

**BME - GROWTH**

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

Madrid, 10 de octubre de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2022, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante “Adriano Care” o “la Sociedad”, indistintamente):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio primer semestre ejercicio 2025.
- 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 2025, 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 2025, junto con sus notas explicativas.
- Estados financieros intermedios de Adriano Care SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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. Francisco Javier Picón García de Leániz y Dña. María del Mar González Díez)
Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A

Información relevante del ejercicio

- El sector de residencias de mayores sigue su consolidación impulsada por la necesidad de camas para dar respuesta al envejecimiento de la población. En los próximos 5 años la población española crecerá en torno a 3 millones de personas, lo cual supone un crecimiento cerca de un 30%. En este contexto, el sector sufre un déficit creciente de plazas (>150 mil plazas) y una desaceleración nuevos desarrollos, haciendo que las residencias están alcanzando la plena ocupación con subidas de precios continuadas.
- Entre transacciones relevantes en el mercado de inversión europeo se observa actividad por parte de algunos inversores institucionales, entre los que destaca la operación "wholeco" de Vitalia (uno de los principales operadores de España con activos en propiedad), así como algunas operaciones anunciadas en Italia, Alemania e Inglaterra.
- Adriano Care continúa posicionado como tercera mayor compañía de España en inversión institucional en activos inmobiliarios para la tercera edad. Con un portfolio a junio 2025 de 20 activos de alta calidad, cerca de 2.560 plazas en ubicaciones excelentes y contratos de alquiler a largo plazo e indexados a IPC, con operadores líderes del sector como DomusVi, Amavir, Colisee, Vivalto, Clece...
- Los resultados a 30 de junio muestran la estabilización del portfolio, con un crecimiento de EBITDA de +3% vs Q2 2024.
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 30 de junio de 2025 es de €12,20 equivalente a +42% sobre el capital desembolsado teniendo en cuenta los dividendos distribuidos hasta la fecha.
- En junio se distribuyó el mayor dividendo hasta la fecha de €13,2 millones⁷ (11% sobre el capital desembolsado). Con las distribuciones de dividendos de ejercicios anteriores el dividendo total acumulado es de un 20% sobre el capital desembolsado.
- El periodo de desinversión de la sociedad inició en julio 2025 con una duración de 3 años.⁸

Información financiera a 30 junio 2025

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	8.992
Gastos operativos y de estructura	(4.317)
EBITDA	4.675
Amortización	(4)
Variación valor inversiones	2.806
Resultado por enajenaciones y otras	3.079
Resultado de explotación	10.556
Resultado financiero	(2.100)
Resultado antes de impuestos	8.456

Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	254.132
Activo Corriente	10.450
TOTAL ACTIVO	264.582

Patrimonio Neto	129.889
Pasivo No Corriente	122.739
Pasivo Corriente	11.954
TOTAL PASIVO	264.582

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €241,2 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

La información financiera a 30 de junio de 2025 ha sido objeto de una revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad.

Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2025 ⁴	146.004	12,20
EPRA NRV Mar-2025	155.075	12,96

EPRA NRV por acción:

12,20 €
(+42%)
sobre desembolsos⁶

DIVIDENDO en 2025⁷:

13,2 M€
11,0%
Dividend yield sobre desembolsos

Revalorización GAV sobre inversión⁵:

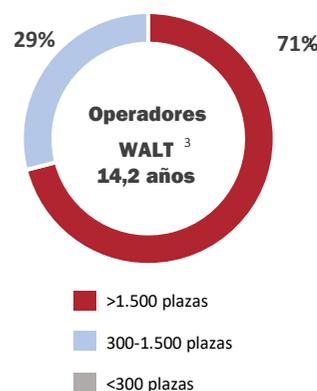
+24%

Visión Global

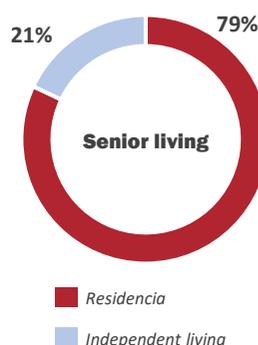
Portfolio de alta calidad de inversión en tercera edad



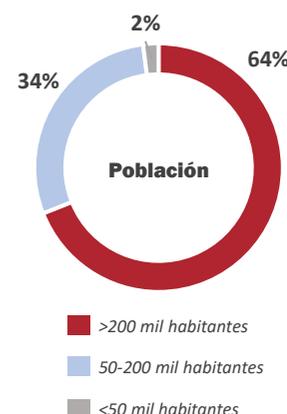
Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo⁽¹⁾



Diversificación en activos para la tercera edad⁽⁴⁾

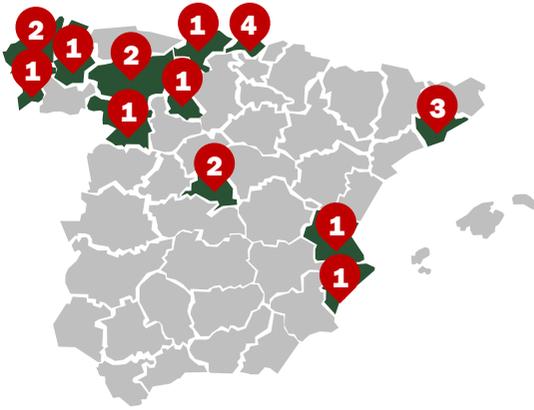


Ubicados en los principales núcleos de población⁽⁴⁾



RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 20 activos con c.2560 camas



