

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, e Informe de Gestión consolidado

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre 2019

(miles de euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31-12-2019	31-12-2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVO NO CORRIENTE:		72.732	-	PATRIMONIO NETO:		124.370	60
Inmovilizado intangible	Nota 7	16.347	-	FONDOS PROPIOS-			
Inmovilizado material	Nota 8	23.562	-	Capital suscrito	Nota 12	12.000	60
Inversiones inmobiliarias	Nota 9	26.680	-	Prima de emisión	Nota 12	64.476	-
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	6.133	-	Otras reservas	Nota 8 y 12	3.716	-
Activo por impuesto diferido	Nota 14	10	-	Otras aportaciones de socios	Nota 12	43.524	-
				Resultado del ejercicio		654	-
				PASIVO NO CORRIENTE:		13.639	-
				Pasivos financieros no corrientes-	Nota 13	10.935	-
				Deudas con entidades de crédito		4.164	-
				Deudas por arrendamiento financiero		6.501	-
				Otros pasivos financieros		270	-
				Pasivo por impuesto diferido	Nota 14	2.704	-
				PASIVO CORRIENTE:		3.338	-
				Provisiones a corto plazo		36	-
				Pasivos financieros corrientes-	Nota 13	706	-
				Deudas con entidades de crédito		475	-
				Deudas por arrendamiento financiero		225	-
				Otras deudas a corto plazo		6	-
ACTIVO CORRIENTE:		68.615	60	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13	2.596	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 10	3.408	-	Proveedores		300	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.248	-	Acreeedores varios		831	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	1.966	-	Personal y otros acreeedores		348	-
Anticipos a proveedores y otros deudores		194	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	1.117	-
Periodificaciones a corto plazo		278	-				
Efectivo y equivalentes al efectivo	Nota 11	64.929	60				
TOTAL ACTIVO		141.347	60	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		141.347	60

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(miles de euros)

	Notas de la memoria	31-12-2019	31-12-2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 15.1	3.643	-
Prestación de servicios		3.643	-
Aprovisionamientos		(610)	-
Gastos de personal	Nota 15.2	(1.695)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(1.303)	-
Cargas sociales		(392)	-
Otros ingresos de explotación		40	-
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(2.633)	-
Servicios exteriores		(2.584)	-
Tributos		(27)	-
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales	Nota 10	(22)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 7 y 8	(140)	-
Resultado por enajenación de inmovilizado		(3)	-
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	Nota 9	2.270	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		872	-
Ingresos financieros		38	-
Gastos financieros		(68)	-
Por deudas con terceros		(68)	-
Resultado financiero		(30)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		842	-
Impuesto sobre beneficios	Nota 14	(188)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		654	-
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		654	-
Resultado neto atribuible a socios externos		-	-
Resultado básico por acción (Euros)		0,12	-
Resultado diluido por acción (Euros)		0,12	-

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2019

A) Estado del resultado global consolidado

(miles de euros)

	31-12-2019	31-12-2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)	654	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Revalorizaciones de inmovilizado material (Nota 8)	4.507	-
Efecto impositivo (Nota 14)	(773)	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL IMPUTADO DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	3.734	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL (I+II+III)	4.388	-
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	4.388	-
Resultado global atribuible a socios externos	-	-

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

(miles de euros)

(Miles de euros)	Notas de la memoria	Capital suscrito	Prima de emisión	Otras aportaciones de Socios	Otras reservas	Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total patrimonio neto
Saldo a 24 de diciembre 2018		-	-	-	-	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios y accionistas	Nota 12	60	-	-	-	-	60
Ampliación de capital		60	-	-	-	-	60
Saldo a 31 de diciembre de 2018		60	-	-	-	-	60
Total de ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	3.734	654	4.388
Operaciones con socios y accionistas	Nota 12	11.940	64.476	43.524	(18)	-	119.922
Ampliación de capital		11.940	64.476	-	(18)	-	76.398
Aportación de accionistas		-	-	43.524	-	-	43.524
Saldo a 31 de diciembre de 2019		12.000	64.476	43.524	3.716	654	124.370

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(miles de euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES CONTINUADAS			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.515)	-
Resultado del ejercicio		654	-
Ajustes al resultado		(1.887)	-
Amortización (+)	Nota 7 y 8	140	-
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales (+/-)	Nota 10	22	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		3	-
Ingresos financieros (-)		(38)	-
Gastos financieros (+)		68	-
Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	Nota 9	(2.270)	-
Impuesto sobre beneficios (+/-)		188	-
Cambios en el capital corriente		(1.282)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.350)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)		1.002	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		134	-
Pagos de intereses (-)		(68)	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(59.096)	-
Pagos por inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (-)	Nota 8 y 9	(26.326)	-
Pagos por instrumentos de patrimonio, neto de efectivo en sociedades consolidadas (-)	Nota 16	(32.770)	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		126.480	60
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		119.940	60
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 12	119.940	60
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		6.540	-
Emisión de deuda con entidades de crédito (+)		6.763	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito (-)		(223)	-
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		64.869	60
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		64.869	60
Efectivo o equivalentes al inicio del periodo		60	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo		64.929	60

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

1.1 Sobre el Grupo Adriano Care

Adriano Care SOCIMI, S.A. y 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”), sociedad domiciliada en calle Serrano, número 30, 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 constituye el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

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

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

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de 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), la misma tiene la intención de cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB) dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la “Ley SOCIMI”).

