S.L.) por un precio de 3.500 euros.

Con fecha 23 de febrero de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 2.800 miles de euros.

Con fecha 4 de mayo de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 50 miles de euros.

Con fecha 2 de junio de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 150 miles de euros.

##### *Azinite Investments, S.L.*

Con fecha 22 de abril de 2022, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de Azinite Investments, S.L. por un precio de 3 miles de euros.

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 29.500 miles de euros.

Con fecha 13 de junio de 2022, la Sociedad Dominante en su calidad de socio único de Azinite Investments, S.L. (absorbida) ha aprobado su fusión por absorción con Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (absorbente), entidad dependiente de Azinite Investments, S.L.

##### *Warwickhall, S.L.U.*

Con fecha 19 de enero de 2022, la Sociedad Dominante ha adquirido a un tercero el 100% de las participaciones de Warwickhall, S.L. por un precio de 7 miles de euros.

Con fecha 11 de marzo de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 60 miles de euros.

Con fecha 21 de abril de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 249 miles de euros.

Con fecha 28 de abril de 2022, la Sociedad Dominante ha enajenado a un tercero el 100% de las participaciones de Warwickhall, S.L. por un precio de 300.000 euros, generándose así una pérdida de 16 miles de euros, registrada en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

##### *Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.*

Con fecha 24 de mayo de 2022 la sociedad dependiente Azinite Investments, S.L. ha adquirido a un tercero el 100% de las participaciones de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. por un precio de 29.257 miles de euros.

El valor razonable de los activos y pasivos de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L., en la fecha de adquisición era el siguiente:



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	Valor contable antes de la adquisición	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	17.955	51.077
Inversiones financieras a largo plazo	8	13
Deudores comercial y otras cuentas a cobrar	227	227
Periodificaciones a corto plazo	13	13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	741	741
Provisiones a largo plazo	(39)	(39)
Pasivos a largo plazo	(365)	(365)
Pasivo por impuesto diferido (Nota 12)	-	(8.282)
Periodificaciones a largo plazo	(9.410)	(9.410)
Deudas a corto plazo	(3.014)	(3.014)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(1.052)	(1.052)
<b>Total activos netos adquiridos</b>		<b>29.909</b>
<b>Coste de adquisición</b>		<b>29.257</b>
<b>Diferencia negativa de combinaciones de negocios</b>		<b>652</b>

El importe neto de la cifra de negocios y el resultado imputable a la combinación desde la fecha de adquisición hasta el 30 de junio de 2022 han ascendido a 141 miles de euros y pérdidas de 91 miles de euros, respectivamente. Si la combinación se hubiera realizado el 1 de enero de 2022, el importe neto de la cifra de negocios y el beneficio estimado del periodo aportado por esta sociedad hubieran ascendido a 1.528 miles de euros y 93 miles de euros, respectivamente.

*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. 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. Dicha participada fue adquirida con el propósito de su posterior enajenación.

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

Finalmente, el 2 de junio de 2021, esta participación fue vendida 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 intermedia resumida consolidada al 30 de junio de 2021.

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.) adquirió 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 generó resultados significativos, ni aportó activos o pasivos por

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

importe relevante.

Finalmente, el mismo día 28 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante procedió 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 quedaron retenidos por el comprador en garantía de cumplimiento de determinados compromisos (Nota 8). El resultado de la operación fue reconocido en la cuenta de resultados del ejercicio 2021, junto con los costes incurridos en esta transacción de 785 miles de euros.

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

### 1.3. 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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales individuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021 fueron formuladas el 22 de febrero de 2022 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de marzo de 2022.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

### 1.4. Régimen regulatorio

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

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

En los artículos 3 a 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) 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.

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas, con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. El 30 de junio de 2021 se 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.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los períodos presentados salvo que se indique lo contrario.

### **2.1 Bases de presentación**

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del periodo terminado en dicha fecha.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 13 de septiembre de 2022. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

### 2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

### 2.3 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

#### **Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022:**

- 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:
  - o NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF".
  - o NIIF 9 "Instrumentos financieros".
  - o NIC 41 "Agricultura".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

- NIIF 17 "Contratos de seguros".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### **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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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 aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa".

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 estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo.

#### **2.4 Uso de estimaciones**

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

### **3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

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.

#### **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, ha motivado que el brote vírico haya sido 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 todo el periodo, 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**

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

1. Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

por anticipado de las rentas 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 facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.

2. **Riesgo de liquidez:** este riesgo refleja la posible dificultad de que el Grupo no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra en su balance (Nota 9). En este sentido, la política del Grupo es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas. Consecuentemente, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos meses y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

3. **Riesgo de operaciones inmobiliarias y financieras:** el discurrir de los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria, ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias y financieras. Por ello, los Administradores de la Sociedad Dominante analizan y gestionan en todo momento la situación con el fin de minorizar el impacto en sus operaciones.
4. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. **Riesgo de 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 por el Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
6. **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 30 de junio de 2022 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP de tipo de interés (Nota 11).

#### **Jerarquía de valor razonable**

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo con 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

- Nivel 3. Uso de inputs no observables.

	30/06/2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor razonable</b>				
Inversiones inmobiliarias	175.228	-	-	175.228
Activos financieros - derivados	5.403	-	5.403	-

	30/06/2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor razonable</b>				
Inmovilizado material	23.415	-	-	23.415
Inversiones Inmobiliarias	66.424	-	-	66.424

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 en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

## 4. 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 "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**

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

**Cuenta de resultados****Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022:**

	<b>Actividad de arrendamiento</b>	<b>Actividad de gestión</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1)	2.657	1.688	-	4.345
Aprovisionamientos	-	(101)	-	(101)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(55)	(948)	-	(1.003)
Otros ingresos de explotación	7	-	-	7
Otros gastos de explotación (Nota 13.3)	(376)	(335)	(1.705)	(2.416)
Amortización del inmovilizado (Nota 5 y 6)	(1)	-	-	(1)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 7)	5.055	-	-	5.055
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	652	-	-	652
Otros resultados	-	(2)	-	(2)
Ingresos financieros	7	100	-	107
Gastos financieros	(986)	-	(35)	(1.021)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	(16)	(16)
Impuesto sobre beneficios (Nota 12)	(436)	(63)	-	(499)
<b>Total a 30 de junio de 2022</b>	<b>6.524</b>	<b>339</b>	<b>(1.756)</b>	<b>5.107</b>

**Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021:**

	<b>Actividad de arrendamiento</b>	<b>Actividad de gestión</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1) <sup>(1)</sup>	1.277	5.499	(540)	6.236
Aprovisionamientos	-	(853)	-	(853)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(20)	(3.046)	-	(3.066)
Otros ingresos de explotación	7	3	-	10
Otros gastos de explotación (Nota 13.3) <sup>(1)</sup>	(199)	(1.243)	(1.079)	(2.521)
Amortización del inmovilizado (Nota 5 y 6)	(311)	(66)	-	(377)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.534	-	-	2.534
Ingresos financieros	-	101	-	101
Gastos financieros	(80)	(4)	-	(84)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(3)	-	-	(3)
Impuesto sobre beneficios (Nota 12)	-	(72)	-	(72)
<b>Total a 30 de junio de 2021</b>	<b>3.205</b>	<b>319</b>	<b>(1.619)</b>	<b>1.905</b>

<sup>(1)</sup> Las eliminaciones inter-segmento hacen referencia a los ingresos por arrendamiento generados entre empresas del grupo.