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



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



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



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



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



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



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



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

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas



Albertia – Lugo

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



La Vostra Llar – Terrassa

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



Buendía Eras y La Sal – León

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



Vigo

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



Senior Living Matogrande – La Coruña

Adquisición: Marzo 2022
119 apartamentos



Los Llanos – Villalba, Madrid

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



Puerta de Hierro – Madrid

Adquisición: Abril 2022
Operador: Orpea
53 plazas
Renta: Fija



Senior living Ciudad Patricia – Alicante

Adquisición: Mayo 2022
177 apartamentos



Puerto Chico – Santander

Adquisición: Julio 2022
Operador: Orpea
118 plazas
Renta: Fija

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas



Sant Cugat – Barcelona

Adquisición: Julio 2022

Operador: Amavir

180 plazas + 40 centro de día

Renta: Fija



Domusvi Claret – Barcelona

Adquisición: Marzo 2023

Operador: Domusvi

262 plazas + 40 centro de día

Renta: Fija

Advertencia

El presente documento (el "Documento") y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de ADRIANO CARE SOCIMI S.A. (la "Sociedad") únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como 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.adrianocare.es), así como en la página web del BME Growth (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 2025 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 limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado
al 30 de junio de 2025



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 intermedio al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio 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.

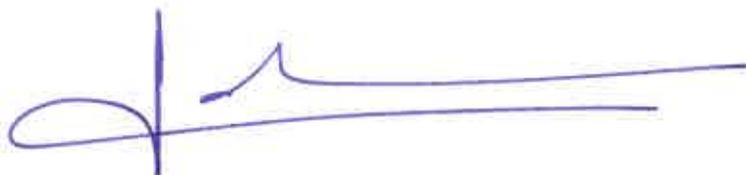
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, 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 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores 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

30 de septiembre de 2025



**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 2025



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE		254.132	257.065
Inmovilizado intangible	5	4.458	4.434
Inversiones inmobiliarias	6	241.224	242.933
Inversiones financieras a largo plazo	7	8.445	9.693
Instrumentos financieros derivados		1.738	2.759
Otros activos financieros		6.707	6.934
Activo por impuesto diferido	11	5	5
ACTIVO CORRIENTE		10.450	11.235
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.788	2.889
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.920	2.840
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	523	19
Anticipos a proveedores y otros deudores	7	345	30
Inversiones financieras a corto plazo	7	293	174
Periodificaciones a corto plazo		245	153
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	6.124	8.019
TOTAL ACTIVO		264.582	268.300
		A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota		
PATRIMONIO NETO		129.889	136.211
FONDOS PROPIOS		128.576	134.024
Capital suscrito	9	12.000	12.000
Prima de emisión	9	64.476	64.476
Reserva Legal	9	309	-
Otras reservas	9	22.055	14.449
Otras aportaciones de socios	9	24.724	32.744
Acciones en patrimonio propias	9	(268)	(306)
Resultado del ejercicio	9	7.680	10.661
Dividendo a cuenta		(2.400)	-
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	10	1.313	2.187
PASIVO NO CORRIENTE		122.739	122.331
Pasivos financieros no corrientes		102.692	102.630
Deudas con entidades de crédito	10	101.075	101.031
Otros pasivos financieros	10	1.617	1.599
Pasivo por impuesto diferido	11	11.137	11.145
Periodificaciones a largo plazo	10	8.910	8.556
PASIVO CORRIENTE		11.954	9.758
Provisiones a corto plazo		187	48
Pasivos financieros Corrientes		5.218	4.968
Deudas con entidades de crédito	10	475	580
Otras deudas a corto plazo	10	4.743	4.388
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.441	2.689
Proveedores	10	26	4
Acreedores varios	10	1.496	1.012
Personal y otros acreedores	10	145	143
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.394	1.211
Anticipos clientes	10	380	319
Periodificaciones a corto plazo	10	2.108	2.053
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		264.582	268.300

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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 2025
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	8.971	8.730
Ventas		98	65
Prestación de servicios		8.873	8.665
Otros ingresos de explotación		21	15
Aprovisionamientos		(160)	(187)
Gastos de personal	12.2	(1.589)	(1.487)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.299)	(1.196)
Cargas sociales		(290)	(291)
Otros gastos de explotación	12.3	(2.568)	(2.517)
Servicios exteriores		(2.302)	(2.248)
Tributos		(264)	(263)
Pérdida por deterioro de créditos comerciales		(2)	(6)
Amortización del inmovilizado	5	(4)	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias e intangible	6	2.806	3.143
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	3.079	(173)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.556	7.521
Ingresos financieros		94	104
Gastos financieros	10	(2.194)	(2.136)
RESULTADO FINANCIERO		(2.100)	(2.032)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		8.456	5.489
Impuestos sobre beneficios	11	(776)	(88)
RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.680	5.401
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.680	5.401
Resultado básico y diluido por acción	9	0,64	0,45

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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 2025
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Resultado del período	9	7.680	5.401
<u>Otro resultado global:</u>			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		(874)	284
Operaciones de cobertura	10	(866)	295
Efecto impositivo	10	(8)	(11)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		(874)	284
Total resultado global del período		6.806	5.685

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.