1.2 Sobre las cuentas anuales consolidadas y otra información complementaria

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2019, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A. en su reunión de 12 de marzo de 2020 y se someterán, al igual que las cuentas anuales individuales de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1.3 Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configuran, a 31 de diciembre de 2019, 6 sociedades dependientes constituidas en España. Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

Durante el año 2019 se ha producido la creación del Grupo como consecuencia de las adquisiciones de sociedades y del desarrollo del plan de inversiones. A continuación, se detallan las principales adquisiciones acometidas durante 2019:

- Con fecha 2 de agosto 2019, se han adquirido las sociedades Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente una residencia situada en Bilbao.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se han adquirido las sociedades Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente una residencia situada en Vizcaya.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Torre Gorostizaga, S.L.U., gestora de una residencia situada en Bilbao.
- Con fecha 24 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., que explota en régimen de concesión administrativa una residencia en Ortuella.

El 30 de septiembre de 2019 se comunicó la incorporación de la sociedad Promociones Zorges, S.L.U. al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019.

Para más información sobre cambios en la composición del Grupo, véase la Nota 16 y el Anexo I.

1.4 Otra información

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Adriano Care, y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión de su Consejo de Administración de fecha 12 de marzo de 2020.

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

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

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2019 pueden diferir de los utilizados por alguna de las

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

i. Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Durante el ejercicio 2019 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 las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Fecha 1ª aplicación
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirá en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizados del pasivo)	1 de enero de 2019
Modificación de la NIIF 9: Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Adquisición de control sobre un negocio previamente registrado como operación conjunta.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 11 Negocios conjuntos - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Adquisición de control conjunto sobre una operación conjunta, que constituye un negocio.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 12 Impuesto sobre beneficios - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Registro del impacto fiscal de la retribución de instrumentos financieros clasificados como patrimonio neto.	1 de enero de 2019
Modificación de la NIC 23 Costes por intereses - Ciclo anual de mejoras (2015-2017)	Capitalización de intereses de financiación pendiente de pago, específica de un activo listo para su uso.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

No se han derivado impactos significativos derivados de la aplicación de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Adriano Care.

- ii. Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este periodo

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Fecha 1ª aplicación
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificación a la definición de negocio	1 de enero de 2020 ⁽¹⁾
Modificación de la NIC 1 y NIC 8. Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020 ⁽¹⁾
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazare a la NIIF 4. Recoge los principios de registro valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2020 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en base a los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

- c) Moneda funcional

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

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

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

- La recuperabilidad del fondo de comercio generado como consecuencia de las adquisiciones realizadas por el Grupo (Nota 7);
- El valor de mercado del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9);
- Estimación del Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos del Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 4.4);
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 16).

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

e) Principios de consolidación

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

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Adriano Care SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente;
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro de la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o constitución;
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación;
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo;
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto";
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada;
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido:

Integración global:

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

A 31 de diciembre de 2019 todas las sociedades dependientes se han consolidado por el método de integración global.

f) Comparación de la información

El Grupo presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019 se han producido las adquisiciones de participaciones desglosadas en la Nota 1.4.

h) Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 son las primeras que formula el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y, por tanto, las primeras de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. La fecha de transición, definida de acuerdo con los principios y criterios recogidos en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", sería el 1 de enero 2019.

En la fecha de transición:

- Se han reconocido todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF;
- Se han dado de baja aquellos activos y pasivos reconocidos bajo principios y normas contables generalmente aceptados en España, cuyo reconocimiento no está permitido bajo NIIF.
- Se han reclasificado partidas reconocidas como activos, pasivos y componentes de patrimonio neto de acuerdo con los principios y normas contables generalmente aceptados en España con arreglo a las categorías de activos, pasivos y componentes de patrimonio neto según las NIIF.

La NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" requiere que los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF de una entidad incluyan al menos tres estados de situación financiera, dos estados de resultados y de otro resultado global, dos estados de resultados, dos estados de flujos de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio neto, y las notas correspondientes, incluyendo información comparativa para todos los estados que se presenten. No obstante, dado que el Grupo se forma en el ejercicio 2019, las cifras correspondientes al ejercicio 2018 se refieren exclusivamente a la Sociedad Dominante, constituida con fecha 24 de diciembre 2018.

i) Principio de empresa en funcionamiento

Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de las mismas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

	Miles de euros
Base de aplicación: Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	(2.042)
Aplicación: Resultados de ejercicios anteriores	(2.042)

4. NORMAS DE VALORACIÓN

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

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

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

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

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

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

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

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

El fondo de comercio se valora inicialmente a su coste. El fondo de comercio es el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de los socios externos registrados y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

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

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

El Grupo realiza, al menos una vez el año, un test de deterioro del fondo de comercio asociado a cada unidad de negocio. Se registra un deterioro del fondo de comercio siempre que el valor contable del mismo sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable se determina como el valor actual de los flujos que se espera recibir de la unidad de negocio.