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

**Balance****Periodo terminado el 30 de junio de 2022**

	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	4	5.192	-	5.196
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	175.228	-	-	175.228
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8)	6.104	6.071	-	12.175
Activo por impuesto diferido (Nota 12)	-	5	-	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	2.492	547	-	3.039
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8)	1.936	-	-	1.936
Periodificaciones a corto plazo	185	3	82	270
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 9)	15.954	1.067	245	17.266
<b>Total activos a 30 de junio de 2022</b>	<b>201.903</b>	<b>12.885</b>	<b>327</b>	<b>215.115</b>
Provisiones a largo plazo	(23)	-	-	(23)
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	(49.135)	(4)	-	(49.139)
Pasivo por impuesto diferido (Nota 12)	(11.419)	-	-	(11.419)
Periodificaciones a largo plazo	(8.356)	-	-	(8.356)
Provisiones a corto plazo	-	(128)	-	(128)
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	(3.591)	-	-	(3.591)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	(1.632)	(415)	(107)	(2.154)
Periodificaciones a corto plazo	(2.110)	(27)	-	(2.137)
<b>Total pasivos a 30 de junio de 2022</b>	<b>(76.266)</b>	<b>(547)</b>	<b>(107)</b>	<b>(76.947)</b>

**Periodo terminado el 31 de diciembre de 2021**

	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	5	5.192	5.197
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	96.116	-	96.116
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8)	2.012	6.034	8.046
Activo por impuesto diferido (Nota 12)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	1.599	560	2.159
Periodificaciones a corto plazo	453	2	455
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 9)	30.587	682	31.269
<b>Total activos a 30 de junio de 2021</b>	<b>130.772</b>	<b>12.475</b>	<b>143.247</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	(6.704)	(3)	(6.707)
Pasivo por impuesto diferido (Nota 12)	(2.694)	-	(2.694)
Provisiones a corto plazo	-	(32)	(32)
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	(685)	-	(685)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	(1.333)	(438)	(1.771)
Periodificaciones a corto plazo	-	(28)	(28)
<b>Total pasivos a 30 de junio de 2021</b>	<b>(11.416)</b>	<b>(501)</b>	<b>(11.917)</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa	TOTAL
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5</b>	<b>5.192</b>	<b>5.197</b>
Dotación amortización	(1)	-	(1)
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>4</b>	<b>5.192</b>	<b>5.196</b>

	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 (Nota 1.2)	(9)	(10.465)	-	(10.474)
Dotación amortización	(4)	-	-	(4)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>5.192</b>	<b>5.197</b>

**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.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del mencionado activo, correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 se han situado en los siguientes rangos:

Yields (%)	Junio 2022	2021
Discount rate	8,94%	8,94%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,22%	2,45%

A cierre del ejercicio 2021 y periodo terminado el 30 de junio de 2022, el test de deterioro ha sido basado en una valoración realizada por un experto independiente.

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

Residencias en gestión	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 1.2)	(385)	-	(385)
Dotación amortización	-	(764)	(764)
Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(31.259)	8.203	(23.056)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

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

Con fecha 28 de diciembre de 2021, el Grupo procedió a la venta de las filiales Olimpia Bass, S.L.U., Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. (Nota 1.2). En este sentido, los activos que se encontraban en calidad de arrendamiento con estas sociedades fueron reclasificados a inversiones inmobiliarias (Nota 7) al cumplir los requisitos para ello al 31 de diciembre de 2021.

## **7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>96.116</b>
Altas por combinaciones de negocios (Nota 1.2)	51.077
Adquisición y altas de activos	22.980
Revalorización de activos	5.055
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>175.228</b>

	<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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Adicionalmente a la adquisición descrita en la Nota 1.2, a lo largo del primer semestre de 2022 el Grupo ha adquirido dos residencias ubicada en Madrid, un activo inmobiliario para mayores en Galicia, así como ha dado un anticipo a cuenta de la construcción de una residencia llave en mano en Galicia, todo ello por un total de 22.273 miles de euros. Por otro lado, se han realizado obras de mejora en otras residencias del Grupo.

### Principales movimientos ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha adquirido varias residencias ubicadas en España como son: Residencia El Saier (Valencia), Residencia Albertia (Lugo), La Vostra Llar (Terrasa), Buendía (León) y un terreno en Madrid por un total de 35.741 miles de euros, 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.

### 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 175.135 miles de euros a 30 de junio de 2022 (96.022 miles de euros a 31 de diciembre 2021), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

y periodificaciones reconocidas en el balance consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.055 miles de euros (2.534 miles de euros de minusvalía al 30 de junio de 2021 y 6.452 miles de euros a 31 de diciembre 2021), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado, de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por 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 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 e inmovilizado material valoradas bajo este supuesto a 30 de junio de 2022 ascendió al 91,89% del total (a 31 de diciembre de 2021 ascendió al 86,25% del total).

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas, tanto para la valoración del inmovilizado material, como para las inversiones inmobiliarias, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, es el siguiente:

Yields (%)	Junio 2022	2021
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,10% - 6,58%	5,00% - 6,58%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,10% - 9,08%	7,00% - 9,08%

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 30 de junio de 2022 ascendió al 6,87% del total (a 31 de diciembre de 2021 ascendió al 13,75% del total).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

	<b>Junio 2022</b>	<b>2021</b>
Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )	1.031-1.314	857-1.453
Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> )	1.933-2.462	1.936-3.359

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

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 5% en las rentabilidades 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 balance 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:

	<b>Valoración</b>	<b>Disminución de un cuarto de punto</b>	<b>Aumento de un cuarto de punto</b>
Junio 2022	160.230	8.367	(7.648)
Ejercicio 2021	82.819	4.363	(3.963)

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

	<b>Valoración</b>	<b>Disminución del 5%</b>	<b>Aumento del 5%</b>
Junio 2022	160.230	(9.114)	9.398
Ejercicio 2021	82.819	(4.344)	4.384

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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>Junio 2022</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	12.040	(844)	(1.688)
Disminución	12.040	844	1.688

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	13.203	(978)	(1.958)
Disminución	13.203	980	1.959

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>Junio 2022</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	12.040	1.301	2.602
Disminución	12.040	(1.301)	(2.602)

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	13.203	1.310	2.619
Disminución	13.203	(1.308)	(2.618)

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Hasta un año	4.537	3.630
Entre uno y cinco años	17.651	17.417
Más de cinco años	48.952	43.560
<b>Total</b>	<b>71.140</b>	<b>64.607</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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han ascendido a 2.657 miles de euros (737 miles de euros al 30 de junio de 2021) (Nota 4).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 431 miles de euros (199 miles de euros al 30 de junio de 2021).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, no hay arrendamientos financieros en los que el Grupo actúe como arrendador.

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad Dominante tenía un contrato de arrendamiento financiero en la que actuaba 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
Inversiones inmobiliarias	9.214	237	1.278	4.754

El 14 de enero de 2022 dicho contrato ha sido rescindido, como resultado de la suscripción de la nueva financiación suscrita por la Sociedad Dominante (Nota 11).

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo.

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2022, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2022, el Grupo mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 46,3 millones de euros (29,1 millones de euros a 31 de diciembre 2021) correspondientes a los costes estimados para el desarrollo de uno de sus activos, así como proyectos de reforma de



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)

sus residencias por importe de 3,5 millones de euros (2021: 2,3 millones de euros).

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021, todas las inversiones inmobiliarias del Grupo se han encontrado situadas en España.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 11.

### 8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros no corrientes:				
Otros activos financieros	6.772	8.046	6.772	8.046
Derivados	5.403	-	5.403	-
<b>TOTAL</b>	<b>12.175</b>	<b>8.046</b>	<b>12.175</b>	<b>8.046</b>
Activos financieros corrientes:				
Otros activos financieros	1.936	-	1.936	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.513	850	1.513	850
<b>TOTAL</b>	<b>3.449</b>	<b>850</b>	<b>3.449</b>	<b>850</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>15.624</b>	<b>8.896</b>	<b>15.624</b>	<b>8.896</b>

#### Inversiones financieras a largo plazo

Este saldo hace referencia 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.

A 30 de junio de 2022, 1.542 miles de euros registrados a corto plazo (31 de diciembre de 2021: 1.569 miles de euros registrados a largo plazo) 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. (Nota 1.2), retenido por el comprador en garantía del cumplimiento de determinados compromisos y será pagado a la Sociedad Dominante en función de los plazos acordados en el contrato de compraventa.

El resto de los activos financieros a largo plazo está integrado fundamentalmente por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social del Grupo.

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

A 30 de junio de 2022, 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 850 miles de euros (781 miles de euros a 31 de diciembre 2021), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el balance consolidado por importe de 79 miles de euros al 30 de junio de 2022 (79 miles de euros a 31 de diciembre 2021). En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales por importe de 0 miles de euros (1 miles de euros durante el ejercicio 2021).

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.

## **9. 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, salvo las garantías habituales dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones (Nota 11).

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

## **10. PATRIMONIO NETO**

### **Capital social**

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, 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:

	<b>30 de junio de 2022 (*)</b>	<b>31 de diciembre de 2021 (*)</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%

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

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

### Reserva Legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

### Otras reservas

Las reservas del Grupo a 30 de junio de 2022 ascienden a 11.539 miles de euros (3.254 miles de euros a 31 de diciembre 2021). El saldo hace referencia principalmente a la revalorización del inmovilizado material del Grupo hasta el ejercicio 2021 (Nota 6), así como los resultados consolidados acumulados.

