

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión**

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Balance 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:		64.049	-	PATRIMONIO NETO:		117.940	60
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	26.202	-	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	117.940	60
Terrenos		8.314	-	Capital escriturado		12.000	60
Construcciones y mobiliario		17.888	-	Prima de emisión		64.476	-
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	37.847	-	Reservas		(18)	-
Instrumentos de patrimonio		37.847	-	Resultado del ejercicio		(2.042)	-
				Otras aportaciones de socios		43.524	-
				PASIVO NO CORRIENTE:		6.769	-
				Deudas a largo plazo	Nota 10	6.769	-
				Acreedores por arrendamiento financiero		6.501	-
				Otros pasivos financieros		268	-
ACTIVO CORRIENTE:		61.391	60	PASIVO CORRIENTE:		731	-
Existencias		190	-	Deudas a corto plazo	Nota 10	228	-
Anticipos a proveedores		190	-	Acreedores por arrendamiento financiero		225	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 7	1.775	-	Deudas con entidades vinculadas		3	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		62	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		503	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11	1.713	-	Acreedores varios	Nota 10	431	-
Periodificaciones a corto plazo		268	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	72	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	59.158	60				
Tesorería		59.158	60				
TOTAL ACTIVO		125.440	60	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		125.440	60

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019
(miles de euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	270	-
Ventas		270	-
Gastos de personal		(10)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(8)	-
Cargas sociales		(2)	-
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(2.197)	-
Servicios exteriores		(2.183)	-
Tributos		(14)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(77)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.014)	-
Gastos financieros		(28)	-
Por deudas con terceros		(28)	-
RESULTADO FINANCIERO		(28)	-
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS		(2.042)	-
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.042)	-

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

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

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

(miles de euros)

	31/12/2019	31/12/2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(2.042)	-
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
- Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(2.042)	-

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

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)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Total
Saldo inicial a 24 de diciembre 2018	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas						
- Constitución de la Sociedad	60	-	-	-	-	60
Saldo final a 31 de diciembre 2018	60	-	-	-	-	60
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.042)	-	(2.042)
Operaciones con accionistas						
- Aportación de accionistas	-	-	-	-	43.524	43.524
- Ampliación de capital	11.940	64.476	(18)	-	-	76.398
Saldo final a 31 de diciembre 2019	12.000	64.476	(18)	(2.042)	43.524	117.940

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2019
(miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(3.424)	-
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.042)	-
Ajustes al resultado:		105	-
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	77	-
- Gastos financieros		28	-
Cambios en el capital corriente		(1.487)	-
- Existencias		(190)	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 7 y 11	(1.775)	-
- Otros activos y pasivos corrientes		(268)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 10 y 11	506	-
- Otros pasivos no corrientes		268	-
- Pago de intereses		(28)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(64.126)	-
Pagos por inversiones		(64.126)	-
- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	Nota 6	(37.847)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(26.279)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		126.648	60
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		126.648	60
- Ampliación de capital	Nota 9	76.398	60
- Aportaciones de socios	Nota 9	43.524	-
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 10	6.726	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		59.098	60
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad		60	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		59.158	60

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

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

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad”), es una sociedad anónima domiciliada en la 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. Desde el 14 de junio de 2019, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituye el Consejo de Administración de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es:

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Adriano Care (en adelante, el Grupo), y va a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

a) Régimen SOCIMI

El 18 de junio de 2019, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2019. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) tiene la intención de cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil de Madrid (MAB) dentro de los plazos previstos por la Ley.

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

En este sentido, el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho 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, resulten procedentes.

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

b) Otra información

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018, fueron aprobadas por el Accionista Único, el 29 de marzo de 2019.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.2).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 11)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estas cuentas anuales, habrá de tenerse en cuenta el hecho de que la Sociedad se constituyó el 24 de diciembre de 2018 y, durante el presente ejercicio, ha estado inmersa en la fase de desarrollo de su plan de inversiones.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

g) Principio de empresa en funcionamiento

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

El valor de mercado se determina a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un experto independiente, realizando semestralmente una actualización de las mismas. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)* del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards, IVS*) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad 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 en el ejercicio de valoración, a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 5.

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

4.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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

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

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

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

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

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, correspondiente al ejercicio 2019 se han situado en los siguientes rangos:

	Rango
Exit Yield	8,33% - 10,79%
Tasa de descuento	7,50% - 10,70%

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

4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad, diferentes de las inversiones en el patrimonio del Grupo, multigrupo y asociadas, hacen referencia a la siguiente categoría:

- 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.