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

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

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del fondo de comercio reconocido a cierre del ejercicio 2019 se han situado en los siguientes rangos:

	Rango
Exit Yield	8,33% - 8,70%
Tasa de descuento	10,33% - 10,70%

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (CBRE Valuation Advisory S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2019 es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

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

Yields (%)	31 de diciembre de 2019
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	7,15% - 8,50%

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yields	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Ejercicio 2019	50.242	1.690	(1.946)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas	Miles de euros		
	Valoración	Disminución del 5%	Aumento del 5%
Ejercicio 2019	50.242	(2.699)	3.095

4.4 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se explica a continuación, a 31 de diciembre 2019, dos de las sociedades del Grupo Adriano Care están acogidas al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI): Adriano Care SOCIMI, S.A. y Promociones Zorges, S.L.U. El resto de las sociedades que componen el Grupo tributan dentro del régimen general establecido por la Hacienda Foral de Vizcaya.

Régimen general

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

En el caso de acciones o participaciones de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumplía parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondría que la Sociedad pasese a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsanase en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultarán procedentes.

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios tributables y se contabilizan según el “método de balance”, esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

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

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

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

El Grupo estima que los planes de mantenimiento periódico de sus instalaciones, cuyo coste se imputa a gastos en el ejercicio en que se incurren, son suficientes para asegurar la entrega de los activos afectos a reversión en

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

buen estado de uso al finalizar el plazo de vigencia de las concesiones y que, por tanto, no se originarán gastos importantes como consecuencia de la reversión.

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

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

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

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

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

4.6 Reconocimiento de ingresos

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

En el caso de los servicios de asistencia en los centros residenciales en propiedad, los ingresos se devengan en conformidad con las condiciones contractuales establecidas con cada cliente. Dichas condiciones son estándar y contemplan el devengo de una prestación en base a una tarifa por día. Dichos ingresos también se imputan a la cuenta de resultados siguiendo los criterios mencionados anteriormente.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado por acción:

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

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

	31 de diciembre de 2019
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	654
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	12.000
Ganancia por acción (euros)	0,05

Básico:

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

	31 de diciembre de 2019
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	654
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	5.588
Ganancia por acción (euros)	0,12

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 dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2019 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

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

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

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

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo 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 los mismos.

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

Ejercicio 2019

Miles de euros	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios (Nota 15.1) ⁽¹⁾	625	3.397	(379)	3.643
Aprovisionamiento	-	(610)	-	(610)
Gastos de personal (Nota 15.2)	(22)	(1.673)	-	(1.695)
Otros ingresos de explotación	10	30	-	40
Otros gastos de explotación (Nota 15.3)	(280)	(766)	(1.587)	(2.633)
Amortización del inmovilizado (Nota 7 y 8)	(102)	(38)	-	(140)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(3)	-	-	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 9)	2.270	-	-	2.270
Ingresos financieros	15	533	(510)	38
Gastos financieros	(62)	(21)	15	(68)
Impuesto sobre beneficios (Nota 14)	(4)	(184)	-	(188)
Total a 31 de diciembre de 2019	2.447	668	(2.461)	654

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Miles de euros	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Activos intangibles (Nota 7)	-	11.155	11.155
Inmovilizado material (Nota 8)	-	23.562	23.562
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	26.680	-	26.680
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 10)	-	11.325	11.325
Activos por impuesto diferido (Nota 14)	3	7	10
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 10.b)	2.050	1.358	3.408
Periodificaciones a corto plazo	265	13	278
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 11)	59.658	5.271	64.929
Total activos a 31 de diciembre de 2019	88.656	52.691	141.347

Miles de euros	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Pasivos financieros no corrientes (Nota 13)	10.932	3	10.935
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14)	2.704	-	2.704
Provisiones a corto plazo	-	36	36
Pasivos financieros corrientes (Nota 13)	704	2	706
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13)	706	1.890	2.596
Total pasivos a 31 de diciembre de 2019	15.046	1.931	16.977

7. ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Miles de euros			
	Aplicaciones informáticas	Fondo de comercio	Concesión administrativa	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-
Adquisiciones y altas de activos	-	-	-	-
Adquisiciones provenientes de combinaciones de negocios (Nota 16)	12	11.144	5.192	16.348
Dotación amortización	(1)	-	-	(1)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	11	11.144	5.192	16.347

Fondo de comercio

El detalle por segmento y sociedades del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Fondo de comercio	31 de diciembre 2019
Actividad de gestión	
Olimpia Bass, S.L.U.	8.433
Udazkena, S.L.U.	1.767
Torre Gorostizaga, S.L.U.	944
	11.144

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Para aquellas unidades generadoras de efectivo que tienen fondo de comercio asignado, el Grupo Adriano Care analiza si cambios razonablemente previsibles en las hipótesis clave para la determinación del importe recuperable calculado de acuerdo a la metodología descrita en la Nota 4.1, tendrían un impacto significativo en los estados financieros. En concreto, los análisis de sensibilidad más relevantes se han realizado, de manera individualizada, sobre las siguientes hipótesis:

Análisis de sensibilidad

Descenso en el precio de los servicios (Residencia y Centro de Día)	5%
Descenso en el número de estancias previstas	5%
Aumento de los costes operativos e inversión	5%
Aumentos en la tasa de descuento	25 p.p.