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022:

	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2021	Otros	Saldo final
Reservas	3.254	8.291	(6)	11.539
<b>Total</b>	<b>3.254</b>	<b>8.291</b>	<b>(6)</b>	<b>11.539</b>

El movimiento del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2020	Revaloración del inmovilizado material (Nota 6)	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>

### Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, la prima

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

**Otras aportaciones de Socios**

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

El 10 de mayo de 2022 la Junta General de Accionistas ha acordado el pago de un dividendo a cargo de este epígrafe por un importe de 2.400 miles de euros. Por ello, a 30 de junio de 2022 las aportaciones de socios ascendían a 41.124 miles de euros.

**Acciones propias**

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

	30 de junio de 2022	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	<b>21.228</b>	<b>214</b>
Aumentos/Compras	4.656	47
Disminuciones/Enajenaciones	(3.790)	(39)
Al cierre del periodo/ejercicio	<b>22.094</b>	<b>222</b>

	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 30 de junio de 2022 representan el 0,18% del capital social de la Sociedad Dominante, siendo el coste medio de las acciones propias ha sido de 10,10 euros por acción (0,18% y 10,18 al 31 de diciembre de 2021, respectivamente).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 24 de marzo de 2021 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la Sociedad Dominante, de acciones de Adriano Care SOCIMI, S.A., 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 2021, la Sociedad Dominante firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. con una duración indefinida, salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad Dominante.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

### 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.

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 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

#### 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:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	5.107	1.905
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.978	12.000
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,43</b>	<b>0,16</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.

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	5.107	1.905
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.969	12.000
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,43</b>	<b>0,16</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**

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

**Aportación al resultado**

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 ha sido la siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Adriano Care SOCIMI, S.A.	2.794	1.586
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	339	353
Azinite Investments, S.L.U.	(26)	-
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	(11)	-
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	2.011	-
Olimpia Bass, S.L.U.	-	(19)
Udazkena, S.L.U.	-	8
Torre Gorostizaga, S.L.U.	-	(23)
<b>TOTAL</b>	<b>5.107</b>	<b>1.905</b>

**11. PASIVOS FINANCIEROS**

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

	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>						
Deudas con entidades de crédito	47.958	-	-	-	47.958	-
Deudas por arrendamiento financiero	-	6.032	-	-	-	6.032
Otros pasivos financieros	-	-	1.181	675	1.181	675
<b>TOTAL</b>	<b>47.958</b>	<b>6.032</b>	<b>1.181</b>	<b>675</b>	<b>49.139</b>	<b>6.707</b>
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>						
Deudas con entidades de crédito	215	-	-	-	215	-
Deudas por arrendamiento financiero	-	237	-	-	-	237
Otras deudas a corto plazo	-	-	3.376	448	3.376	448
Acreeedores varios (*)	-	-	1.589	1.562	1.589	1.562
<b>TOTAL</b>	<b>215</b>	<b>237</b>	<b>4.965</b>	<b>2.010</b>	<b>5.180</b>	<b>2.247</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>48.173</b>	<b>6.269</b>	<b>6.146</b>	<b>2.685</b>	<b>54.319</b>	<b>8.954</b>

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

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021.

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 formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026.

A 30 de junio de 2022 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 44.907 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 816 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no había dispuesto importe alguno asociado a esta financiación).

El Grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, así como al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Por último, con fecha 25 de marzo de 2022 la sociedad dependiente Adriano Care SPV1, S.L. se ha subrogado en la deuda hipotecaria asociada al activo adquirido por ésta en 2022, por un nominal total de 6.000 miles de euros. Dicha financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial y ha devengado gastos financieros por 32 miles de euros, quedando 10 miles de euros pendientes de pago a 30 de junio de 2022. Dicha deuda figura en el balance por importe de 5.678 miles de euros a largo plazo y 205 miles de euros a corto plazo.

Las deudas con entidades de crédito tienen el siguiente vencimiento:

	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	205	43.216	4.742	48.163
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>43.216</b>	<b>4.742</b>	<b>48.163</b>

### **Derivados**

No existían instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2021. A raíz de la suscripción de la deuda antes mencionada, la Sociedad Dominante ha contratado un derivado CAP con los siguientes datos:

Nominal (miles de euros)	90.000
Tipo de cambio variable	Euribor a 3 meses
CAP, %	0,50%
Periodicidad de la liquidación de intereses	Trimestral
Vencimiento	31-12-2026

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

La relación económica existente radica en que los flujos de caja que tienen lugar como resultado de los importes a liquidar por los intereses del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los intereses de

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

principal y aumento de los intereses de los derivados) de forma que mediante la existencia de los derivados, la variación en los flujos de caja totales no se ven afectados ante las variaciones del tipo variable aplicado en principal de préstamo y derivados. En este sentido, los administradores de la Sociedad Dominante han evaluado las principales variables y condiciones tanto de la partícipa cubierta como de los instrumentos de cobertura, concluyendo que se cumple la condición de la existencia de relación económica entre ambas partidas.

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2022, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

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

<b>Impacto en Patrimonio Neto</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Por valoraciones de derivados	5.403	-
Por flujos de caja de derivados	(1.259)	-
<b>Total</b>	<b>4.144</b>	<b>-</b>

### Deudas por arrendamiento financiero

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

	<b>Hasta 1 año</b>	<b>Entre 1 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>TOTAL</b>
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 tenía 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. El vencimiento del contrato era octubre de 2038 y devengaba un tipo de interés fijo de mercado. El 14 de enero de 2022 dicho arrendamiento fue cancelado, a raíz de la suscripción de la deuda con entidades de crédito antes descrita.

Por otro lado, 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 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.

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.



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

### Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre es el siguiente:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.180	674
Deudas a largo plazo (Nota 1.2)	1	1
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	3.188	0
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	164	413
Proveedores de inmovilizado	24	35
Acreedores varios	1.589	1.562
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>6.146</b>	<b>2.685</b>

Adicionalmente al saldo de acreedores varios, estos saldos corresponden fundamentalmente a fianzas y depósitos de distinta índole tanto al 30 de junio de 2022 como a 31 de diciembre de 2021, saldos pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado, así como el pasivo financiero que se genera por el derecho de cancelación de los contratos de arrendamiento suscritos entre el Grupo y determinados arrendatarios.

### Periodificaciones de pasivo a corto y largo plazo

Estos epígrafes corresponden fundamentalmente a la periodificación de los ingresos de los contratos con el cobro anticipado del precio de arrendamiento. Al 30 de junio de 2022 Grupo registra este epígrafe fundamentalmente el importe pendiente de devengar como ingreso de acuerdo con la duración estimada de los contratos y las condiciones pactadas con los residentes.

## 12. SITUACIÓN FISCAL

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>1.526</b>	<b>1.309</b>
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.494	1.309
Retenciones y pagos a cuenta	32	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

	30 de junio de 2022	31 de diciembr e de 2021
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(11.419)</b>	<b>(2.694)</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>(565)</b>	<b>(209)</b>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(40)	(13)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(69)	(59)
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	(400)	(107)
Seguridad Social acreedora	(37)	(30)
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	(19)	=

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.

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 intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

**Impuesto de sociedades**

El 18 de junio de 2019, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2019 y sucesivos. Asimismo, en 15 de febrero de 2022 la sociedad dependiente Adriano Care SPV 1, S.L.U. también ha comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2022 y sucesivos.