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.

Valoración posterior

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

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 la Sociedad 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.

La Sociedad 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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito, etc.

Por el contrario, la Sociedad no 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, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, etc.

4.3.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad 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.

4.4 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos 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.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Miles de euros	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
31 de diciembre de 2019			
Coste			
Terrenos	-	8.314	8.314
Construcciones y otros	-	17.965	17.965
Total coste	-	26.279	26.279
Amortización acumulada			
Construcciones y otros	-	(77)	(77)
Total amortización acumulada	-	(77)	(77)
Total Inversiones Inmobiliarias	-	26.202	26.202

5.1 Adquisiciones del 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 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 fecha 8 de octubre de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao. Este centro residencial se encuentra arrendado y es gestionado por la sociedad Torre Gorostizaga, S.L. que también ha sido adquirida por la Sociedad (Nota 6) en la misma fecha. El coste de adquisición del activo ha ascendido a 1.869 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 10. El inmueble se encuentra actualmente arrendado. El coste de adquisición ha ascendido a 9.508 miles de euros (Nota 5.4).

- 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.

5.2 Evaluación del deterioro del ejercicio 2019

Del ejercicio de valoración realizado a 31 de diciembre de 2019 no se han identificado indicadores de deterioro en ninguno de los activos.

El detalle de las yields y las tasas de descuento consideradas en el ejercicio de valoración, a 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 25 puntos porcentuales en las exit yields, así como la variación de un 5% en las rentas consideradas, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (residencias y terrenos) registrados en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.p. en las Exit Yields	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.p.	Aumento de 25 p.p.
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	29.899	1.358	(1.237)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 5%	Aumento de 5%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja	29.899	(1.544)	3.048

5.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 270 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (Nota 12.1). Los importes de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

(Miles de euros)	31 de diciembre de 2019
Hasta un año	1.273
Entre uno y cinco años	4.987
Más de cinco años	9.096
Total	15.356

Durante el ejercicio 2019 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 43 miles de euros en 2019.

5.4 Arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2019, no hay arrendamientos financieros en los que la Sociedad actúe como arrendadora.

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

	Miles de euros			
	Valor neto contable	Cuotas mínimas de arrendamiento (Nota 10.1)		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Inversiones inmobiliarias	9.489	225	1.213	5.288
Total	9.489	225	1.213	5.288

Durante el ejercicio 2019 no hay cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo.

5.5 Otra información

Todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encuentran situadas en España.

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

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos de Villaverde por importe de 15.500 miles de euros. Asimismo, a cierre del ejercicio 2019, la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos.

6. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Miles de euros	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Saldo final
Coste			
Promociones Zorges, S.L.	-	8.185	8.185
Olimpia Bass, S.L.	-	12.162	12.162
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	-	2.940	2.940
Udazkena, S.L.	-	1.960	1.960
Torre Gorostizaga, S.L.	-	1.200	1.200
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	-	11.400	11.400
Total Coste	-	37.847	37.847

6.1 Participaciones adquiridas por la Sociedad en el ejercicio 2019

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

El 2 de agosto de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Olimpia Bass, S.L. por un importe de 12.162 miles de euros y el 54% las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L. por un importe de 4.218 miles de euros.

El 27 de septiembre de 2019, la Sociedad ha adquirido el 46% restante de las participaciones sociales de Promociones Zorges, S.L. que poseía Olimpia Bass, S.L. por un importe de 3.633 miles de euros, adquiriendo con esta operación el 100% de las participaciones sociales de forma directa. Asimismo, con fecha 6 de noviembre 2019, la Sociedad ha realizado una aportación de socios a Promociones Zorges, S.L. por importe de 334 miles de euros.

Promociones Zorges, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee una residencia en Bilbao, que es gestionada por Olimpia Bass, S.L., 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. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se cumplirán las circunstancias establecidas para el registro de dicho precio variable.

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

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las acciones de Inmobiliaria Barrica Barri, S.A. por un importe de 2.940 miles de euros y el 100% de las participaciones sociales de Udazkena, S.L. por un importe de 1.960 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., 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.

Torre Gorostizaga, S.L.

El 8 de octubre de 2019, la Sociedad adquiere el 100% de las participaciones sociales de Torre Gorostizaga, S.L. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L. 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. (Nota 5).

Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.

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.