El Grupo Adriano Care considera que, en base a los conocimientos actuales, los cambios razonablemente previsibles en los supuestos clave para la determinación del valor razonable de las unidades generadoras de efectivo que tienen asignado fondo de comercio no conllevarían impactos significativos en los estados financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, la concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado en entre la Sociedad Dependiente Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.), reconocido dentro del proceso de primera consolidación (Nota 16).

8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Residencias en gestión		Saldo final
	Coste	Amortización Acumulada	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	1.916	-	1.916
Adquisiciones provenientes de combinación de negocios (Nota 16)	23.850	(6.572)	17.278
Dotación amortización	-	(139)	(139)
Revalorización de activos	4.507	-	4.507
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30.273	(6.711)	23.562

Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019:

La principal variación del ejercicio corresponde a los siguientes hechos:

- El 2 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Bilbao, a través de la compra del 100% de las participaciones de Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U.
- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Vizcaya, a través de la compra del 100% de las participaciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U.
- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere un centro residencial de la tercera edad en Bilbao, activo arrendado a la sociedad participada, Torre Gorostizaga, S.L.U.

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado material. Dicho valor razonable calculado en función de las tasaciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 23.562 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, del inmovilizado material por importe de 3.734 miles de euros que han sido registrados bajo el epígrafe del patrimonio neto "Otras reservas".

Otra información

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantenía inmuebles con un valor contable de 13.480 miles de euros que se encontraban en garantía de préstamos y créditos hipotecarios por importe 4.636 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019, desde su incorporación en el perímetro de consolidación, estas residencias en gestión han generado ingresos por prestación de servicios por importe de 3.397 miles de euros (Nota 6).

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. A 31 de diciembre 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo no mantiene compromisos de inversión relativo a su inmovilizado material que no haya sido previamente desglosado en esta memoria.

9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-
Adquisición y altas de activos	24.410
Revalorización de activos	2.270
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26.680

Principales movimientos ejercicio 2019:

Las principales adquisiciones y altas de activos durante el ejercicio 2019, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido las siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019 la Sociedad ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. Los principales aspectos de este contrato de leasing se detallan en la Nota 13.1. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

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 tasaciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 26.680 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.270 miles de euros que han sido registrados en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2019
Hasta un año	1.168
Entre uno y cinco años	4.674
Más de cinco años	9.096
Total	14.938

Otra información

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el ejercicio 2019 han ascendido a 246 miles de euros (Nota 6).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 62 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Cuotas mínimas de arrendamiento (Nota 13.1)		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Inversiones inmobiliarias	9.574	225	1.213	5.288
Total	9.574	225	1.213	5.288

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2019, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 15.500 miles de euros correspondientes a los costes estimados para el desarrollo de uno de sus activos.

Al 31 de diciembre de 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

10. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

Miles de euros	Instrumentos de Patrimonio	Créditos, derivados y otros	Total
	2019	2019	2019
Activos financieros no corrientes			
Otros activos financieros	-	6.133	6.133
Activos financieros corrientes			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	3.408	3.408
	-	3.408	3.408
TOTAL	-	9.541	9.541

a) Otros activos financieros no corrientes

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 (Nota 16).

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.

b) Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

A 31 de diciembre 2019, este epígrafe corresponde principalmente a el saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.248 miles de euros, así como por los saldos deudores con las administraciones públicas, principalmente por IVA, por importe de 1.966 miles de euros.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el estado de situación financiera consolidado por importe de 43 miles de euros. Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales por importe de 9 miles de euros, así como pérdidas por créditos incobrables por importe de 13 miles de euros.

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

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

12. PATRIMONIO NETO

A 31 de diciembre de 2019 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.

La sociedad se ha constituido el 24 de diciembre 2018, con un capital social de representado por 60.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por su accionista.

a) Ampliaciones de capital realizadas en 2019

Con fecha 15 de julio de 2019, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante en el importe de 12.000 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión por acción de 9 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión asciende a 108.000 miles de euros. Con fecha 24 de julio de 2019, se modificó la ampliación de capital anterior en los siguientes términos:

- la cifra del aumento de capital asciende a 11.940 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.940.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas;
- la prima de emisión por acción asciende a 5,40 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión ascendió a 64.476 miles de euros;
- se desembolsa el 60% del valor nominal de las nuevas acciones y el 100% de la prima de emisión por lo que el importe total desembolsado asciende a 71.640 miles de euros;
- el importe restante de 360 miles de euros se aporta en concepto de "Otras aportaciones de socios".

En el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas el desembolso del 40% restante de la ampliación de capital por un importe de 4.776 miles de euros.

Los gastos de la ampliación de capital han ascendido a un total de 18 miles de euros.

A 31 de diciembre 2019, 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.