A 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante cumple los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado 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 balance consolidado.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

30 de junio de 2022	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral y General	
Resultado antes de impuestos	2.783	2.421	402	4.144	-	9.750
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Ajustes de consolidación	(4.164)	(2.102)	-	-	-	(6.266)
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(1.381)</b>	<b>319</b>	<b>402</b>	<b>4.144</b>	<b>-</b>	<b>3.484</b>
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	-	(34)	-	-	(34)
Cuota íntegra	-	(6)	62	-	-	56
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-	-	-
<b>Cuota líquida</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56</b>

Ejercicio 2021	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	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	(2)	-	-	-	(2)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
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)	-	-	(76)
Cuota íntegra	-	141	-	-	141
Retenciones y pagos a cuenta	-	(34)	-	-	(34)
<b>Cuota líquida</b>	<b>-</b>	<b>107</b>			

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

30 de junio 2022	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(56)	-
Variación por impuesto diferidos	(443)	-
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(499)</b>	<b>-</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

<b>31 de diciembre 2021</b>	<b>Cuenta de resultados</b>	<b>Patrimonio neto</b>
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(141)	-
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(141)</b>	<b>-</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:

<b>30 de junio de 2022</b>	<b>Cuenta del resultado</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>Total</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>5.606</b>	<b>4.144</b>	<b>9.750</b>
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	(443)	-	(443)
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%-25%)	(245)	-	(245)
Ajustes de consolidación	155	-	155
Deducciones	34	-	34
<b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>	<b>(499)</b>	<b>-</b>	<b>(499)</b>

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Cuenta del resultado</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>Total</b>
<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>

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

<b>30 de junio de 2022</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas por combinaciones de negocio</b>	<b>Altas/bajas por imputación en la cuenta de resultados</b>	<b>Altas/bajas por estado cambios de patrimonio neto</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Activos diferidos</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
Diferencias temporarias	5	-	-	-	5
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>(2.694)</b>	<b>(8.282)</b>	<b>(443)</b>	<b>-</b>	<b>(11.419)</b>
Revalorizaciones de activos	(2.694)	(8.282)	(443)	-	(11.419)

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

Ejercicio 2021	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>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)

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

Los pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado, en base al mejor análisis del proceso de desinversión de los activos determinado 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 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.135 miles de euros (4.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Dado que la 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el balance consolidado:

Ejercicio de generación	30 de junio de 2022	2021
2007	403	513
2009	84	54
2019	40	40
2022	26	
	<b>553</b>	<b>607</b>

**13. INGRESOS Y GASTOS***13.1. 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, Valencia, Cataluña y Galicia, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Ingreso por actividad de arrendamiento (Nota 4 y 7)	2.657	737
Ingreso por actividad de gestión (Nota 4 y 6)	1.688	5.499
<b>Total</b>	<b>4.345</b>	<b>6.236</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
País Vasco	2.444	5.462
Castilla y León	629	416
Galicia	636	327
Comunidad Valenciana	347	5
Cataluña	169	26
	120	-
<b>Total</b>	<b>4.345</b>	<b>6.236</b>

**13.2. Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Sueldos y salarios	819	2.371
Seguridad Social a cargo de la empresa y otros gastos sociales	184	695
Indemnizaciones	-	-
<b>Total</b>	<b>1.003</b>	<b>3.066</b>

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

**13.3. Otros gastos de explotación**

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Arrendamientos	1	7
Reparaciones y conservación	76	114
Servicios de profesionales independientes	1.668	1.796
Transportes	33	40
Primas de seguro	103	72
Servicios bancarios y similares	84	8
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	10	48
Suministros	124	155
Otros servicios	206	157
Tributos	111	61
Otros gastos	-	63
<b>Total</b>	<b>2.416</b>	<b>2.521</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

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

A 30 de junio de 2022 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.200 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2021 y 1.200 miles de euros a 30 de junio de 2021), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones del Grupo que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 0 miles de euros (203 miles de euros a 31 de diciembre 2021 y 1 miles de euros a 30 de junio de 2021, así como los gastos vinculados al proceso de inicio de la cotización en BME Growth, finalizado en mayo de 2021).

### *13.4. Transacciones y saldos con entidades vinculadas*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 1.200 miles de euros (2.400 miles de euros durante el ejercicio 2021).

Asimismo, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas.

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

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

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

	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021</b>
Retribución Consejo de Administración	65	65
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresadas en miles de euros)

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 44 miles de euros (36 miles de euros durante el ejercicio 2021).

### Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 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 las sociedades del Grupo, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de las sociedades del Grupo.

### Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

## 15. OTRA INFORMACIÓN

### 15.1. 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>30 de junio de 2022</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	72	85	75	-
Administrativos	1	3	4	6	-
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>76</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>-</b>

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31 de diciembre de 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>

### 15.2. Otros compromisos

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes no mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresadas en miles de euros)

financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en estas notas explicativas.

Ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

**15.3. Avals**

A 30 de junio de 2022, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

**15.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI**

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- 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.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI
Residencia en Bilbao I	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (*)	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
Residencia en Valencia	Centro residencial de la tercera edad	07/05/2021	SI

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
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 Madrid I	Centro residencial de la tercera edad	20/04/2022	SI
Residencia en Madrid II	Centro residencial de la tercera edad	28/04/2022	SI

(\*) Aunque se adquirieron en las fechas mencionadas, hasta el 28 de diciembre de 2021 no pasaron a generar rentas susceptibles a ser acogidas al régimen SOCIMI.

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

(\*\*\*) 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.

Con fecha 15 de febrero de 2022 la sociedad participada Adriano Care SPV 1, S.L. (Nota 6) se ha acogido al régimen SOCIMI.

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

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

## 16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 19 y 28 de julio de 2022 la Sociedad Dominante ha adquirido dos residencias de tercera edad en Cantabria y Cataluña por un importe de 13.460 y 21.987 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 27 de julio de 2022 ha sido presentada a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción entre Azinite Investments, S.L. (absorbida) y Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (absorbente) (Nota 6), quedando inscrita el 11 de agosto de 2022.

Finalmente, el 2 de septiembre de 2022 la sociedad participada Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. ha presentado su solicitud de acogerse al régimen SOCIMI.

Con posterioridad a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, no se han producido hechos significativos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES  
 TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
 (Expresadas en miles de euros)

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

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 30 de junio 2022:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Obxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	7.120	87
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	-	Global	3.005	4
Azinite Investments, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid)	Holding	100%	-	Global	29.476	3
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	Azinite Investments, S.L.U.	Calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	-	Global	4.972	3.601

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

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Obxartaga, 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

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES  
 TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
 (Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 30 de junio 2021:

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	1.231	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	243	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	392	32
Parque Comercial Gorbela, 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	7.217	87

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

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

El primer semestre del ejercicio 2022 ha estado marcado por la paulatina vuelta a la normalidad tras la crisis sanitaria provocada por el coronavirus (Covid-19), con el remanente a largo plazo de los protocolos adquiridos durante la pandemia. El sector de las residencias de mayores está progresando para recuperar la ocupación pre-pandemia y la normalidad operativa.

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 medidas de distanciamiento y de prevención aconsejadas por las autoridades sanitarias. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 30 de junio de 2022 por 16 residencias de la tercera edad y 3 terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Adriano Care a 30 de junio de 2022 han sido formulados 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 al Grupo. En el balance a cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2022 destaca, según se señalan en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" por importe de 175.228 miles de euros (96.116 miles de euros, respectivamente al 31 de diciembre de 2021), así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 5.192 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2021).

#### Inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 74.057 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de varias residencias ubicadas en España. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, se ha reconocido una plusvalía por la revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.055 miles de euros (6.452 miles de euros a 31 de diciembre 2021) debida principalmente al buen comportamiento de los activos en lo que va del ejercicio 2022.

#### Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 30 de junio de 2022 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2021). El patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2022 asciende a 138.168 miles de euros (131.331 miles de euros a 31 de diciembre 2021). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, por importe de 5.107 miles de euros, así como el impacto, neto de efecto impositivo, de la variación de valor razonable de los derivados de cobertura (4.144 miles de euros), las operaciones con acciones propias por importe de -8 miles de euros y, por último, a los dividendos repartidos (2.400 miles de euros).

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

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada

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

### **INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026. A 30 de junio de 2022 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 44.907 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante no había dispuesto importe alguno asociado a esta financiación, siendo la única financiación el arrendamiento financiero, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2021 fue de 6.269 miles de euros).

#### Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 4.345 miles de euros (6.236 miles de euros a 30 de junio de 2021). En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han descendido a 1.003 miles de euros (3.066 miles de euros a 30 de junio 2021) y 2.416 miles de euros (2.521 miles de euros a 30 de junio 2021), respectivamente. La variación se debe principalmente a la venta de las sociedad operativas Olimpia Bass, S.L.U., Torre Gorostizaga, S.L.U. y Residencia El Saler, S.L.U. el 28 de diciembre de 2021 así como a la incorporación de nuevos activos en arrendamiento (véase Nota 1.2 y 7).

La actividad del arrendamiento del Grupo se ha desarrollado con normalidad, viéndose incrementada por adquisición de activos durante el periodo, y en lo que concierne la cifra de negocio generada por la residencia en gestión del Grupo, se estima que la ocupación de las residencias se recuperará de forma gradual hasta consolidarse en los niveles anteriores a la crisis sanitaria a partir del ejercicio 2023.