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 2025
(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Reserva Legal (Nota 9)	Otras reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor (Nota 10)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	12.000	64.476	38.729	(275)	-	16.003	(1.554)	-	4.385	133.764
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	5.401	-	284	5.685
Otros movimientos	-	-	(6.000)	-	-	(1.554)	1.554	-	-	(6.000)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(53)	-	-	-	-	-	(53)
SALDO 30 DE JUNIO 2024	12.000	64.476	32.729	(328)	-	14.449	5.401	-	4.669	133.396
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	12.000	64.476	32.744	(306)	-	14.449	10.661	-	2.187	136.211
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	7.680	-	(874)	6.806
Otros movimientos	-	-	(8.020)	-	309	7.606	(10.661)	(2.400)	-	(13.166)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	38	-	-	-	-	-	38
SALDO 30 DE JUNIO 2025	12.000	64.476	24.724	(268)	309	22.055	7.680	(2.400)	1.313	129.889

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de Junio de 2025.

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 2025
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		8.456	5.489
Ajustes del resultado		(3.781)	(935)
Amortización del inmovilizado intangible	5	4	3
Ingresos financieros		(94)	(104)
Gastos financieros		2.194	2.136
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(3.079)	173
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible	5 y 6	(2.806)	(3.143)
Cambios en el capital corriente		(10)	265
Deudores y otras cuentas a cobrar		(899)	31
Otros activos corrientes		132	80
Acreedores y otras cuentas a pagar		(25)	268
Otros pasivos corrientes y no corrientes		782	(114)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.579)	(1.572)
Pagos de intereses	10	(1.579)	(1.572)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.086	3.247
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(539)	(706)
Inversiones inmobiliarias	6	(539)	(706)
Cobros por desinversiones		8.105	6
Inmovilizado intangible	5	-	6
Inversiones inmobiliarias	6	8.105	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		7.566	(700)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(12.162)	(53)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(60)	(161)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	98	108
Pago por dividendos y devolución de aportaciones	9	(12.200)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(385)	(1.597)
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	10	-	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(385)	(1.597)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(12.547)	(1.650)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.895)	897
Efectivo al inicio del período		8.019	6.047
Efectivo al final del período		6.124	6.944

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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 2025
(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.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

1.2. Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configura, además de la propia Sociedad Dominante, 4 sociedades dependientes a 30 de junio de 2025 (misma situación a 30 de junio de 2024). Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por la Sociedad Dominante. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

Variaciones del perímetro de consolidación

Ejercicio 2025

Al 30 de junio de 2025, no han existido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo.

Ejercicio 2024

Al 30 de junio de 2024, no han existido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo.

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

1.3. 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 2024 fueron formuladas el 5 de marzo de 2025 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de mayo de 2025.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

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, 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 2025
(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 2025, 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.

1.5. Empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.504 miles de euros a 30 de junio de 2025. No obstante, tras la evaluación de las proyecciones de caja del Grupo, los Administradores han formulado los presentes estados financieros de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al no encontrar dudas sobre la capacidad de generar flujos de caja suficientes a corto plazo para atender sus obligaciones.

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 2025, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del periodo terminado en dicha fecha.

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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 2024, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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 2024, 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 23 de septiembre de 2025. 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 2025 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

Durante el primer semestre de 2025 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

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

- NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad"

Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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

- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros"
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza"

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026

- Mejoras anuales de las normas NIIF de contabilidad, volumen 11: Las modificaciones aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2026. El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

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

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

- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros"
- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses"

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros intermedios 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 2024.

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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.

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 operaciones:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. El Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. El Grupo monitoriza de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
2. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos mencionados.
3. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo .
4. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
5. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
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 2025 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés (Nota 10).

Jerarquía de valor razonable

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico en el que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

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

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

	Miles de euros			
	30 de junio de 2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	241.224	-	-	241.224
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	1.738	-	1.738	-
	242.962	-	1.738	241.224

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	242.933	-	-	242.933
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	2.759	-	2.759	-
	245.692	-	2.759	242.933

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 2025.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

Por último, el segmento "Corporativo y otros" incluye las actividades no imputadas a los anteriores segmentos de negocio y, en particular, los gastos de estructura de la Sociedad Dominante, así como

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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.

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

Cuenta de resultados**Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025:**

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 12.1)	6.823	2.148	-	8.971
Otros ingresos de explotación	21	-	-	21
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-	-	-
Aprovisionamientos	(2)	(158)	-	(160)
Gastos de personal (Nota 12.2)	(210)	(1.379)	-	(1.589)
Otros gastos de explotación (Nota 12.3)	(586)	(308)	(1.674)	(2.568)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(4)	-	-	(4)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	2.806	-	-	2.806
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	3.079	-	3.079
Ingresos financieros	-	94	-	94
Gastos financieros	(2.022)	(172)	-	(2.194)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios (Nota 11)	(715)	(61)	-	(776)
Total a 30 de junio de 2025	6.111	3.243	(1.675)	7.680

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024:

	Miles de euros			Total
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y Otros	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 12.1)	6.596	2.134	-	8.730
Otros ingresos de explotación	15	-	-	15
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-	-	-
Aprovisionamientos	(41)	(146)	-	(187)
Gastos de personal (Nota 12.2)	(237)	(1.250)	-	(1.487)
Otros gastos de explotación (Nota 12.3)	(566)	(340)	(1.611)	(2.517)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(3)	-	-	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	3.143	-	-	3.143
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(173)	-	(173)
Ingresos financieros	-	104	-	104
Gastos financieros	(1.994)	(142)	-	(2.136)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios (Nota 11)	-	(88)	-	(88)
Total a 30 de junio de 2024	6.913	99	(1.611)	5.401