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Miles de euros	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio (*)	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total patrimonio neto
Promociones Zorges, S.L.	100%	8.185	601	(76)	400	334	1.259
Olimpia Bass, S.L.	100%	12.162	217	2.837	720	-	3.774
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	100%	2.940	127	852	119	-	1.098
Udazkena, S.L.	100%	1.960	3	173	34	-	210
Torre Gorostizaga, S.L.	100%	1.200	32	126	122	-	280
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	11.400	87	3.925	702	1.587	6.301
		37.847	1.067	7.837	2.097	1.921	12.922

(*) El beneficio o pérdida del ejercicio de estas sociedades es el correspondiente a la totalidad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019, independientemente de la fecha de adquisición de las mismas.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019 de las sociedades participadas por la Sociedad han sido auditados por el auditor del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no ha recibido ningún dividendo de sus participadas.

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

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, se ha comprobado que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2019 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Préstamos y partidas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 se corresponde principalmente con saldos clasificados como "Otros créditos con las Administraciones Públicas" (Nota 11).

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado sin restricciones a su disponibilidad.

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

9. PATRIMONIO NETO

Capital social

La Sociedad se constituyó el 24 de diciembre de 2018, con una cifra de capital social de 60 miles de euros dividido en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionista fundador fue Azora Capital, S.L.

Ampliaciones de capital realizadas en 2019:

Con fecha 15 de julio de 2019, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad 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 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 de 2019, el capital social estaba representado por 12.000.000 acciones (60.000 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2019, no hay ningún accionista que ostente una participación igual o superior al 10% del capital de la Sociedad. No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones sociales que, siendo inferiores al porcentaje señalado, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

Reserva Legal

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de

estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

Prima de emisión

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

Aportaciones de Socios

Adicionalmente a las aportaciones de socios ya mencionadas en el epígrafe de capital social 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 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.

Distribución de resultados y gestión del capital

Las SOCIMI reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI estarán obligadas a distribuir, en forma de dividendos, a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50 por ciento 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 a los que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento 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 con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros no corrientes:						
Acreeedores por arrendamiento financiero	6.501	-	-	-	6.501	-
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	268	-	268	-
TOTAL	6.501	-	268	-	6.769	-
Pasivos financieros corrientes:						
Acreeedores por arrendamiento financiero	225	-	-	-	225	-
Deudas con entidades vinculadas	-	-	3	-	3	-
Acreeedores varios	-	-	431	-	431	-
TOTAL	225	-	434	-	659	-
	6.726	-	702	-	7.428	-

10.1 Acreeedores por arrendamiento financiero

La Sociedad tiene registrado, a 31 de diciembre de 2019, el saldo derivado del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario del centro geriátrico situado en La Coruña. El vencimiento del contrato es en octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de 2,5%. Las cuotas pendientes de pago por vencimiento se han detallado en la Nota 5.4.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad ha firmado 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.

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

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

10.2 Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
A largo plazo	
Fianzas y depósitos recibidos derivados de los contratos de arrendamiento	268
	268
A corto plazo	
Acreeedores varios	431
Total Otros pasivos financieros	699

10.3 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

11. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Hacienda Pública deudora por IVA	1.713
Total saldos deudores	1.713
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	38
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	33
Total saldos acreedores	72

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

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

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

Impuesto de sociedades

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

	31 de diciembre de 2019			
	Miles de euros			
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(2.042)	-	(18)	(2.060)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	(2.042)	-	(18)	(2.060)

En el ejercicio 2019, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

A continuación, se detalla la conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2019		
	Estado del resultado		Estado total de cambios en el PN
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(2.042)	-	(18)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Compensación de bases imponibles	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

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

	31 de diciembre de 2019
Impuesto corriente	-
Retenciones	-
Pagos a cuenta	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	-

A 31 de diciembre la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

11.1 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 Bilbao	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019	SI
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

- 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.	02/08/2019	SI	01/01/2019
Olimpia Bass, S.L.	02/08/2019	NO	N/A
Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.	08/10/2019	NO	N/A
Udazkena, S.L.	08/10/2019	NO	N/A
Torre Gorostizaga, S.L.	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.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 270 miles de euros.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

El total de los ingresos de la Sociedad son realizados en España.

La distribución de los ingresos por ámbito geográfico se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros
Castilla y León	196
Galicia	50
Vizcaya	24
Total	270

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
Arrendamientos y cánones	1
Servicio de profesionales independientes	2.080
Primas de seguros	16
Servicios bancarios y similares	1
Otros servicios	85
Tributos	14
Total Otros gastos de explotación	2.197

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, con fecha 15 de julio 2019.