El Grupo continuará la inversión del capital disponible y la consolidación de una cartera de activos inmobiliarios de calidad, entre otros a través de obras de mejora para lo que contará con los fondos desembolsados por sus accionistas, así como con la financiación obtenida.

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

En el futuro próximo, el Grupo Adriano Care 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 residencias de 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.

#### **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, ha motivado que el brote vírico haya sido 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 todo el periodo, 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**

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

1. Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas 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 facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la crisis sanitaria.
2. Riesgo de liquidez: este riesgo refleja la posible dificultad de que el Grupo no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

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

### **INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra en su balance (Nota 9 de las notas explicativas). En este sentido, la política del Grupo es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas. Consecuentemente, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos meses y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

3. **Riesgo de operaciones inmobiliarias y financieras:** el discurrir de los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria, ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias y financieras. Por ello, los Administradores de la Sociedad Dominante analizan y gestionan en todo momento la situación con el fin de minorizar el impacto en sus operaciones.
4. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. **Riesgo de 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 por el Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
6. **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 30 de junio de 2022 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP de tipo de interés (Nota 11 de las notas explicativas).

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

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

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

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

La cotización de la acción al 30 de junio de 2022 es de 10,7 euros (a 31 de diciembre de 2021: 10,4 euros).

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

**Acciones propias:**

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

	30 de junio de 2022	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	21.228	214
Aumentos/Compras	4.656	47
Disminuciones/Enajenaciones	(3.790)	(39)
Al cierre del periodo/ejercicio	22.094	222

	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	21.228	214

**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 >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>30 de junio de 2022</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	72	85	75	-
Administrativos	1	3	4	6	-
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>76</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>-</b>
	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=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 19 y 28 de julio de 2022 la Sociedad Dominante ha adquirido dos residencias de tercera edad en Cantabria y Cataluña por un importe de 13.460 y 21.987 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 27 de julio de 2022 ha sido presentada a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción entre Azinite Investments, S.L. (absorbida) y Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (absorbente) (Nota 6), quedando inscrita el 11 de agosto de 2022.

Finalmente, el 2 de septiembre de 2022 la sociedad participada Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. ha presentado su solicitud de acogerse al régimen SOCIMI.



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

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

Con posterioridad a cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2022, no se han producido hechos significativos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados o el informe de gestión consolidado.

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Joaquín Ayuso García

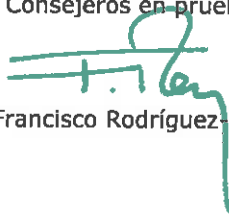


**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:



D. Francisco Rodríguez-Rey Alegría

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

  
D. Josep Emil Cloquell Martín

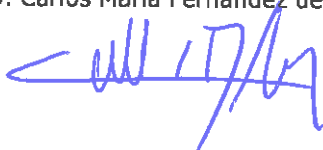
**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo



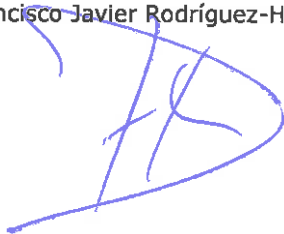
**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2022, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Guillermo Bergareche Quintana





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

Informe de revisión  
Estados financieros intermedios  
correspondientes al período de seis meses finalizado  
al 30 de junio de 2022





## Informe de revisión de estados financieros intermedios

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Adriano Care SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

19 de septiembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm 01/22/19686  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

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

Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2022**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2022</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>140.388</b>	<b>90.057</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>91.226</b>	<b>77.440</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>43.107</b>	<b>10.600</b>
Instrumentos de patrimonio		43.107	10.600
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>7</b>	<b>6.051</b>	<b>2.012</b>
Derivados		5.403	-
Otros activos financieros		648	2.012
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>19.547</b>	<b>32.640</b>
<b>Existencias</b>		<b>62</b>	<b>42</b>
Anticipos a proveedores		62	42
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.187</b>	<b>1.558</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	321	221
Deudores varios	7	409	27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	1.457	1.310
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>1.936</b>	<b>-</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>165</b>	<b>453</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>15.197</b>	<b>30.587</b>
		<b>159.935</b>	<b>122.697</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2022</b>	<b>A 31 de diciembre de 2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>113.073</b>	<b>112.044</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>108.929</b>	<b>112.044</b>
Capital	9	12.000	12.000
Prima de emisión	9	64.476	64.476
Reservas voluntarias	9	124	124
Resultados de ejercicios anteriores	9	(7.866)	(5.708)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(222)	(214)
Otras aportaciones de socios	9	41.124	43.524
Resultado del periodo		(707)	(2.158)
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>10</b>	<b>4.144</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>45.723</b>	<b>8.635</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>43.792</b>	<b>6.704</b>
Deudas con entidades de crédito		42.280	-
Acreedores por arrendamiento financiero		-	6.032
Otros pasivos financieros		1.511	672
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>11</b>	<b>1.931</b>	<b>1.931</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.139</b>	<b>2.018</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>164</b>	<b>650</b>
Acreedores por arrendamiento financiero		-	237
Otros pasivos financieros		164	413
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>941</b>	<b>1.368</b>
Otros acreedores	10	914	1.352
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	27	16
<b>Periodificaciones corto plazo</b>		<b>35</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>159.935</b>	<b>122.697</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

		Período de seis meses terminado el	
	Nota	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12</b>	<b>2.403</b>	<b>1.314</b>
Prestaciones de servicios		2.403	1.314
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>-</b>	<b>7</b>
<b>Gastos de personal</b>		<b>(20)</b>	<b>(20)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(15)	(15)
Cargas sociales		(5)	(5)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12</b>	<b>(1.978)</b>	<b>(1.857)</b>
Servicios exteriores		(1.893)	(1.802)
Tributos		(85)	(55)
<b>Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>(849)</b>	<b>(553)</b>
<b>Exceso de provisiones</b>		<b>49</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>679</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>284</b>	<b>(1.109)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(982)</b>	<b>(80)</b>
Por deuda con terceros		(982)	(80)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>6</b>	<b>(16)</b>	<b>(3)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(991)</b>	<b>(83)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(707)</b>	<b>(1.192)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(707)</b>	<b>(1.192)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(707)</b>	<b>(1.192)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022****(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el	
		30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(707)</b>	<b>(1.192)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Operaciones de cobertura	10	4.144	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		<b>4.144</b>	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>3.437</b>	<b>(1.192)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	(Acciones en patrimonio propias) (Nota 9)	Resultados ejercicios anteriores (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Resultado de periodo	Ajustes por cambios de valor (Nota 10)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>(2.042)</b>	<b>43.524</b>	<b>(3.666)</b>	<b>-</b>	<b>114.416</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.192)	-	(1.192)
Otros movimientos	-	-	-	-	(3.666)	-	3.666	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(167)	-	-	-	-	(167)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2021</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>124</b>	<b>(167)</b>	<b>(5.708)</b>	<b>43.524</b>	<b>(1.192)</b>	<b>-</b>	<b>113.057</b>
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>124</b>	<b>(214)</b>	<b>(5.708)</b>	<b>43.524</b>	<b>(2.158)</b>	<b>-</b>	<b>112.044</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(707)	4.144	3.437
Otros movimientos	-	-	-	-	(2.158)	(2.400)	2.158	-	(2.400)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(8)	-	-	-	-	(8)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2022</b>	<b>12.000</b>	<b>64.476</b>	<b>124</b>	<b>(222)</b>	<b>(7.866)</b>	<b>41.124</b>	<b>(707)</b>	<b>4.144</b>	<b>113.073</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresado en miles de euros)

	Notas	Período de seis meses terminado el	
		30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del período antes de impuestos</b>		<b>(707)</b>	<b>(1.192)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.112</b>	<b>636</b>
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	849	553
Correcciones valorativos por deterioro	5	(679)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	6	16	3
Variación de provisiones		(49)	-
Ingresos financieros		(7)	-
Gastos financieros		982	80
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(704)</b>	<b>(902)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(664)	(1.559)
Otros activos corrientes		288	111
Acreedores y otras cuentas a pagar		(363)	546
Otros pasivos corrientes		35	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(597)</b>	<b>(80)</b>
Pagos de intereses		(604)	(80)
Cobros de intereses		7	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(896)</b>	<b>(1.538)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(48.673)</b>	<b>(36.285)</b>
Empresas del grupo y asociadas	6	(32.823)	(33)
Inmovilizado intangible		-	(1)
Inversiones inmobiliarias	5	(14.019)	(36.115)
Otros activos financieros	7	(1.831)	(136)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>364</b>	<b>2.200</b>
Empresas del grupo y asociadas	6	300	2.200
Inversiones inmobiliarias	5	64	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(48.309)</b>	<b>(34.085)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(8)</b>	<b>(167)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(47)	(203)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	39	36
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>36.223</b>	<b>683</b>
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	10	42.068	-
Otras deudas		590	1.007
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(6.435)	(114)
Otras deudas		-	(210)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.400)</b>	<b>-</b>
Dividendos		(2.400)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>33.815</b>	<b>516</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(15.390)</b>	<b>(35.107)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	8	30.587	54.466
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	15.197	19.359

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

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

La actividad principal de la Sociedad es:

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Adriano Care (en adelante, el Grupo), y va a formular separadamente los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 22 de febrero de 2022 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de mayo de 2022.