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.

b) Reserva Legal

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

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

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

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

c) Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2019, la prima de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

d) Aportaciones de Socios

Adicionalmente a las aportaciones de socios ya mencionadas en la Nota 12.a por importe de 360 miles de euros, en el Consejo de Administración del 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 43.164 miles de euros en efectivo.

A 31 de diciembre 2019, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Miles de euros	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2019	2019	2019
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas con entidades de crédito	4.164	-	4.164
Deudas por arrendamiento financiero	6.501	-	6.501
Otros pasivos financieros	-	270	270
	10.665	270	10.935
Pasivos financieros corrientes			
Deudas con entidades de crédito	475	-	475
Deudas por arrendamiento financiero	225	-	225
Otros pasivos financieros corrientes	-	6	6
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	2.596	2.596
	700	2.602	3.302
	11.365	2.872	14.237

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

13.1 Deudas con entidades de crédito y deudas por arrendamiento financiero

El detalle de las deudas con entidades de crédito por vencimiento al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2019	Miles de euros							Total
	Corriente	No corriente						
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Entre 5 y 6 años	Mayor de 6 años	
Deudas con entidades de crédito	475	479	486	493	500	507	1.699	4.639
Deudas por arrendamiento financiero	225	231	237	243	249	255	5.286	6.726
Total	700	710	723	736	749	762	6.985	11.365

A 31 de diciembre 2019, el saldo de las deudas con entidades de crédito y las deudas por arrendamiento financiero hacen referencia principalmente a los siguientes conceptos:

- Con fecha 18 de marzo 2019, la sociedad dependiente Promociones Zorges, S.L. ha formalizado un préstamo hipotecario por importe de 4.990 miles de euros. A 31 de diciembre 2019, el capital pendiente de pago del préstamo ascendía a 4.678 miles de euros, los gastos de formalización de deuda capitalizados a 42 miles de euros y los intereses devengados pendientes de pago a 3 miles de euros. El vencimiento del contrato es marzo de 2029 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

- La Sociedad Dominante tiene registrado, al 31 de diciembre de 2019, un saldo de 6.726 miles de euros derivado del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario del centro geriátrico situado en La Coruña. El vencimiento del contrato es octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción.

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

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

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

13.2 Otros pasivos financieros

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

Miles de euros	2019
No corrientes	
Otros pasivos financieros	
Fianzas y depósitos recibidos	269
Deudas a largo plazo	1
	270
Corrientes	
Otros pasivos financieros	
Fianzas y depósitos recibidos	2
Deudas a corto plazo	1
Deudas con entidades vinculadas (Nota 15.4)	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Proveedores y acreedores varios	1.131
Remuneraciones pendientes de pago	171
Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 14)	1.117
Anticipos de clientes	177
	2.602
Total Otros pasivos financieros	2.872

14. SITUACIÓN FISCAL

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

Miles de euros	31 de diciembre de 2019
Activo por impuesto diferido	10
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.966
Hacienda Pública Deudora por IVA	1.873
Retenciones y pagos a cuenta	77
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos	16
Total Saldos Deudores	1.976
Pasivo por impuesto diferido	2.704
Otras deudas con Administraciones públicas	1.117
Hacienda Pública Acreedora por IVA	80
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	487
Hacienda Pública Acreedora por impuesto sobre sociedades	415
Seguridad Social acreedora	135
Total Saldos Acreedores	3.821

Impuesto de sociedades

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

	31-12-2019				
	Miles de Euros				
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral		
Resultado antes de impuestos	472	370	1.286	3.221	5.349
Diferencias permanentes	228	1.813	-	-	2.041
Ajustes de consolidación	228	1.797	-	-	2.025
Otras diferencias permanentes	-	16	-	-	16
Diferencias temporarias	(2.342)	(3)	(1.286)	(3.221)	(6.852)
Ajustes de consolidación	(2.342)	-	(1.286)	(3.221)	(6.849)
Otras diferencias temporarias	-	(3)	-	-	(3)
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-	-	-
Base imponible definitiva	(1.642)	2.180			
Deducciones generadas en el ejercicio	-	(75)			
Cuota íntegra	-	443			
Retenciones y pagos a cuenta	-	(28)			
Cuota líquida	-	415			

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

El detalle del epígrafe "Impuesto sobre sociedades" de la cuenta de resultados consolidada, así como el efecto impositivo reconocido en el patrimonio neto consolidado para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	31-12-2019	
	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(187)	-
Variación por impuestos diferidos	(1)	-
Diferencias valor contable y fiscal de inmovilizado material		(773)
Diferencias valor contable y fiscal de inversiones inmobiliarias	-	-
Impuesto sobre Sociedades	(188)	(773)

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

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

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:

Miles de euros	31-12-2019		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	842	4.507	5.349
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	773	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	187	-	-
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	1	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	188	773	961

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

Miles de euros	Saldo inicial	Altas por combinaciones de negocio (Nota 16)	Bajas por imputación en la cuenta de resultados	Altas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
Activos diferidos	-	11	(1)	-	10
Diferencias temporarias	-	11	(1)	-	10
Pasivos diferidos	-	1.931	-	773	2.704
Revalorizaciones de activos	-	1.931	-	773	2.704

Los activos por impuestos diferidos 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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

las diferencias temporarias de pasivo que surjan por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor de mercado en caso de que estas se materializaran.