Dentro de los servicios de profesionales independientes, se encuentra registrada, por importe de 1.109 miles de euros, la comisión de la entidad gestora de la Sociedad, Azora Capital, S.L., así como los gastos relativos a la adquisición de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que no han sido objeto de capitalización, por importe de 789 miles de euros.

Dentro del epígrafe de "Tributos" se recogen, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que ha devengado en el ejercicio cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 14 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

12.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Promociones Zorges, S.L.	Empresa del Grupo
Olimpia Bass, S.L.	Empresa del Grupo
Inmobiliaria Barrica Barri, S.L.	Empresa del Grupo
Udazkena, S.L.	Empresa del Grupo
Torre Gorostizaga, S.L.	Empresa del Grupo
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Empresa del Grupo
Azora Capital, S.L.	Entidad Vinculada

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene un saldo acreedor de 3 miles de euros con Azora Capital, S.L.

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

Ejercicio 2019	Sociedad	Miles de euros		
		Empresas del grupo	Entidades vinculadas	Total
Ingresos por arrendamiento	Torre Gorostizaga, S.L.	24	-	24
Servicios exteriores	Azora Capital, S.L.	-	(1.109)	(1.109)

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

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

	Miles de euros
Retribución Consejeros	60
Retribución Comisión Auditoría y Control	-
Total	60

A 31 de diciembre de 2019 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019, no ha habido remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

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

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

La Sociedad no dispone de Alta Dirección.

14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad gestiona el capital y su estructura financiera, así como el de las sociedades participadas, con el fin de asegurar que cada una de ellas sea capaz de hacer frente a sus pagos corrientes, compromisos de inversión, deudas y a maximizar el retorno a su accionista.

La Sociedad adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 6). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas Sociedades Dependientes. La Sociedad elabora Estados Financieros Consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con los Estados Financieros Consolidados preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019 asciende a un importe de 124.370 miles de euros, el resultado consolidado atribuible asciende a 654 miles de euros, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 141.347 y 3.643 miles de euros, respectivamente.

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros:

- Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos.
- Riesgo de liquidez: a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad 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 expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

	Miles de euros
Servicios de auditoría y relacionados	
Servicios de auditoría	47
Servicios de asesoramiento	
Otros Servicios	-
Total	47

15.2 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

	2019	2018
Personal técnico	0,25	-

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2019, la Sociedad no cuenta con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallada por categorías, es la siguiente:

	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	1	-	-	-

15.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	2019
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	13
Ratio de operaciones pagadas	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	2.808
Total pagos pendientes	-

16. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2019.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Informe de gestión

correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

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 4 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.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

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 fecha 8 de octubre de 2019, se adquiere un centro residencial de la tercera edad situado en Bilbao. Este centro residencial se encuentra arrendado y es gestionado por la sociedad Torre Gorostizaga, S.L. que también ha sido adquirida por la Sociedad en la misma fecha. El coste de adquisición del activo ha ascendido a 1.869 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 10. 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 han producido las siguientes adquisiciones de 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. y Promociones Zorges por un importe de 16.714 miles de euros. Promociones Zorges, S.L. es una sociedad domiciliada en Madrid, que posee una residencia en Bilbao, que es gestionada por Olimpia Bass, S.L., 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. 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. 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., 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. por un importe de 1.200 miles de euros. Torre Gorostizaga, S.L. 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 de Adriano Care SOCMI, S.A. a 31 de diciembre de 2019 han sido formulados conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales individuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 26.202 miles de euros, así como las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejadas en el epígrafe con el mismo nombre por importe de 37.847 miles de euros.

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2019. El patrimonio neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 117.940 miles de euros.

Por otro lado, la financiación de la Sociedad corresponde al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en gestión. La deuda con la entidad concedente se sitúa en 6.726 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios y los otros gastos de explotación han ascendido a 270 y -2.197 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 -2.014 miles de euros y el resultado del ejercicio en -2.042 miles de euros.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el futuro próximo, Adriano Care Socimi, S.A. continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación de la Sociedad 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 la Sociedad, 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:

- Riesgo de crédito: este riesgo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos.
- Riesgo de liquidez: este riesgo hace referencia a la incapacidad de la Sociedad 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 la primera fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio.
- 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 de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	2019
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	13
Ratio de operaciones pagadas	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	2.808
Total pagos pendientes	-

5. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades de la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones Propias

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad no ha adquirido acciones propias.

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad contaba con un empleado.

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2019.