#### **a) Régimen SOCIMI**

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

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

#### 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



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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles 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 30 de junio de 2022, la Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley.

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

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

El 30 de junio de 2021 se 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) 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 los presentes estados financieros intermedios.

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Los presentes estados financieros intermedios se presentan en miles de euros.

Los presentes estados financieros intermedios han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 13 de septiembre de 2022. Estos estados financieros intermedios se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

### **a) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios 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.

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.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentar la información financiera intermedia a 30 de junio de 2022 en BME Growth.

Las políticas contables adoptadas por la Sociedad en estos estados financieros intermedios son uniformes con las de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

### **b) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

### **c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios 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 ellos. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 3.2).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1 y 11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

### **d) Comparación de la información**

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el balance intermedio se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses terminado el 2021, fueron revisadas, no auditadas.

### **e) 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 de los presentes estados financieros intermedios se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

## **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios 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.

### **3.1. 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 30 de junio de 2022 y 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 2022 y 2021 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 30 de junio de 2022 ascendió al 87,46% del total del epígrafe (al 31 de diciembre de 2021 ascendió al 86,25% del total del epígrafe).

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 2020 ascendió al 10,63 % del total epígrafe (al 31 de diciembre de 2020 ascendió al 13,75% del total epígrafe).

Por último, los anticipos entregados a cuenta de la compra de activos no han sido valorados al 30 de junio de 2022 (1,91% del total epígrafe).

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.

### **3.2 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

### **3.3 Instrumentos financieros**

#### **3.3.1 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

### *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/estados financieros 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

### *Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

### *Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen 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.



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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

### **3.3.2 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

### **3.4 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

### **3.5 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 3.6).

### **3.6 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.

### **3.7 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.

### **3.8 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.

### **3.9 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

#### **4. 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). Los estados financieros intermedios están referidos 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 Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 30 de junio de 2022 asciende a un importe de 138.168 miles de euros (131.331 miles de euros a 31 de diciembre 2021), el resultado consolidado atribuible asciende a 5.108 miles de euros (8.291 miles de euros a 31 de diciembre 2021), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 218.614 y 4.345 miles de euros, respectivamente (143.247 y 13.322 miles de euros a 31 de diciembre 2021, 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, ha motivado que el brote vírico haya sido 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 continuado llevando a cabo una gestión activa durante todo el ejercicio, 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:

1. 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 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

2. Riesgo de liquidez: este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra en su balance (Nota 8). En este sentido, la política de la Sociedad es la de llevar a cabo un seguimiento continuado de la estructura de su balance por plazos de vencimiento, detectando de forma anticipada las eventuales necesidades de liquidez a corto y medio plazo, adoptando una estrategia que conceda estabilidad a las fuentes de financiación y contratando financiaciones por importe suficiente para soportar las necesidades previstas. Consecuentemente, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han evaluado las obligaciones financieras para los próximos meses y no se prevén dificultades para atender los pasivos corrientes a su vencimiento.

3. Riesgo de operaciones inmobiliarias y financieras: el ocurrir de los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria, ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias y financieras. Por ello, los Administradores de la Sociedad analizan y gestionan en todo momento la situación con el fin de minorizar el impacto en sus operaciones.
4. Riesgo de valoración de los activos: un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. Riesgo de 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 por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
6. Riesgo de tipo de interés: la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 30 de junio de 2022 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con un CAP de tipo de interés (Nota 10).

### **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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

**5. 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:

<b>30 de junio de 2022</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas y dotaciones</b>	<b>Traspasos y bajas</b>	<b>Saldo final</b>	
<b>Coste</b>					
Terrenos	20.495	3.243	(15)	23.723	
Construcciones	66.398	8.194	(48)	74.544	
Inversiones inmobiliarias en curso	711	2.582	(1)	3.292	
<b>Total coste</b>	<b>87.604</b>	<b>14.019</b>	<b>(64)</b>	<b>101.559</b>	
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	(7.646)	(848)	-	(8.494)	
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(7.646)</b>	<b>(848)</b>	<b>-</b>	<b>(8.494)</b>	
<b>Pérdidas por deterioro</b>					
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	(2.518)	-	679	(1.839)	
<b>Total pérdidas por deterioro</b>	<b>(2.518)</b>	<b>-</b>	<b>679</b>	<b>(1.839)</b>	
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>77.440</b>	<b>13.171</b>	<b>615</b>	<b>91.226</b>	
<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas y dotaciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Saldo final</b>
<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>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>(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>(2.518)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.518)</b>
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>42.460</b>	<b>35.166</b>	<b>(186)</b>	<b>-</b>	<b>77.440</b>

**5.1 Adquisiciones y mejoras de inversiones inmobiliarias**

A lo largo del primer semestre de 2022 el Grupo ha adquirido dos residencias ubicada en Madrid, así como ha dado un anticipo a cuenta de la construcción de una residencia llave en mano en Galicia, todo ello por un total de 13.328 miles de euros. Por otro lado, se han realizado obras de mejora en otras residencias de la Sociedad.

Durante el año 2021 la Sociedad adquirió 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 residencias de nueva planta, así como se han realizado obras de mejora principalmente en las residencias de la Sociedad ubicadas en País Vasco.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

**5.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias**

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Yields (%)	Junio 2022	2021
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,50%-6,58%	5,00% - 6,58%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,50%-9,08%	7,00% - 9,08%

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

	Junio 2022	2021
Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )	1.031-1.314	857-1.453
Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> )	1.933-2.462	1.936-3.359

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

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 5% en las rentabilidades 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.

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

	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2022	99.095	5.388	(4.873)
Ejercicio 2021	82.819	2.269	(2.068)

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

	Valoración	Disminución del 5%	Aumento del 5%
Junio 2022	99.095	(4.670)	5.025
Ejercicio 2021	82.819	(4.344)	4.384

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Junio 2022	Valoración	2,5%	5%
Aumento	12.040	(844)	1.688
Disminución	12.040	844	(1.688)
Ejercicio 2021	Valoración	2,5%	5%
Aumento	13.203	(978)	(1.958)
Disminución	13.203	980	1.959

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:

Junio 2022	Valoración	2,5%	5%
Aumento	12.040	1.301	2.602
Disminución	12.040	(1.301)	(2.602)

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

<b>Ejercicio 2021</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	13.203	1.310	2.619
Disminución	13.203	(1.308)	(2.618)

**5.3 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 2.403 miles de euros a 30 de junio de 2022 (1.314 miles de euros a 30 de junio de 2021) (Nota 12). Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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:

	<b>30 de junio de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Hasta un año	4.313	3.630
Entre uno y cinco años	17.651	17.417
Más de cinco años	48.952	43.560
<b>Total</b>	<b>70.916</b>	<b>64.607</b>

Durante el ejercicio 2021 y el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 270 miles de euros (199 miles de euros al 30 de junio de 2021).

**5.4 Arrendamiento financiero**

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, no hay arrendamientos financieros en los que la Sociedad actúe como arrendadora.

A 31 de diciembre 2021, la Sociedad tenía un contrato de arrendamiento financiero en la que actuaba 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:

	<b>Valor neto contable</b>	<b>Cuotas mínimas de arrendamiento</b>		
		<b>Hasta 1 año</b>	<b>Entre 1 y 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>
Inversiones inmobiliarias	9.214	237	1.278	4.754

El 14 de enero de 2022 dicho contrato ha sido rescindido, como resultado de la suscripción de la nueva financiación suscrita por la Sociedad (Nota 10).

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo.

**5.5 Otra información**

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han encontrado situadas en España.



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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 10.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no hay elementos totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2022, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos por importe de 46.326 miles de euros (29.100 miles de euros a 31 de diciembre 2021), así como proyectos de reforma de varias residencias por importe de 2.061 miles de euros (2.314 miles de euros a 31 de diciembre 2021). Asimismo, a 30 de junio 2022, la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos (2021: misma situación).

**6. 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

<b>30 de junio de 2022</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Coste</b>					
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. (1)	10.600	-	-	-	10.600
Adriano Care SPV 1, S.L.U. (2)	-	3.004	-	-	3.004
Azinite Investments, S.L.U. (3)	-	29.503	-	-	29.503
Warwickhall, S.L.U. (4)	-	316	(316)	-	-
<b>Total Coste</b>	<b>10.600</b>	<b>32.507</b>			<b>43.107</b>
<b>31 de diciembre de 2021</b>					
	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Deterioro</b>	<b>Saldo final</b>
<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>

(1) Sociedad domiciliada en la calle Otxartaga, 28, 48530 Ortuella (Vizcaya). Su objeto social consiste en la realización del estudio de cualquier proyecto inmobiliario; la construcción, promoción, adquisición, explotación, alquiler y venta de inmuebles, terrenos, edificios, y la creación o adquisición y explotación de cualesquiera negocios o establecimientos de igual índole, la comercialización y venta de ropas, tejidos y complementos, artículos de droguería y perfumería, artículos de regalo, bisutería y joyería, venta de libros, periódicos y revistas, así como las actividades de hostelería mediante bares, cafeterías y restaurantes.

(2) Sociedad domiciliada en la calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid), que se dedica a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

(3) Sociedad holding, domiciliada en la calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid).

(4) Sociedad domiciliada en calle Miguel De Cervantes, 2 (Alpedrete – Madrid), cuyo objeto social consiste, principalmente y, entre otros, en el cuidado, asistencia, rehabilitación, inserción social y tratamiento de todo tipo a personas de la tercera edad, entre otros; la explotación, en general, de residencias y/o centros de día o centros.

**Participaciones adquiridas por la Sociedad**

Ejercicio 2022

*Adriano Care SPV 1, S.L.*

Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de Manateri, S.L. (posteriormente denominada Adriano Care SPC 1, S.L.) por un precio de 3.500 euros.

Con fecha 23 de febrero de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 2.800 miles de euros.

Con fecha 4 de mayo de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 50 miles de euros.

Con fecha 2 de junio de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 150 miles de euros.

*Azinite Investments, S.L.*

Con fecha 22 de abril de 2022, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de Azinite Investments, S.L. por un precio de 3 miles de euros.

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 29.500 miles de euros.

Con fecha 13 de junio de 2022, la Sociedad en su calidad de socio único de Azinite Investments, S.L. (absorbida) ha aprobado su fusión por absorción con Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (absorbente), entidad dependiente de Azinite Investments, S.L.

*Warwickhall, S.L.U.*

Con fecha 19 de enero de 2022, la Sociedad ha adquirido a un tercero el 100% de las participaciones de Warwickhall, S.L. por un precio de 7 miles de euros.

Con fecha 11 de marzo de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 60 miles de euros.

Con fecha 21 de abril de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por importe de 249 miles de euros.

Con fecha 28 de abril de 2022, la Sociedad ha enajenado a un tercero el 100% de las participaciones de Warwickhall, S.L. por un precio de 300.000 euros, generándose así una pérdida de 16 miles de euros, registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

La información relativa a empresas del grupo a 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total patrimonio neto
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	10.600	87	1.608	339	5.086	7.120
Adriano Care SPV 1, S.L.	100%	3.004	4	0	4	2.997	3.005
Azinite Investments, S.L.U.	100%	29.503	3	0	-26	29.499	29.476
<b>Total</b>		<b>43.107</b>	<b>94</b>	<b>1.608</b>	<b>317</b>	<b>37.582</b>	<b>39.601</b>

Los estados financieros correspondientes al periodo terminado el 30 de junio 2022 de las sociedades participadas por la Sociedad no han sido auditados, ni revisados.

Los resultados de las sociedades del Grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.

Ejercicio 2021*Olimpia Bass, S.L.U.*

Con fecha 20 de mayo de 2021, la Sociedad recibió dividendos por un total de 2.200 miles de euros de su participada Olimpia Bass, S.L.U., que fueron 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 recibió dividendos por un total de 300 miles de euros de su participada Olimpia Bass, S.L.U., que fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 13).

*Udazkena, S.L.U.*

Con fecha 2 de febrero de 2021 la Sociedad realizó 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 recibió dividendos por un total de 800 miles de euros de su participada Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., que fueron 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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, adquirió 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 procedió 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 quedaron retenidos por el comprador en garantía de cumplimiento de determinados compromisos (Nota 8). El resultado de la operación fue reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias en "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros".

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

	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión	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>							

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021 de la sociedad participada por la Sociedad fueron auditados por el auditor del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los resultados de la sociedad del Grupo indicada en el cuadro anterior correspondían en su totalidad a operaciones continuadas.

**Evaluación de deterioro**

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 30 de junio de 2022 es superior al valor contable (2021: misma situación). Por tanto, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno (2021: misma situación).

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 se han situado en los siguientes rangos:

Yields (%)	Junio 2022	2021
Exit yield	4,10%	-
Discount rate	6,10%-8,94%	8,94%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,22%	2,45%

A cierre del ejercicio 2021 y periodo terminado el 30 de junio de 2022, el test de deterioro ha sido basado en una valoración realizada por un experto independiente.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

**7. 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:

	<b>30 de junio de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Activos financieros a largo plazo:		
Derivados (Nota 10)	5.403	-
Otros activos financieros	648	2.012
	<b>6.051</b>	<b>2.012</b>
Activos financieros a corto plazo:		
Otros activos financieros	1.936	-
Anticipos a proveedores	62	42
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	321	221
Deudores varios	409	27
	<b>2.728</b>	<b>290</b>

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021.

**7.1 Activos financieros a largo y corto plazo**

A 30 de junio de 2022, 1.542 miles de euros registrados a corto plazo (31 de diciembre de 2021: 1.569 miles de euros registrados a largo plazo) 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. (Nota 6), 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 648 miles de euros a 30 de junio de 2022 (31 de diciembre de 2021: 443 miles de euros).

**7.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2022 y 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 y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por la Sociedad, en los cuales ésta figura como arrendadora.

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

El importe en libros de estos activos 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.

**8. 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

formulación de los presentes estados financieros intermedios, salvo las garantías habituales dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones (Nota 10).

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

### **9. PATRIMONIO NETO**

#### **Capital social**

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, 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>30 de junio de 2022 (*)</b>	<b>31 de diciembre de 2021 (*)</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 indispensable distinta de la anterior.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, la Sociedad no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

#### **Prima de emisión**

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, la prima de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

**Otras reservas**

El desglose de los distintos tipos de reservas el siguiente:

	<b>30 de junio de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Reservas voluntarias	(18)	(18)
Reserva de fusión	142	142
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.866)	(5.708)
<b>Total reservas</b>	<b>7.742</b>	<b>(5.584)</b>

Reserva de fusión

La fusión entre Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. del ejercicio 2020 generó una reserva de fusión por importe de 142 miles de euros.

**Otras aportaciones de Socios**

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

El 10 de mayo de 2022 la Junta General de Accionistas ha acordado el pago de un dividendo a cargo de este epígrafe por un importe de 2.400 miles de euros. Por ello, a 30 de junio de 2022 las aportaciones de socios ascendían a 41.124 miles de euros.

**Acciones propias**

El movimiento de acciones propias ha sido el siguiente:

	<b>30 de junio de 2022</b>	
	<b>Nº acciones</b>	<b>Miles de euros</b>
Al inicio del periodo	<b>21.228</b>	<b>214</b>
Aumentos/Compras	4.656	47
Disminuciones/Enajenaciones	(3.790)	(39)
Al cierre del periodo/ejercicio	<b>22.094</b>	<b>222</b>

	<b>31 de diciembre de 2021</b>	
	<b>Nº acciones</b>	<b>Miles de euros</b>
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 30 de junio de 2022 representan el 0,18% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias ha sido de 10,10 euros por acción (0,18% y 10,18 al 31 de diciembre de 2021, respectivamente).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 24 de marzo de 2020 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la propia Sociedad, de acciones de Adriano Care SOCIMI, S.A., 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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

- suscrito entre la Sociedad y el intermediario;
- (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y
- (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

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

**10. 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:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Pasivos financieros a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	42.280	-
Acreedores por arrendamiento financiero	-	6.032
Otros pasivos financieros	1.511	672
	<b>43.791</b>	<b>6.704</b>
Pasivos financieros a corto plazo:		
Acreedores por arrendamiento financiero	-	237
Otros pasivos financieros	164	413
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	914	1.352
	<b>1.078</b>	<b>2.002</b>

(\*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 11).

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021.

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

A 30 de junio de 2022 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 44.907 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 816 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no había dispuesto importe alguno asociado a esta financiación).

La Sociedad está sujeta a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, así como al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en los presentes estados financieros intermedios.



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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

**Derivados**

No existían instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2021. A raíz de la suscripción de la deuda antes mencionada, la Sociedad ha contratado un derivado CAP con los siguientes datos:

Nocional (miles de euros)	90.000
Tipo de cambio variable	Euribor a 3 meses
CAP, %	0,50%
Periodicidad de la liquidación de intereses	Trimestral
Vencimiento	31-12-2026

La Sociedad ha aplicado la contabilidad de coberturas a este derivado, al haber concluido que se cumplen para ello las condiciones fijados por el marco de información financiera.

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2022, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

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

<b>Impacto en Patrimonio Neto</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Por valoraciones de derivados	5.403	-
Por flujos de caja de derivados	(1.259)	-
<b>Total</b>	<b>4.144</b>	<b>-</b>

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en 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:

	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 tenía 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. El vencimiento del contrato era octubre de 2038 y devengaba un tipo de interés fijo de mercado. El 14 de enero de 2022 dicho arrendamiento fue cancelado, a raíz de la suscripción de la deuda con entidades de crédito antes descrita.

Por otro lado, 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.

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 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 30 de junio de 2022 como a 31 de diciembre de 2021, así como a saldos pendientes de pago a los proveedores de inmovilizado.

**Garantías concedidas**

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

**11. SITUACIÓN FISCAL**

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Hacienda Pública deudora por IVA	1.457	1.310
<b>Total saldos deudores</b>	<b>1.457</b>	<b>1.310</b>
Pasivo por impuesto diferido	(1.931)	(1.931)
Hacienda Pública acreedora por IVA	(13)	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(13)	(15)
Organismos de la Seguridad Social acreedores	(1)	(1)
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>(1.958)</b>	<b>(1.947)</b>

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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 intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

**Impuesto de sociedades**

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

A 30 de junio de 2022, la Sociedad cumple los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

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

	30 de junio de 2022			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Patrimonio neto	Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General		
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(707)</b>		<b>4.144</b>	<b>3.437</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	-	-	-	-
<b>Diferencias temporarias</b>	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
<b>Compensación de bases imponibles</b>	-	-	-	-
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(707)</b>	-	<b>4.144</b>	<b>3.437</b>

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

Las diferencias permanentes corresponden al deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 5) en 2021.

En el ejercicio 2021 y en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022, 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:

	30 de junio de 2022		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Patrimonio neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(707)</b>	-	<b>4.144</b>
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	-	-	-

	31 de diciembre de 2021		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		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>	-	-	-

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto corriente	-	-
Retenciones	-	-
Pagos a cuenta	-	-
<b>Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)</b>	-	-

A 30 de junio de 2022, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.135 miles de euros (4.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). 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.

**12. INGRESOS Y GASTOS****12.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 2.403 miles de euros (1.314 miles de euros a 30 de junio de 2021).

La totalidad del 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	Periodo de 6 meses terminado el	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
País Vasco	756	540
Castilla y León	629	416
Galicia	523	327
Valencia	206	5
Cataluña	169	26
Madrid	120	-
<b>Total</b>	<b>2.403</b>	<b>1.314</b>

**12.2 Otros gastos de explotación**

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

	Periodo de 6 meses terminado el	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Reparaciones y mantenimiento	-	27
Servicio de profesionales independientes	1.541	1.581
Primas de seguros	86	54
Servicios bancarios y similares	81	1
Suministros	18	3
Otros servicios	167	136
Tributos	85	55
<b>Total</b>	<b>1.978</b>	<b>1.857</b>

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 30 de junio de 2022 (2021: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2022 (2021: 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 de fecha 15 de julio 2019.

A 30 de junio de 2022 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.200 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2021 y 1.200 miles de euros a 30 de junio de 2021), 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 0 miles de euros (203 miles de euros a 31 de diciembre 2021 y 1 miles de euros a 30 de junio de 2021, 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 64 miles de euros a 30 de junio de 2022 (127 miles de euros a 31 de diciembre 2021 y 42 miles de euros a 30 de junio de 2022).

**12.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas**

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2022, 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

A 30 de junio de 2022, la Sociedad no mantiene saldos con entidades vinculadas (2021: la Sociedad no mantenía saldos con entidades vinculadas).

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

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022	Sociedad	Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(1.200)	(1.200)
Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021	Sociedad	Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Ingreso por arrendamiento	Torre Gorostizaga, S.L.U.	53	-	53
Ingreso por arrendamiento	Olimpia Bass, S.L.U.	340	-	340
Ingreso por arrendamiento	Udazkena, S.L.U.	147	-	147
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(1.200)	(1.200)

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

**13. 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:

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Retribución Consejo de Administración	65	65
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 no se ha satisfecho remuneración alguna 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 44 miles de euros (66 miles de euros durante el ejercicio 2021 y 24 miles de euros al 30 de junio de 2021).

**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 el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y el 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.

**14. 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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

No es de aplicación.

- 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.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI
Residencia en Bilbao I	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (*)	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
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 Madrid I	Centro residencial de la tercera edad	20/04/2022	SI
Residencia en Madrid II	Centro residencial de la tercera edad	28/04/2022	SI

(\*) Aunque se adquirieron en las fechas mencionadas, hasta el 28 de diciembre de 2021 no pasaron a generar rentas susceptibles a ser acogidas al régimen SOCIMI.

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

(\*\*\*) 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.

Con fecha 15 de febrero de 2022 la sociedad participada Adriano Care SPV 1, S.L. (Nota 6) se ha acogido al régimen SOCIMI.

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



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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresada en miles de euros)

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.

## **15. OTRA INFORMACIÓN**

### **Estructura del personal**

El número medio de personas empleadas durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

	<b>Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022</b>	<b>Ejercicio 2021</b>
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, detallada por categorías, es la siguiente:

	<b>30 de junio de 2022</b>		<b>31 de diciembre de 2021</b>	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	-	1

### **Otros compromisos**

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre estos estados financieros intermedios y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

## **16. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 19 y 28 de julio de 2022 la Sociedad ha adquirido dos residencias de tercera edad en Cantabria y Cataluña por un importe de 13.460 y 21.987 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 27 de julio de 2022 ha sido presentada a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción entre Azinite Investments, S.L. (absorbida) y Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (absorbente) (Nota 6), quedando inscrita el 11 de agosto de 2022.

Finalmente, el 2 de septiembre de 2022 la sociedad participada Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. ha presentado su solicitud de acogerse al régimen SOCIMI.

Con posterioridad a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, no se han producido hechos significativos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios.

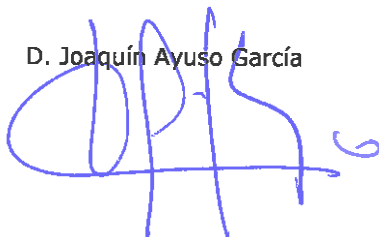
**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Joaquín Ayuso García



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:



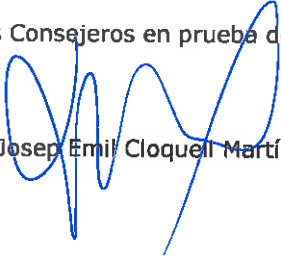
D. Francisco Rodríguez-Rey Alegría

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:



D. Josep Emili Cloquell Martín

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo



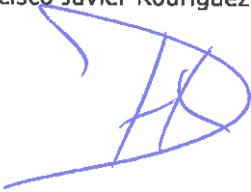
**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Con fecha 13 de septiembre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Guillermo Bergareche Quintana

A handwritten signature in black ink, consisting of a tall vertical stroke on the left, followed by a series of connected loops and a final vertical stroke on the right.