Las altas en pasivos por impuesto diferido se corresponden fundamentalmente con las diferencias temporarias que surgen por el reconocimiento de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material a valor de mercado, en base al mejor análisis del proceso de desinversión de los activos determinado por el Grupo que permita cumplir con el Régimen Fiscal de SOCIMI para la mayoría de los activos y/o permita minimizar la carga fiscal futura.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante no dispone de créditos fiscales pendientes de compensar.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 31 de diciembre 2019, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el estado de situación financiera consolidado:

Miles de euros	2019
Ejercicio de generación	
2007	537
2009	31
2016	26
2019	40
	634

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Prestación de servicios

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

Actividades	Miles de euros
	2019
Ingreso por actividad de arrendamiento	246
Ingreso por actividad de gestión	3.397
Total	3.643

Mercados Geográficos	Miles de euros
	2019
País Vasco	3.397
Castilla y León	196
Galicia	50
Total	3.643

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

Miles de euros	2019
Sueldos y salarios	1.302
Seguridad Social a cargo de la Empresa	392
Indemnizaciones	1
Total Gastos de personal	1.695

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

15.3 Otros Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

Miles de euros	2019
Arrendamientos	8
Reparaciones y conservación	15
Servicios de profesionales independientes	2.271
Transportes	13
Primas de seguro	34
Servicios bancarios y similares	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	25
Suministros	96
Otros servicios	119
Tributos	27
Variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 10)	22
Total Otros gastos de explotación	2.633

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

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.109 miles de euros, así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad Dominante que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 789 miles de euros.

15.4 Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 1.109 miles de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre 2019, el Grupo mantenía una deuda con su entidad vinculada (Azora Capital, S.L.) por importe de 3 miles de euros (Nota 13).

16. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Las combinaciones de negocios del Grupo son registradas de acuerdo al método de adquisición (ver Nota 4.1) y requieren de juicios y estimaciones en la asignación de valores razonables a los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la operación, así como en la asignación del precio de compra a dichos valores razonables.

Para la integración de los negocios en los estados financieros del Grupo, de acuerdo con la normativa contable (ver Nota 2 "Bases de presentación") el precio de compra se ha asignado a los activos adquiridos y a los pasivos asumidos en función de la estimación de sus valores razonables a la fecha de adquisición.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Durante el ejercicio 2019 se realizaron las siguientes combinaciones de negocios:

Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U.

El 2 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L.U. y el 54% de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. por un importe de 16.714 miles de euros. El restante 46% de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L.U. es propiedad de Olimpia Bass, S.L.U., por lo que, la Sociedad Dominante adquiere el control del 100% de las participaciones sociales de ambas sociedades.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

Promociones Zorges, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao que es gestionado por Olimpia Bass, S.L.U., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado intangible	12	12
Inmovilizado material	13.436	5.031
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	485	485
Otros activos financieros	11	11
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.342	1.342
Total Activos	15.286	6.881
Deudas con entidades de crédito	5.110	5.110
Pasivo por impuesto diferido	1.347	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	548	548
Total Pasivos	7.005	5.658
Total activos netos a valor de mercado	8.281	1.223
Fondo de comercio	8.433	
Precio de compra	16.714	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, este centro residencial ha generado unos ingresos de explotación de 1.079 miles de euros, con un resultado neto de 211 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y el 100% de las participaciones sociales de Udazkena, S.L.U. por un importe de 4.900 miles de euros.

Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. es una sociedad domiciliada Vizcaya y ostenta la propiedad un centro residencial de la tercera edad en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L.U., sociedad domiciliada en Vizcaya, siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas durante el ejercicio anual que terminará el 31 de diciembre 2020. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado material	3.582	1.147
Activos por impuesto diferido	4	4
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	434	435
Efectivo y equivalentes al efectivo	21	21
Total Activos	4.041	1.607
Pasivo por impuesto diferido	584	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	324	324
Total Pasivos	908	324
Total activos netos a valor de mercado	3.133	1.283
Fondo de comercio	1.767	
Precio de compra	4.900	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, este centro residencial ha generado unos ingresos de explotación de 695 miles de euros, con un resultado neto de 26 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

Torre Gorostizaga, S.L.U.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad Dominante adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L.U. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad, situado en Bilbao, adquirido por la Sociedad Dominante en la misma fecha.

El valor del fondo de comercio se justifica tanto por la propia valoración de los negocios adquiridos como por las mejoras de ocupación y costes que se esperan materializar tras la adquisición.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Inmovilizado material	260	260
Activos por impuesto diferido	2	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	212	210
Efectivo y equivalentes al efectivo	35	566
Total Activos	509	1.038
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	253	253
Total Pasivos	253	253
Total activos netos a valor de mercado	256	785
Fondo de comercio	944	
Precio de compra	1.200	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, este centro residencial ha generado unos ingresos de explotación de 449 miles de euros, con un resultado neto de 24 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

Con fecha 24 de octubre 2019, el Grupo ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

El valor razonable del derecho de cobro derivado del contrato de administrativo se ha calculado siguiendo la metodología de descuento de flujos de efectivo durante la vida remanente del contrato. Las hipótesis más sensibles incorporadas en las proyecciones de flujos de caja de los activos son: i) precios de los servicios de residencia y centro de día; ii) los costes operativos y las inversiones necesarias para el desarrollo de la actividad y iii) tasa de descuento.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

La contabilización de esta combinación de negocios, dado que aún no ha finalizado el plazo de doce meses desde la adquisición, sería revisada si se dieran las circunstancias previstas en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios".