Balance

30 de junio de 2025	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	21	4.437	4.458
Inmovilizado material	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	241.224	-	241.224
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	2.692	5.753	8.445
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	3.044	744	3.788
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	271	22	293
Periodificaciones a corto plazo	245	-	245
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	4.759	1.365	6.124
Total activos a 30 de junio de 2025	252.256	12.326	264.582
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	95.892	6.800	102.692
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	5	11.137
Periodificaciones a largo plazo	8.910	-	8.910
Provisiones a corto plazo	4	183	187
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	4.979	239	5.218
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	3.782	659	4.441
Periodificaciones a corto plazo	2.051	57	2.108
Total pasivos a 30 de junio de 2025	126.750	7.943	134.693

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2024	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	24	4.410	4.434
Inmovilizado material	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	242.933	-	242.933
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	3.880	5.813	9.693
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	2.076	813	2.889
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	153	-	153
Periodificaciones a corto plazo	174	-	174
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	7.042	977	8.019
Total activos a 31 de diciembre de 2024	256.282	12.018	268.300
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	95.699	6.931	102.630
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	13	11.145
Periodificaciones a largo plazo	8.556	0	8.556
Provisiones a corto plazo	7	41	48
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	4.753	215	4.968
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	2.231	458	2.689
Periodificaciones a corto plazo	1.996	57	2.053
Total pasivos a 31 de diciembre de 2024	124.374	7.715	132.089

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2024	24	4.410	4.434
Altas	-	-	-
Dotación amortización	(4)	-	(4)
Reversión de deterioro	-	28	28
Saldo a 30 de junio de 2025	20	4.438	4.458

	Miles de euros		
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a concesión administrativa	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2023	31	4.752	4.783
Altas	-	-	-
Dotación amortización	(7)	-	(7)
Dotación deterioro	-	(342)	(342)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	24	4.410	4.434

Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa

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. A 30 de junio de 2025 el Grupo ha realizado una reversión de deterioro por importe de 28 miles de euros en base a valoración realizada por un experto independiente (A 31 de diciembre de 2024 en base a los mismos criterios se reconoció un deterioro 342 miles de euros).

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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 2024 y el ejercicio 2023 se han situado en los siguientes rangos:

<u>Yields (%)</u>	<u>Junio 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Tasa de descuento	10,52%	10,52%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Total</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2024	242.933
Altas de activos	539
Venta de activos	(5.026)
Variación de valor razonable	2.778
Saldo a 30 de junio de 2025	241.224

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

Principales movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

A 30 de junio de 2025, las altas se corresponden principalmente con obras de mejora en las residencias del Grupo.

Así mismo a fecha 23 de marzo de 2025 el Grupo vendió un terreno cuyo valor neto contable era de 5.026 miles de euros.

Principales movimientos del ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 el Grupo vendió un terreno por importe de 6.000 miles de euros.

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

Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 241.224 miles de euros a 30 de junio de 2025 (242.933 miles de euros a 31 de diciembre 2024), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el balance consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.806 miles de euros (una variación positiva de valor razonable por importe de 3.143 miles de euros y 7.094 miles de euros a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2024 respectivamente), que ha sido registrada en la cuenta de resultados

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

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 Profesional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y los International Valuations Standards (IVS).

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

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del 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 10, 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 2025 ascendió al 100% del total (a 31 de diciembre de 2024 ascendió al 97,94% 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 2025 y 31 de diciembre 2024, es el siguiente:

Yields (%)	Junio 2025	Diciembre 2024
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,70% - 5,90%	4,70% - 5,90%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,90% - 8,10%	6,90% - 8,10%

Los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 30 de junio de 2025 ascendió al 0% del total (a 31 de diciembre de 2024 ascendió al 2,06% del total).

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

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

	Junio 2025	Diciembre 2024
Tasa de descuento	-	7,10%
Coste de construcción (€/m2)	-	1.063-1.434
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	-	1.598-2.061

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

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

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 2025	241.224	7.343	(6.668)
Diciembre 2024	238.960	8.500	(7.722)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Junio 2025	Valoración	2,50%	5%
Aumento	-	-	-
Disminución	-	-	-

Diciembre 2024	Valoración	2,50%	5%
Aumento	5.026	(419)	(838)
Disminución	5.026	420	840

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 2025	Valoración	2,50%	5%
Aumento	-	-	-
Disminución	-	-	-

Diciembre 2024	Valoración	2,50%	5%
Aumento	5.026	584	1.167
Disminución	5.026	(603)	(1.206)

Arrendamientos operativos

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Hasta un año	12.688	12.153
Entre uno y cinco años	45.320	47.350
Más de cinco años	49.658	54.612
Total	107.666	114.115

Otra información

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han ascendido a 6.823 miles de euros (6.596 miles de euros al 30 de junio de 2024) (Nota 4). Asimismo, los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 737 miles de euros (801 miles de euros al 30 de junio de 2024).

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo y no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no hay arrendamientos financieros en los que el Grupo actúe como arrendador.

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2025, el Grupo no mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias (misma situación en 2024).

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 10.

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

	Miles de euros			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros no corrientes:				
Instrumentos financieros derivados	1.738	2.759	1.738	2.759
Otros activos financieros	6.707	6.934	6.707	6.934
TOTAL	8.445	9.693	8.445	9.693
Activos financieros corrientes:				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	3.265	2.870	3.265	2.870
Instrumentos financieros derivados	22	-	22	-
Otros activos financieros	271	174	271	174
TOTAL	3.558	3.044	3.558	3.044
Total activos financieros	12.003	12.737	12.003	12.737

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

Instrumentos financieros derivados

El epígrafe Instrumentos financieros derivados recoge el valor razonable de los derivados contratados para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Nota 10). La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo.

Otros activos financieros

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.

Adicionalmente, existen 100 miles de euros de derechos de cobro a largo plazo asociado a la venta de las sociedades Olimpia Bass, S.L.U, Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. retenidos en calidad de garantías para el cumplimiento de determinados compromisos establecidos en el contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2021.

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

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

A 30 de junio de 2025, este epígrafe corresponde principalmente al saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.512 miles de euros (1.574 miles de euros a 31 de diciembre 2024), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el balance consolidado por importe de 79 miles de euros al 30 de junio de 2025 (79 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

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

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

9. PATRIMONIO NETO

Capital social

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones superiores al 5% corresponden a:

	30 de junio de 2025	31 de diciembre de
	(*)	2024 (*)
Imra Business, S.L.	8,33%	8,33%
Alvanella, S.L.	5,04%	5,04%
Musaat Mutua de Seguros a prima fija	5,00%	5,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	5,00%	5,00%
Hermanidad Nacional de Arquitectos Superiores	5,00%	5,00%

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

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

Reserva Legal

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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

Otras reservas

Las reservas del Grupo a 30 de junio de 2025 ascienden a 22.055 miles de euros (14.499 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2024	Otros movimientos	Saldo final
Reservas	14.449	10.661	(3.055)	22.055
Total	14.449	10.661	(3.055)	22.055

El movimiento del ejercicio 2024 fue el siguiente:

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

El desglose por sociedad de este importe es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Adriano Care SOCIMI, S.A.	17.818	11.414
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	2.059	1.595
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	1.975	1.137
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	425	417
Jade Horeca, S.L.U.	(222)	(114)
Total	22.055	14.449

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, la prima de emisión ascendía a 64.476 miles de euros.

Otras aportaciones de Socios

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

Dividendo a cuenta

El 27 de mayo de 2025 el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 2.400 miles de euros.

Acciones propias

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

	30 de junio de 2025	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	30.601	306
Aumentos/Compras	6.144	60
Disminuciones/Enajenaciones	(10.065)	(98)
Al cierre del periodo/ejercicio	26.680	268

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

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2025 representan el 0,22% del capital social de la Sociedad Dominante, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,03 euros por acción (0,26% y 10,08 al 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 24 de marzo de 2021 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la Sociedad Dominante, de acciones de 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

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

- (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

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

Ganancias por acción

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

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 período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

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 2025	30 de junio de 2024
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	7.680	5.401
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.971	11.967
Ganancia por acción (euros)	0,64	0,45

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 2025	30 de junio de 2024
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	7.680	5.401
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.967	11.967
Ganancia por acción (euros)	0,64	0,45

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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.

Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante fue la siguiente:

	31 de diciembre de 2024
Base de Distribución:	
Resultado neto del ejercicio	3.088
Distribución:	
Reservas legales	309
Resultado de ejercicios anteriores	19
Dividendos	2.760

Con fecha 27 de mayo de 2025, la Junta de Accionista de la Sociedad Dominante aprobó la propuesta de distribución de resultado 2024.

El reparto del resultado del ejercicio se realiza acorde al cumplimiento de la Ley SOCIMI, repartiendo al menos un 80% de los beneficios generados en forma de dividendo.

Aportación al resultado

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Adriano Care SOCIMI, S.A.	6.448	4.642
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	359	140
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	145	407
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	801	242
Jade Horeca, S.L.U.	(73)	(30)
TOTAL	7.680	5.401

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

10.PASIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito y empresas del Grupo		Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	101.075	101.031	-	-	101.075	101.031
Otros pasivos financieros	-	-	1.617	1.599	1.617	1.599
TOTAL	101.075	101.031	1.617	1.599	102.692	102.630
Pasivos financieros corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	475	580	-	-	475	580
Otras deudas a corto plazo	-	-	4.743	4.388	4.743	4.388
Acreeedores varios (*)	-	-	2.049	1.478	2.049	1.478
TOTAL	475	580	6.792	5.866	7.267	6.446
Total pasivos financieros	101.550	101.611	8.409	7.465	109.959	109.076

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

No existen trasпасos o reclasificaciones de los pasivos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

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

Deudas con entidades de crédito

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

A inicios del ejercicio 2025 se formalizó la novación formal de la financiación incluyendo nuevas condiciones pactadas en cuanto al diferimiento de los pagos de capital programados hasta la fecha de vencimiento del préstamo el 31 de diciembre de 2026.

A 30 de junio de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 91.018 miles de euros (91.018 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 1.690 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 había devengado gastos financieros por 3.301 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.808 miles de euros (2.092 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 25 de marzo de 2022, el Grupo se subrogó en el préstamo con garantía hipotecaria por importe de 6.184 miles de euros con una entidad financiera. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 31 de octubre de 2045.

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.357 miles de euros (5.469 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 118 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, quedando 19 miles de euros por intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 había devengado gastos financieros por 309 miles de euros, quedando 24 miles de euros por intereses pendientes de pago). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 52 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

A 30 de junio de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.246 miles de euros (7.352 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 191 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 ha devengado gastos financieros por 392 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 211 miles de euros (213 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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.

Las deudas con entidades de crédito tienen el siguiente vencimiento:

	Miles de euros			
	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	457	94.087	9.077	103.621
Total	457	94.087	9.077	103.621

Derivados

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene contratado los siguientes derivados:

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Junio 2025 (Miles de euros)			
					No corriente	Corriente	Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	1.718	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	20	-	22	-
					1.738	-	22	-

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2025, 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:

Impacto en Patrimonio Neto	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Por valoraciones de derivados	1.760	2.759
Por flujos de caja de derivados	(447)	(572)
Total	1.313	2.187

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.616	1.598
Deudas a largo plazo	1	1
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	4.726	4.352
Otros pasivos financieros	3	1
Acreedores varios	14	35
Total otros pasivos financieros	6.360	5.987

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 2025 el Grupo registra en 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.

11.SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euro	
	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo por impuesto diferido	5	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas	523	19
Hacienda Pública, deudora por IVA	53	15
Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta	470	4
	528	24
Pasivo por impuesto diferido	11.137	11.145
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.394	1.211
Hacienda Pública, acreedora por IVA	210	770
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	1.067	95
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	1.070	294
Seguridad Social acreedora	47	52
	13.531	12.356

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.

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen inspecciones fiscales en curso.

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 2024.

Impuesto de sociedades

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

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

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

30 de junio 2025	Miles de euros					Total
	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	4.355	3.682	419	(851)	(31)	7.574
Diferencias permanentes	-	-	(27)	-	-	(27)
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	-	(27)	-	-	(27)
Diferencias temporarias	(5.038)	(1.023)	-	-	8	(6.053)
Ajustes de consolidación	(5.038)	-	-	-	-	(5.038)
Otras diferencias temporarias	-	(1.023)	-	-	8	(1.015)
Base imponible definitiva	(683)	2.659	392	(851)	(23)	1494
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	-	(33)	-	-	(33)
Cuota íntegra	-	714	62	-	-	776
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	714	29	-	-	743

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

30 de junio 2024	Miles de euros					Total
	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	5.127	(30)	392	250	34	5.773
Diferencias permanentes	-	-	173	-	-	173
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	-	173	-	-	173
Diferencias temporarias	(5.368)	-	-	-	(11)	(5.379)
Ajustes de consolidación	(5.368)	-	-	-	-	(5.368)
Otras diferencias temporarias	-	-	-	-	(11)	(11)
Base imponible definitiva	(241)	(30)	565	250	23	567
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	-	(47)	-	-	(47)
Cuota íntegra	-	-	88	-	-	88
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	41	-	-	41

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 de 2025	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(776)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Gasto Impuesto sobre Sociedades	(776)	-

30 de junio de 2024	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(88)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Gasto Impuesto sobre Sociedades	(88)	-

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:

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2025	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	8.456	(874)	7.582
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	-	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%)	776	-	776
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	776	-	776

30 de junio de 2024	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	5.489	284	5.773
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	-	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%)	88	-	88
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	88	-	88

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

30 de junio de 2025	Miles de euros			
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Otros	Saldo final
Activos diferidos	5	-	-	5
Diferencias temporarias	5	-	-	5
Pasivos diferidos	11.145	-	(8)	11.137
Revalorizaciones de activos	11.132	-	-	11.132
Instrumentos de cobertura	13	-	(8)	5

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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

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

Los pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado, en base al mejor análisis del proceso de desinversión de los activos determinado 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 2025, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.028 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el balance consolidado:

Ejercicio de generación	Miles de euros	
	2025	2024
2007	336	336
2009	54	54
2019	25	25
2021	-	-
2023	2	2
	417	417

12.INGRESOS Y GASTOS*12.1. 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:

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Ingreso por actividad de arrendamiento (Nota 4)	6.823	6.596
Ingreso por actividad de gestión (Nota 4)	2.148	2.134
Total	8.971	8.730

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
País Vasco	2.913	2.899
Castilla y León	712	688
Galicia	1.266	1.194
Comunidad Valenciana	1.873	1.859
Cataluña	1.411	1.373
Madrid	432	365
Cantabria	364	352
Total	8.971	8.730

12.2. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Sueldos y salarios	1.299	1.196
Seguridad Social a cargo de la empresa y otros gastos sociales	290	291
Total	1.589	1.487

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

12.3. Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es 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 2025
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Arrendamientos	2	-
Reparaciones y conservación	55	107
Servicios de profesionales independientes	1.647	1.651
Transportes	43	39
Primas de seguro	100	109
Servicios bancarios y similares	8	22
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	67	61
Suministros	90	68
Otros servicios	392	179
Tributos	264	263
Otros gastos	-	18
Total	2.568	2.517

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

A 30 de junio de 2025 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 2024 y 1.200 miles de euros a 30 de junio de 2024).

12.4. Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, 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 2024).

Asimismo, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Expresadas 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 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Retribución Consejo de Administración	65	65
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	65	65

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio 2024 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 25 miles de euros (50 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de 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 2024 y el ejercicio 2023, 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.

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 2025 (Expresadas en miles de euros)

14. OTRA INFORMACIÓN*14.1. 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		
30 de junio de 2025					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	76	88	92	-
Administrativos	-	6	6	6	-
Total	13	83	95	99	-

	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		
31 de diciembre de 2024					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	14	75	88	95	-
Administrativos	-	6	6	6	-
Total	14	82	95	102	-

14.2. Otros compromisos

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en estas notas explicativas.

Ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

14.3. Avaluos

A 30 de junio de 2025, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

14.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Información desglosada en cumplimiento de los requisitos aplicables a la Sociedad derivada de su condición de SOCIMI de acuerdo a la Ley 11/2009:

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 2025

(Expresadas en miles de euros)

- 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%, 15%, 19% o del 25%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Importe en miles de euros	Fecha de pago	Procedente de rentas sujetas al 0%	Procedente de rentas sujetas al 15%	Procedente de rentas sujetas al 19%	Procedente de rentas sujetas al 25%
Dividendo con cargo a resultados en el ejercicio 2024	Junio 2025	1.877	-	-	883
Dividendo con cargo a cuenta (Resultado 2025)	Junio 2025	-	-	-	2.400

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

No es de aplicación.

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

- Con fecha 27 de mayo de 2025, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.760 miles de euros.

- Con fecha 27 de mayo de 2025, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo por importe de 2.400 miles de euros como dividendo a cuenta del ejercicio 2025.

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

15. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.



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 2025
 (Expresadas en miles de euros)

Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A.

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 30 de junio 2025:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Patrimonio Neto	Miles de euros Capital Social
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	8.249	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	4.382	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	20.001	3.601
Jade Horeca, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.	100%	N/A	Global	80	3

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre 2024:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros		
							Patrimonio Neto	Capital Social	
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	8.285	87	
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	4.182	4	
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	20.001	3.601	
Jade Horreca, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.	100%	N/A	Global	5	3	

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 2025
 (Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 30 de junio 2024:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
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	8.060	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	3.948	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de Inmuebles.	100%	PwC	Global	20.589	3.601
Jade Horeca, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.	100%	N/A	Global	9	3

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

Durante el ejercicio 2025 se espera que la inflación continúe estabilizándose provocando, como viene descontando el mercado, una bajada en los tipos de interés. Por tanto, se espera que el 2025 sea un año con mayor volumen de inversión inmobiliaria que ejercicios anteriores.

El dinero disponible para invertir sigue siendo elevado. La mayor parte de este capital se destinará a estrategias Value Add u Oportunistas, donde hay una necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de activos destinados a la tercera edad en España, los cambios demográficos, el incremento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de inmuebles dedicados a este sector. Actualmente, existe un déficit significativo de camas de residencias en España, estando previsto que se incremente dicho déficit en los próximos años como consecuencia del envejecimiento de la generación baby boom, acentuando el atractivo en la inversión en el sector geriátrico. Así mismo, pese a que el sector también se ha visto afectado por la situación macroeconómica, viendo reducida la actividad por parte de inversores y operadores, durante el primer semestre de 2025 se continúa con la recuperación generalizada de las ocupaciones del sector.

En dicho entorno macroeconómico, el Grupo ha centrado el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera y en la optimización de la operación de los activos en gestión. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 30 de junio de 2025 por 18 residencias de la tercera edad y 2 activos "senior living" (complejos residenciales enfocados a personas mayores válidas). Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

2. Evolución de la actividad del Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Adriano Care a 30 de junio de 2025 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 2025 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 241.224 miles de euros (242.933 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 4.458 miles de euros (4.434 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 511 miles de euros, principalmente destinadas a obras de mejora en las residencias del Grupo. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, se ha reconocido una plusvalía por la variación de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.778 miles de euros (3.143 miles de euros a 30 de junio de 2024) que se encuentra en línea con la tendencia del mercado.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 30 de junio de 2024 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2024). El patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2025 asciende a 129.889 miles de euros (136.211 miles de euros a 31 de diciembre 2024). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, por importe de 7.680 miles de euros, las operaciones con acciones propias por importe de 38 miles de euros (53 miles 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 2025
(Expresadas en miles de euros)

euros a 31 de diciembre de 2024) y, por último, a los dividendos repartidos con cargo a resultados de 2024, a cuenta del resultado del 2025 y devolución de aportación de socios por importe agregado de 13.200 miles de euros.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

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

A inicios del ejercicio 2025 se ha formalizado la novación formal de la financiación incluyendo nuevas condiciones pactadas en cuanto al diferimiento de los pagos de capital programados hasta la fecha de vencimiento del préstamo el 31 de diciembre de 2026.

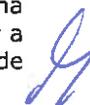
A 30 de junio de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 91.018 miles de euros (91.108 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 1.690 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 había devengado gastos financieros por 3.301 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.808 miles de euros (2.092 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 25 de marzo de 2022, el Grupo se subrogó en el préstamo con garantía hipotecaria por importe de 6.184 miles de euros con una entidad financiera. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 31 de octubre de 2045.

A 30 de junio de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.357 miles de euros (5.469 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 118 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, quedando 19 miles de euros por intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 había devengado gastos financieros por 309 miles de euros, quedando 24 miles de euros por intereses pendientes de pago). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 52 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

A 30 de junio de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.246 miles de euros (7.352 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 191 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 ha devengado gastos financieros por 392 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 211 miles de euros (213 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).



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 2025
(Expresadas en 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 2025, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 8.971 miles de euros (8.730 miles de euros a 30 de junio de 2024). En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han descendido a 1.589 miles de euros (1.487 miles de euros a 30 de junio 2024) y 2.568 miles de euros (2.517 miles de euros a 30 de junio 2024), respectivamente.

La actividad de arrendamiento del Grupo se ha desarrollado con normalidad y en lo que concierne la cifra de negocio generada por la residencia en gestión del Grupo, la ocupación de la residencia se encuentra consolidada en niveles anteriores a la crisis sanitaria.

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

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

Grupo Adriano Care cuenta con un portafolio de 20 activos y alrededor de 3.000 plazas que le consolidan entre los líderes del sector. Durante el ejercicio 2025 y en el futuro próximo, el Grupo está enfocado en la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) la mejora ESG de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos "senior living", y (iii) la maximización del valor de los activos en porfolio para maximizar el valor de la compañía, a través de obras de mejora y cambios en la gestión de los activos operados.

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 operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. El Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. El Grupo monitoriza de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
2. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos mencionados.
3. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
4. **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

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

- Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- 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 2025 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés (Nota 10).

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 2025 es de 9,70 euros (a 31 de diciembre de 2024: 10,10 euros).

Acciones propias:

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

	30 de junio de 2025	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	30.601	306
Aumentos/Compras	6.144	60
Disminuciones/Enajenaciones	(10.065)	(98)
Al cierre del ejercicio	26.680	268

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

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 2025
(Expresadas en miles de euros)

6. Detalle de la plantilla del Grupo

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
30 de junio de 2025					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	76	88	92	-
Administrativos	-	6	6	6	-
	13	83	95	99	-

	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		
31 de diciembre de 2024					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	14	75	88	95	-
Administrativos	-	6	6	6	-
Total	14	82	95	102	-

7. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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 2025

Con fecha 23 de septiembre de 2025 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 2025 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2025, 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 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

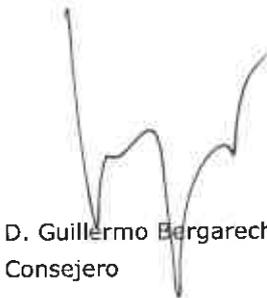
Los consejeros, en prueba de conformidad, firman a continuación:



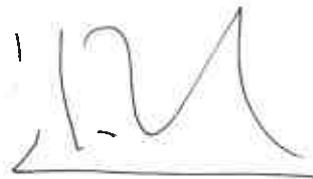
D. Joaquín Ayuso García
Presidente



D. Francisco Rodríguez Rey Alegría
Vicepresidente



D. Guillermo Bergareche Quintana
Consejero



D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero



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



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



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2025

ACTIVO	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE	180.877	187.308
Inmovilizado intangible	-	1
Inversiones inmobiliarias	141.865	147.304
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	36.372	36.172
Instrumentos de patrimonio	36.372	36.172
Inversiones financieras a largo plazo	2.641	3.831
Instrumentos financieros derivados	1.718	2.708
Otros activos financieros	923	1.123
ACTIVO CORRIENTE	5.792	7.811
Existencias	297	31
Anticipos a acreedores	297	31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.667	2.008
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.113	2.008
Cientes, empresas del grupo y asociadas	90	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	464	-
Inversiones financieras a corto plazo	260	160
Periodificaciones a corto plazo	197	106
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.372	5.506
TOTAL ACTIVO	186.668	195.119

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO	91.372	101.954
FONDOS PROPIOS	90.075	99.805
Capital suscrito	12.000	12.000
Prima de emisión	64.476	64.476
Reserva Legal	309	-
Otras reservas	136	124
Otras aportaciones de socios	24.724	32.744
Resultado de ejercicios anteriores	(12.304)	(12.321)
Acciones en patrimonio propias	(268)	(306)
Resultado del ejercicio	3.402	3.088
Dividendo a cuenta	(2.400)	-
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	1.298	2.149
PASIVO NO CORRIENTE	92.118	91.673
Deudas a largo plazo	89.529	80.599
Deudas con entidades de crédito	79.715	79.466
Otros pasivos financieros	9.813	1.133
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	8.467
Pasivo por impuesto diferido	1.931	1.931
Periodificaciones a largo plazo	659	676
PASIVO CORRIENTE	3.178	1.492
Provisiones a corto plazo	3	6
Deudas a corto plazo	(11)	-
Otras deudas a corto plazo	(11)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.144	1.451
Proveedores	22	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1	-
Acreedores varios	1.077	483
Pasivos por impuesto corriente	910	196
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.134	772
Periodificaciones a corto plazo	43	35
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	186.668	195.119

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	4.875	4.737
Prestación de servicios	4.875	4.737
Gastos de personal	(28)	(23)
Sueldos, salarios y asimilados	(21)	(18)
Cargas sociales	(7)	(5)
Otros gastos de explotación	(1.374)	(1.400)
Servicios exteriores	(1.239)	(1.281)
Tributos	(135)	(119)
Amortización del inmovilizado	(1.402)	(1.413)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	3.918	600
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.989	2.501
Gastos financieros	(1.799)	(1.709)
Por deuda con terceros	(1.799)	(1.504)
Por deuda con empresas del Grupo	-	(205)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(75)	(25)
RESULTADO FINANCIERO	(1.874)	(1.734)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.116	767
Impuestos sobre beneficios	(714)	-
RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(714)	767
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.402	767