Miles de euros	Valor de mercado reconocido en la adquisición	Valor en libros de la sociedad adquirida
Concesión administrativa	5.192	-
Inversiones financieras a largo plazo	6.162	6.162
Activos por impuesto diferido	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	470	470
Otros activos financieros	32	32
Efectivo y equivalentes al efectivo	46	46
Total Activos	11.907	6.715
Otros pasivos financieros a largo plazo	5	5
Otras provisiones a corto plazo	36	36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	466	466
Total Pasivos	507	507
Total activos netos a valor de mercado	11.400	6.208
Fondo de comercio	-	
Precio de compra	11.400	

En el periodo y desde la fecha de adquisición, la residencia Ortuella ha generado unos ingresos de explotación de 544 miles de euros, con un resultado neto de 93 miles de euros. Los gastos por la transacción incurridos en el periodo se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y se han asignado al segmento "Otros".

17. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2019 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 60 miles euros. El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019
Retribución Consejeros	60
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	-
Total	60

A 31 de diciembre de 2019 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 ejercicio 2019 la remuneración que corresponde 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 ha ascendido a 0 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 8 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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

Durante y a cierre del ejercicio 2019, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

18. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

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:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. Cada sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. Adicionalmente, el Grupo mantiene efectivo y depósitos a corto plazo (Nota 11) con entidades financieras de alto nivel crediticio.
- Riesgo de liquidez: A 31 de diciembre de 2019, se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio.
- 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 afectaría de forma negativa, directamente, en 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 ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes.
- Riesgo de tipo de interés: A 31 de diciembre de 2019, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

Jerarquía de valor razonable

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

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

	Miles de euros			
	31/12/2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos a valor				
Inmovilizado material	23.562	-	-	23.562
Inversiones Inmobiliarias	26.680	-	-	26.680

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 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		
31 de diciembre de 2019					
Dirección Residencias	1	2	3	3	-
Personal Residencias	30	160	190	197	3
Administrativos	2	1	3	2	-
Total	33	163	196	202	3

Durante y a cierre del ejercicio 2018, el Grupo no disponía de personal.

19.2 Honorarios de auditoría

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

	2019
Servicios de auditoría y Relacionados	
Servicios de auditoría	89
Otros servicios relacionados	-
Otros servicios de verificación	-
Servicios de asesoramiento	
Otros Servicios	-
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Total	89

Durante el ejercicio 2018, no se han devengado honorarios de auditoría.

19.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de enero 2016.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para el ejercicio 2019 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2019
Periodo medio de pago a proveedores	27
Ratio de operaciones pagadas	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	17

Miles de euros	2019
Total pagos realizados	5.432
Total pagos pendientes	433

19.4 Otros compromisos

A cierre del ejercicio, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes no mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros a 31 de diciembre 2019 que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

19.5 Aavales

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no había contratado aavales.

19.6 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

- 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:

Sociedad dependiente	Fecha de adquisición	Acogida al régimen SOCIMI	Fecha de aplicación del Régimen
Promociones Zorges, S.L.U.	02/08/2019	SI	01/01/2019
Olimpia Bass, S.L.U.	02/08/2019	NO	N/A
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	08/10/2019	NO	N/A
Udazkena, S.L.U.	08/10/2019	NO	N/A
Torre Gorostizaga, S.L.U.	08/10/2019	NO	N/A
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	24/10/2019	NO	N/A

- 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.

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2019

Sociedad	Sociedad matriz	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
						Patrimonio Neto	Capital Social
Promociones Zorges, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	PwC	Global	1.259	601
Olimpia Bass, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	3.774	217
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	100%	PwC	Global	1.098	127
Udazkena, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	211	3
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	279	32
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	6.301	87

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

Los últimos datos disponibles indican que España creció un 2,0% en el año 2019 y las últimas previsiones del FMI esperan un crecimiento del 1,6% para los años 2020 y 2021. Por otro lado, se prevé un crecimiento anual de la población de mayores de 65 años de aproximadamente 200.000 personas al año, creando una fuerte demanda adicional de plazas de residencias de la tercera edad. Respecto de la población de más de 65 años, España cuenta con la ratio de cobertura del 4,3%, por debajo de la recomendación del 5,0% de la OMS, remarcando la necesidad inmediata de plazas adicionales.

Respecto al mercado inmobiliario en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población atraen un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a residencias de la tercera edad. El desequilibrio entre la oferta y la demanda está ocasionando un incremento en el interés inversor, especialmente en residencias operativas, pero apuntando también a desarrollos de nuevos activos en las principales ciudades del país.

La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2019 por 7 residencias operativas para la tercera edad y dos terrenos su desarrollo futuro. Las operaciones de la Sociedad se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español. Asimismo, a 31 de diciembre 2019, 3 de las residencias mencionadas anteriormente están siendo operadas por terceros, mientras que los 4 activos restantes están siendo operados por empresas participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A., uno de ellos en régimen de concesión administrativa.

2. Evolución de la actividad del Grupo

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha estado inmersa en la ejecución de su calendario de inversiones y en el desarrollo previsto de su plan de negocios. Las principales adquisiciones y altas de activos, incluyendo gastos e impuestos no recuperables asociados a los mismos, han sido los siguientes:

- Con fecha 30 de julio de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Palencia. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 7.050 miles de euros.
- Con fechas 12 de septiembre y 16 de octubre de 2019 la Sociedad ha adquiridos dos terrenos ubicados en Villaverde, Madrid. El coste de adquisición ha ascendido a 3.704 miles de euros.
- El 20 de noviembre de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición contractual por el que se ha subrogado en el arrendamiento financiero inmobiliario de un centro geriátrico situado en La Coruña. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019, se adquiere un centro destinado a residencia de mayores y centro de día situado en Zamora. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 4.148 miles de euros.

Asimismo, también se ha producido la creación del Grupo Adriano Care, a través de la adquisición de las siguientes participaciones en otras empresas, siendo las más relevantes, las que se desglosan a continuación:

- El 2 de agosto de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L.U. y Promociones Zorges, S.L.U. por un importe de 16.714 miles de euros. Promociones Zorges, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee una residencia en Bilbao, que es gestionada por Olimpia Bass, S.L.U., sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas en el año posterior a su fecha de adquisición.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. y Udazkena, S.L.U. por un importe de 4.900 miles de euros. Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. es una sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya) y ostenta la propiedad de una residencia en la misma localidad. Esta residencia es gestionada por Udazkena, S.L.U., sociedad domiciliada en Barrica (Vizcaya), siendo su actividad la asistencia y servicios para niños, jóvenes disminuidos físicos y ancianos en centros residenciales.

Los contratos de compraventa de estas dos sociedades contemplan el pago de un precio variable vinculado a los resultados obtenidos por las mismas durante el ejercicio anual que terminará el 31 de diciembre 2020. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

- El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L.U. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L.U. es una sociedad domiciliada en Bilbao cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad gestiona un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao, propiedad de Adriano Care Socimi, S.A.
- El 24 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. por un importe de 11.400 miles de euros. Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. es una sociedad domiciliada en Ortuella (Vizcaya) cuya actividad es la asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores y en la actualidad explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en la misma localidad, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia, en virtud de un contrato administrativo con la Diputación Foral de Bizkaia cuyo fin está previsto para el 27 de marzo de 2047.

Los estados financieros consolidados del Grupo Adriano Care a 31 de diciembre de 2019 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 estado de situación financiera a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" por importe de 26.680 y 23.562 miles de euros, respectivamente, así como el fondo de comercio generado por las combinaciones de negocios reflejado en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 11.144 miles de euros.

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2019 asciende a 124.370 miles de euros.

Por otro lado, la financiación de la Grupo corresponde al prestamos hipotecario concedido a la sociedad dependiente, Promociones Zorges, S.L. y al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en gestión. La deuda con las entidades concedente se sitúa en 11.365 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

En la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios y los otros gastos de explotación han ascendido a 3.643 y -2.633 miles de euros, respectivamente. Destacan en el ejercicio 2019, los costes incurridos en el desarrollo del plan de inversiones de la Sociedad, que no han sido objeto de capitalización, por importe de -789 miles de euros. El resultado de explotación se sitúa en 872 miles de euros y el resultado del ejercicio en 654 miles de euros.

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

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

Los principales riesgos a los cuales se enfrenta el Grupo, dentro del sector en el que actúa, vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

- Riesgo de crédito: este riesgo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos y/o de los servicios contratados por los usuarios de los centros residenciales. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos.
- Riesgo de liquidez: este riesgo hace referencia a la incapacidad de alguna sociedad del Grupo de hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo por falta de liquidez. A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad Dominante la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, las sociedades dependientes disponen de liquidez suficiente para afrontar el pago de sus obligaciones en el corto plazo. El Grupo realiza una gestión activa de la tesorería con el objetivo de identificar y obtener los recursos necesarios.
- Riesgo de mercado: este riesgo hace referencia a posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos vigentes. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por el Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos y usuarios de los centros residenciales.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de enero 2016.

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para el ejercicio 2019 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2019
Periodo medio de pago a proveedores	27
Ratio de operaciones pagadas	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	17

Miles de euros	2019
Total pagos realizados	5.432
Total pagos pendientes	433

5. Actividades de Investigación y desarrollo

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

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2019, ninguna sociedad del Grupo no ha adquirido acciones propias.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

7. Detalle de la plantilla del Grupo

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2019					
Dirección Residencias	1	2	3	3	-
Personal Residencias	30	160	190	197	3
Administrativos	2	1	3	2	-
Total	33	163	196	202	3

8. Hechos posteriores

Con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas.