



**BME - GROWTH**

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

Madrid, 3 de octubre de 2024

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

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe evolución negocio primer semestre ejercicio 2024.
- Informe de revisión limitada de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con sus notas explicativas, emitido por el auditor de cuentas del Grupo.
- Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con sus notas explicativas.
- Estados financieros intermedios de Adriano Care SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Azora Capital, S.L. (representada por D. Francisco Javier Picón García de Leániz y Dña. María del Mar González Díez)

Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A.

## Información relevante del ejercicio

- El sector de residencias continúa estabilizado con unos fundamentales muy sólidos, alcanzando plena ocupación con una tendencia creciente en tarifas. Las perspectivas para los próximos años siguen mejorando por el fuerte crecimiento demográfico de mayores de 65 y ralentización de la construcción de nueva oferta, que supondrá un déficit creciente de plazas y previsible presión continuada al alza de ocupaciones y precios en toda Europa.
- Adriano Care se ha consolidado como la tercera mayor compañía de España en inversión institucional en tercera edad.
- Con un portfolio de 22 activos de alta calidad, cerca de 2.985 plazas en ubicaciones excelentes y contratos de alquiler indexados a IPC, a largo plazo con operadores líderes del sector como Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir, Clece...
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 30 de junio de 2024 es de 12,23€ que supone un +31% sobre el desembolso inicial teniendo en cuenta los dividendos distribuidos.
- El pasado 25 de junio 2024 se celebró la Junta General Ordinaria. Adriano Care continúa con la estrategia de dividendos crecientes: el 29 de julio 2024 se distribuyó un dividendo de 6 M€ (5% sobre el capital desembolsado), tras las distribuciones de dividendos de ejercicios anteriores (2,4 M€ anuales equivalente al 2% sobre el capital desembolsado en 2022 y 2023).
- Los resultados a 30 de junio muestran la consolidación del negocio, con un crecimiento de ingresos de +13%, vs Q2 2023 y un EBITDA +33% vs Q2 2023. La compañía cuenta con una situación financiera saneada con un endeudamiento inferior al 45%<sup>8</sup> y tipos fijos hasta Diciembre del 2026.
- En su estrategia de mejorar la calidad y el valor de los activos continua la implantación del plan de Sostenibilidad (ESG) en estrecha colaboración con los operadores.

## Información financiera a 30 junio 2024

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

Ingresos	8.680
Gastos operativos y de estructura	(4.125)
<b>EBITDA</b>	<b>4.555</b>
Amortización	(3)
Variación valor inversiones	2.970
Resultados excepcionales	(1)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>7.521</b>
Resultado financiero	(2.032)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>5.489</b>

### Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	261.121
Activo Corriente	10.358
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>271.479</b>

Patrimonio Neto	133.396
Pasivo No Corriente	119.641
Pasivo Corriente	18.442
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>271.479</b>

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €243.8 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

La información financiera a 30 de junio de 2024 ha sido objeto de una revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad.

### Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2024 <sup>5</sup>	146.350	12,23
EPRA NRV Dic-2023	146.817	12,26

**EPRA NRV por acción:**  
**12,23 €**  
**(+31%)**  
sobre desembolsos <sup>7</sup>

**DIVIDENDO repartido en 2024<sup>1</sup>:**  
**6,0 M€**  
**5,0%**  
Dividend yield sobre desembolsos

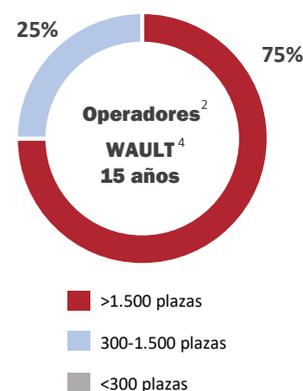
**Revalorización GAV sobre inversión<sup>6</sup>:**  
**+20%**

## Visión Global

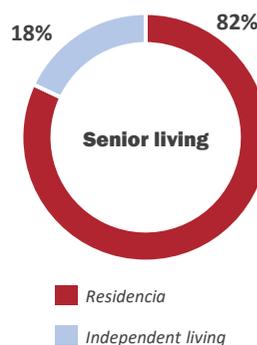
### Portfolio de alta calidad de inversión en tercera edad



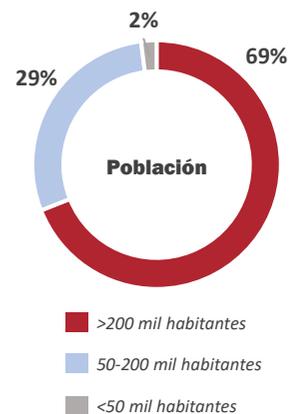
### Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo



### Diversificación en activos para la tercera edad



### Ubicados en los principales núcleos de población



**RESUMEN PORTFOLIO**

**Portfolio de 22 activos con c.2985 camas**



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



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



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



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



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



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



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



**Proyecto Villaverde - Madrid**  
 Adquisición: Septiembre 2019  
 Operador: Colisee  
 Desarrollo dos fases c. 250 plazas  
 Renta: Fija + Variable

(continua...)

## RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2.985 camas



### Proyecto La Florida - Madrid

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



### El Saler – Valencia

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



### Albertia – Lugo

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



### La Vostra Llar – Terrassa

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



### Buendía Eras y La Sal – León

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



### Vigo

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



### Senior Living Matogrande – La Coruña

Adquisición: Marzo 2022  
 119 apartamentos



### Los Llanos – Villalba, Madrid

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



### Puerta de Hierro – Madrid

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

(continua...)

## RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2.985 camas



**Senior living Ciudad Patricia – Alicante**  
Adquisición: Mayo 2022  
177 apartamentos



**Puerto Chico – Santander**  
Adquisición: Julio 2022  
Operador: Orpea  
118 plazas  
Renta: Fija



**Sant Cugat – Barcelona**  
Adquisición: Julio 2022  
Operador: Amavir  
180 plazas + 40 centro de día  
Renta: Fija



**Domusvi Claret – Barcelona**  
Adquisición: Marzo 2023  
Operador: Domusvi  
262 plazas + 40 centro de día  
Renta: Fija

### Advertencia

El presente documento (el "Documento") y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de ADRIANO CARE SOCIMI S.A. (la "Sociedad") únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como sustitutos del ejercicio de un juicio independiente y bajo ninguna circunstancia deberán ser considerados como una oferta de venta o como una solicitud de oferta para comprar ningún valor, ni son una recomendación para vender o comprar valores. La información contenida en el Documento cumple con la normativa actual del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor. La información contenida en el presente Documento no es completa y debe ser examinada en conjunto con la información disponible de la Sociedad en su página web ([www.adrianocare.es](http://www.adrianocare.es)), así como en la página web del BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://www.bmegrowth.es)). La información del presente Documento y las opiniones que se realicen se han de entender realizadas en la fecha del Documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Sociedad, ni de su proyección futura. Además, la información contenida en el presente Documento no ha sido verificada independientemente, a excepción de los datos financieros extraídos de la auditoría de la Sociedad. En este sentido, determinada información financiera incluida en el Documento podría no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente tal y como se indica a continuación, además de haber podido ser redondeada o suministrada por aproximación, por lo que algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. Ni la Sociedad ni ninguna otra persona se encuentra obligada a actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente Documento ni a informar de cualquier cambio, y cualquier opinión expresada en relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa. Estados financieros no auditados a 30 de marzo de 2024.

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

Informe de revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses terminado  
al 30 de junio de 2024



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

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

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

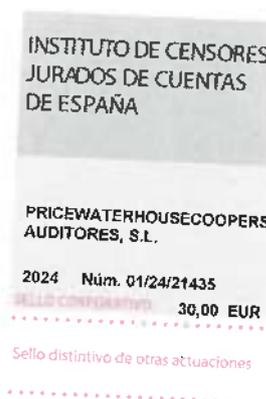
Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

17 de septiembre de 2024



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2024

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>261.121</b>	<b>257.372</b>
Inmovilizado intangible	5	4.607	4.783
Inmovilizado material		-	6
Inversiones inmobiliarias	6	243.766	239.917
Inversiones financieras a largo plazo	7	12.743	12.661
Instrumentos financieros derivados		5.415	5.259
Otros activos financieros		7.328	7.402
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>10.358</b>	<b>9.408</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.986</b>	<b>3.017</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.916	2.759
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	65	124
Anticipos a proveedores y otros deudores	7	5	134
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>174</b>	<b>160</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>254</b>	<b>184</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>6.944</b>	<b>6.047</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>271.479</b>	<b>266.780</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2024</b>	<b>A 31 de diciembre de 2023</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>133.396</b>	<b>133.764</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>128.727</b>	<b>129.379</b>
Capital suscrito	9	12.000	12.000
Prima de emisión	9	64.476	64.476
Otras reservas	9	14.449	16.003
Otras aportaciones de socios	9	32.729	38.729
Acciones en patrimonio propias	9	(328)	(275)
Resultado del ejercicio	9	5.401	(1.554)
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>	<b>10</b>	<b>4.669</b>	<b>4.385</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>119.641</b>	<b>121.084</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		<b>100.278</b>	<b>101.487</b>
Deudas con entidades de crédito	10	98.696	99.914
Otros pasivos financieros	10	1.582	1.573
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>11</b>	<b>11.178</b>	<b>11.167</b>
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>8.185</b>	<b>8.430</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>18.442</b>	<b>11.932</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>153</b>	<b>46</b>
<b>Pasivos financieros Corrientes</b>		<b>13.037</b>	<b>7.069</b>
Deudas con entidades de crédito	10	3.234	3.224
Otras deudas a corto plazo	10	3.803	3.845
Otros pasivos financieros	10	6.000	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>3.181</b>	<b>2.919</b>
Proveedores	10	736	15
Acreedores varios	10	984	1.284
Personal y otros acreedores	10	145	125
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	941	1.312
Anticipos clientes	10	375	183
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>2.071</b>	<b>1.898</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>271.479</b>	<b>266.780</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>8.730</b>	<b>7.665</b>
Ventas		65	-
Prestación de servicios		8.665	7.665
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>15</b>	<b>13</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(187)</b>	<b>(110)</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>12.2</b>	<b>(1.487)</b>	<b>(1.113)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(1.196)	(904)
Cargas sociales		(291)	(209)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12.3</b>	<b>(2.517)</b>	<b>(3.037)</b>
Servicios exteriores		(2.248)	(2.785)
Tributos		(263)	(252)
Pérdida por deterioro de créditos comerciales		(6)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>
<b>Variación de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>3.143</b>	<b>(1.577)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(173)</b>	<b>(410)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>7.521</b>	<b>1.428</b>
Ingresos financieros		104	98
Gastos financieros	10	(2.136)	(1.925)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	126
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.032)</b>	<b>(1.701)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>5.489</b>	<b>(273)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>11</b>	<b>(88)</b>	<b>(69)</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>5.401</b>	<b>(342)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>5.401</b>	<b>(342)</b>
<b>Resultado básico y diluido por acción</b>	<b>9</b>	<b>0,45</b>	<b>(0,03)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en miles de euros)

	<b>Nota</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>9</b>	<b>5.401</b>	<b>(342)</b>
<b>Otro resultado global:</b>			
<b><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i></b>		<b>284</b>	<b>(582)</b>
Operaciones de cobertura	10	295	(583)
Efecto impositivo	10	(11)	1
<b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otro resultado global del período, neto de impuestos</b>		<b>284</b>	<b>(582)</b>
<b>Total resultado global del período</b>		<b>5.685</b>	<b>(924)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Otras reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 10)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2023</b>	12.000	64.476	41.124	(227)	11.540	4.463	8.317	141.693
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	(342)	(582)	(924)
Otros movimientos	-	-	(2.400)	-	4.463	(4.463)	-	(2.400)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2023</b>	12.000	64.476	38.724	(250)	16.003	(342)	7.735	138.346
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2024</b>	12.000	64.476	38.729	(275)	16.003	(1.554)	4.385	133.764
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	5.401	284	5.685
Otros movimientos	-	-	(6.000)	-	(1.554)	1.554	-	(6.000)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(53)	-	-	-	(53)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2024</b>	12.000	64.476	32.729	(328)	14.449	5.401	4.669	133.396

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del período antes de impuestos</b>		<b>5.489</b>	<b>(273)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(935)</b>	<b>3.691</b>
Amortización del inmovilizado intangible	5	3	3
Ingresos financieros		(104)	(98)
Gastos financieros		2.136	1.925
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(126)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	173	410
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(3.143)	1.577
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>265</b>	<b>504</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	31	(163)
Otros activos corrientes		80	30
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	268	1.060
Otros pasivos corrientes y no corrientes		(114)	(423)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.572)</b>	<b>(1.414)</b>
Pagos de intereses	10	(1.572)	(1.414)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>3.247</b>	<b>2.508</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(706)</b>	<b>(20.579)</b>
Inmovilizado intangible	5	-	(10)
Inversiones inmobiliarias	6	(706)	(20.569)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>6</b>	<b>-</b>
Inmovilizado intangible	5	6	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(700)</b>	<b>(20.579)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(53)</b>	<b>(23)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(161)	(67)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	108	44
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(1.597)</b>	<b>11.032</b>
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	10	-	11.135
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(1.597)	(103)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(1.650)</b>	<b>11.009</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>897</b>	<b>(7.062)</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>	<b>8</b>	<b>6.047</b>	<b>16.301</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>8</b>	<b>6.944</b>	<b>9.239</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

### **1. INTRODUCCION E INFORMACION GENERAL CORPORATIVA**

#### 1.1. Sobre el Grupo Adriano Care

Adriano Care SOCIMI, S.A. y sus Sociedades Dependientes (en adelante el "Grupo" o "Grupo Adriano Care") configuran un grupo consolidado de empresas cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario de residencias de la tercera edad. La Sociedad Dominante del Grupo es Adriano Care SOCIMI, S.A (en adelante la "Sociedad Dominante"), domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid, que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. y que desde el 14 de junio de 2019 ostenta su actual denominación social de Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituyó el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

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

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

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

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

#### 1.2. Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configura, además de la propia Sociedad Dominante, 4 sociedades dependientes a 30 de junio de 2024 (a 30 de junio de 2023, 3 sociedades dependientes). Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por la Sociedad Dominante. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

### Variaciones del perímetro de consolidación

#### **Ejercicio 2024**

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

#### **Ejercicio 2023**

##### Jade Horeca, S.L.U.

Con fecha 19 de octubre de 2023, la compañía adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Jade Horeca, S.L.U., domiciliada en calle Villanueva, 2B, Madrid por un precio de 3.000 euros. Esta sociedad tiene como objeto social la prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.

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

#### 1.3. Otra información

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

El ejercicio social de las sociedades que componen el perímetro de consolidación comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

El euro es la moneda funcional del Grupo. Las cifras contenidas en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales individuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2023 fueron formuladas el 20 de febrero de 2024 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 25 de junio de 2024.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

#### 1.4. Régimen regulatorio

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas, con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. El 30 de junio de 2021 se ha aprobado la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

### **1.5. Empresa en funcionamiento**

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 8.084 miles de euros a 30 de junio de 2024. No obstante, a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el Grupo ha procedido enajenar unos de sus activos con una generación de caja de 6.000 miles de euros (Nota 15). Asimismo, tras la evaluación de las proyecciones de caja del Grupo, los Administradores han formulado los presentes estados financieros de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al no encontrar dudas sobre la capacidad de generar flujos de caja suficientes a corto plazo para atender sus obligaciones.

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

### 2.1 Bases de presentación

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del periodo terminado en dicha fecha.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 11 de septiembre de 2024. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

### 2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2024 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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

#### **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2024**

Durante el primer semestre de 2024 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación a la NIC 1	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento	1 de enero de 2024

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenant	condicionado al cumplimiento de covenants.	
Modificación NIIF 16 Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos financieros con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

**Normas no vigentes en el ejercicio 2024**

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2024, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

<b>Normas, Modificaciones e Interpretaciones</b>	<b>Descripción</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.	Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio".	Sin fecha fijada
Modificación NIC 21 Falta de intercambiabilidad	Esta modificación añade requisitos para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y el tipo de cambio al contado a utilizar cuando no lo es.	1 de enero de 2025
Modificaciones NIIF 9 y NIIF 7 Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros	Estas modificaciones aclararán la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros; aclaran y añaden orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses; incorporan nuevos requerimientos de información a revelar; y	1 de enero 2026



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
	actualizan la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.	
NIIF 18 Presentación y desglose en los estados financieros	Nueva norma que sustituye a la NIC 1, los nuevos conceptos clave introducidos se relacionan con la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias; desgloses para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros; y principios mejorados sobre agregación y disgregación de los estados financieros y notas.	1 de enero 2027
NIIF 19 Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses	Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos.	1 de enero 2027

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### 2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

## 3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que opera el Grupo vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión en la ocupación de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros.

### Políticas de gestión del riesgo financiero

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

1. **Riesgo de operaciones:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. El Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. El Grupo monitoriza de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
2. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos mencionados.
3. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo (Nota 1.5).
4. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
5. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
6. **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 30 de junio de 2024 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés (Nota 10).

### **Jerarquía de valor razonable**

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico en el que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente, a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)

- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

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

	Miles de euros			
	30 de junio de 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	243.766	-	-	243.766
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	5.415	-	5.415	-
	<b>249.181</b>	<b>-</b>	<b>5.415</b>	<b>243.766</b>

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	239.917	-	-	239.917
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	5.259	-	5.259	-
	<b>245.176</b>	<b>-</b>	<b>5.259</b>	<b>239.917</b>

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

## 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

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

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

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



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de estos.

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

**Cuenta de resultados****Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024:**

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

**Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023:**

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 12.1)	5.952	1.713	-	7.665
Otros ingresos de explotación	13	-	-	13
Trabajos realizados por la empresa para su activo	88	-	-	88
Aprovisionamientos	-	(110)	-	(110)
Gastos de personal (Nota 12.2)	(202)	(911)	-	(1.113)
Otros gastos de explotación (Nota 12.3)	(636)	(785)	(1.704)	(3.125)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(3)	-	-	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(1.577)	-	-	(1.577)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(410)	-	(410)
Ingresos financieros	-	98	-	98
Gastos financieros	(1.729)	(196)	-	(1.925)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	126	-	-	126
Impuesto sobre beneficios (Nota 11)	-	(69)	-	(69)
<b>Total a 30 de junio de 2023</b>	<b>2.032</b>	<b>(670)</b>	<b>(1.704)</b>	<b>(342)</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

**Balance**

30 de junio de 2024	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	28	4.579	4.607
Inmovilizado material	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	243.766	-	243.766
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	6.759	5.984	12.743
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	2.191	795	2.986
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	174	-	174
Periodificaciones a corto plazo	254	-	254
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	5.823	1.121	6.944
<b>Total activos a 30 de junio de 2024</b>	<b>258.995</b>	<b>12.484</b>	<b>271.479</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	93.200	7.078	100.278
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	46	11.178
Periodificaciones a largo plazo	8.185	-	8.185
Provisiones a corto plazo	3	150	153
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	12.829	208	13.037
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	2.592	589	3.181
Periodificaciones a corto plazo	2.042	29	2.071
<b>Total pasivos a 30 de junio de 2024</b>	<b>129.983</b>	<b>8.100</b>	<b>138.083</b>

31 de diciembre de 2023	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	31	4.752	4.783
Inmovilizado material	6	-	6
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	239.917	-	239.917
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	6.743	5.918	12.661
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	2.218	799	3.017
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	184	-	184
Periodificaciones a corto plazo	160	-	160
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	4.598	1.449	6.047
<b>Total activos a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>253.857</b>	<b>12.923</b>	<b>266.780</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	94.257	7.230	101.487
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	35	11.167
Periodificaciones a largo plazo	8.430	-	8.430
Provisiones a corto plazo	1	45	46
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	6.873	196	7.069
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	1.782	1.137	2.919
Periodificaciones a corto plazo	1.869	29	1.898
<b>Total pasivos a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>124.344</b>	<b>8.672</b>	<b>133.016</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros		TOTAL
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>31</b>	<b>4.752</b>	<b>4.783</b>
Altas	-	-	-
Dotación amortización	(3)	-	(3)
Dotación deterioro	-	(173)	(173)
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>	<b>28</b>	<b>4.579</b>	<b>4.607</b>

	Miles de euros		TOTAL
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a concesión administrativa	
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>20</b>	<b>5.192</b>	<b>5.212</b>
Altas	16	-	16
Dotación amortización	(5)	-	(5)
Dotación deterioro	-	(440)	(440)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>31</b>	<b>4.752</b>	<b>4.783</b>

**Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa**

La concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado en entre la Sociedad Dependiente Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.), reconocido dentro del proceso de primera consolidación. A 30 de junio de 2024 el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 173 miles de euros en base a valoración realizada por un experto independiente (A 31 de diciembre de 2023: 440 miles de euros).

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del mencionado activo, correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023 se han situado en los siguientes rangos:

Yields (%)	Junio 2024	Diciembre 2023
Tasa de descuento	10,52%	10,52%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros
	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>239.917</b>
Altas de activos	706
Variación de valor razonable	3.143
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>	<b>243.766</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

	<b>Miles de euros</b>
	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>212.530</b>
Adquisición y altas de activos	34.722
Venta de activos	(3.217)
Variación de valor razonable	(4.118)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>239.917</b>

Principales movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

A 30 de junio de 2024, las altas se corresponden principalmente con obras de mejora en las residencias del Grupo.

Principales movimientos del ejercicio 2023

El 29 de marzo de 2023, el Grupo adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Barcelona (Residencia Claret) por un total de 18.000 miles de euros.

El 11 de julio de 2023 el Grupo completó la adquisición del inmueble destinado a residencias de mayores en Vigo (Residencia Vigo) por un total de 13.518 miles de euros de los que 2.055 miles de euros fueron desembolsados el 22 de febrero de 2022.

El 19 de julio de 2023 el Grupo vendió un activo destinado a residencias de mayores en Madrid por un total de 3.217 miles de euros.

El resto de las altas se corresponden con obras de mejora en otras residencias del Grupo.

Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 243.766 miles de euros a 30 de junio de 2024 (239.917 miles de euros a 31 de diciembre 2023), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el balance consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 3.143 miles de euros (una variación negativa de valor razonable por importe de 1.577 miles de euros y 4.118 miles de euros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2023 respectivamente), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado, de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad Dominante y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y los International Valuations Standards (IVS).

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material valoradas bajo este supuesto a 30 de junio de 2024 ascendió al 95,91% del total (a 31 de diciembre de 2023 ascendió al 96,16% del total).

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas, tanto para la valoración del inmovilizado material, como para las inversiones inmobiliarias, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, es el siguiente:

Yields (%)	Junio 2024	Diciembre 2023
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,70% - 5,90%	4,70% - 5,90%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,90% - 8,10%	6,90% - 8,10%

Los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 30 de junio de 2024 ascendió al 1,64% del total (a 31 de diciembre de 2023 ascendió al 3,84% del total).

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

	Junio 2024	Diciembre 2023
Tasa de descuento	7,10%	7,00%
Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )	1.212-1.405	1.527-1.873
Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> )	1.487-2.061	1.998-3.265

Por último, el activo enajenado por el Grupo con fecha 1 de julio de 2024 ha sido valorado mediante el método de comparables y representa el 2,45% de total de inversiones inmobiliarias (Nota 15).

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

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

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

	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2024	233.747	7.150	(6.497)
Diciembre 2023	230.677	6.498	(6.925)

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

<b>Junio 2024</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	10.019	(420)	(839)
Disminución	10.019	420	839

<b>Diciembre 2023</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	9.240	(997)	(1.994)
Disminución	9.240	997	1.994

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

<b>Junio 2024</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	10.019	579	1.157
Disminución	10.019	(579)	1.157

<b>Diciembre 2023</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	9.240	716	1.431
Disminución	9.240	(716)	(1.431)

**Arrendamientos operativos**

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	<b>30 de junio de 2024</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
Hasta un año	11.885	11.458
Entre uno y cinco años	46.563	49.198
Más de cinco años	53.919	59.132
<b>Total</b>	<b>112.367</b>	<b>119.788</b>

**Otra información**

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han ascendido a 6.596 miles de euros (5.952 miles de euros al 30 de junio de 2023) (Nota 4). Asimismo, los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 801 miles de euros (838 miles de euros al 30 de junio de 2023).

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo y no se han capitalizado gastos financieros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, no hay arrendamientos financieros en los que el Grupo actúe como arrendador.

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2024, el Grupo no mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias (misma situación en 2023).

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 10.

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023 es la siguiente:

	Miles de euros			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023
<b>Activos financieros no corrientes:</b>				
Instrumentos financieros derivados	5.415	5.259	5.415	5.259
Otros activos financieros	7.328	7.402	7.328	7.402
<b>TOTAL</b>	<b>12.743</b>	<b>12.661</b>	<b>12.743</b>	<b>12.661</b>
<b>Activos financieros corrientes:</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	2.921	2.893	2.921	2.893
Inversiones financieras a corto plazo	174	160	174	160
<b>TOTAL</b>	<b>3.095</b>	<b>3.053</b>	<b>3.095</b>	<b>3.053</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>15.838</b>	<b>15.714</b>	<b>15.838</b>	<b>15.714</b>

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

#### Instrumentos financieros derivados

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

#### Otros activos financieros

Este saldo hace referencia a la valoración del derecho de cobro reconocido dentro del contrato de concesión administrativa formalizado entre la sociedad dependiente, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.). El tratamiento contable asignado a este contrato ha sido determinado en conformidad con CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios y, una vez analizadas las características del acuerdo, se ha aplicado el modelo del activo financiero.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Como parte de dicho acuerdo, Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. explota una residencia con centro de día para personas mayores dependientes situada en Ortuella, así como un aparcamiento situado en los bajos de la residencia. El fin previsto del contrato administrativo es el 27 de marzo de 2047.

Adicionalmente, se han registrado 563 miles de euros (663 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) de derechos de cobro a largo plazo asociado a la venta de las sociedades Olimpia Bass, S.L.U, Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. retenidos en calidad de garantías para el cumplimiento de determinados compromisos establecidos en el contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2021.

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

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

A 30 de junio de 2024, este epígrafe corresponde principalmente al saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.494 miles de euros (1.415 miles de euros a 31 de diciembre 2023), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el balance consolidado por importe de 79 miles de euros al 30 de junio de 2024 (79 miles de euros a 31 de diciembre 2023). En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales por importe de 6 miles de euros (0 miles de euros durante el ejercicio 2023).

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

## **8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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

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

## **9. PATRIMONIO NETO**

### **Capital social**

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Las participaciones superiores al 5% corresponden a:

	30 de junio de 2024 (*)	31 de diciembre de 2023 (*)
Imra Business, S.L.	8,33%	8,33%
Alvanella, S.L.	5,04%	5,04%
Musaat Mutua de Seguros a prima fija	5,00%	5,00%
Finmaser Diversificación, S.L.	5,00%	5,00%
Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores	5,00%	5,00%

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

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

### Reserva Legal

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

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

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

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

### Otras reservas

Las reservas del Grupo a 30 de junio de 2024 ascienden a 14.449 miles de euros (16.003 miles de euros a 31 de diciembre 2023).

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024:

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

El movimiento del ejercicio 2023 fue el siguiente:

	Miles de euros			Saldo final
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2022	Otros movimientos	
Reservas	11.540	4.463	-	16.003
<b>Total</b>	<b>11.540</b>	<b>4.463</b>	<b>-</b>	<b>16.003</b>

El desglose por sociedad de este importe es como sigue:

	Miles de euros	
	2024	2023
Adriano Care SOCIMI, S.A.	11.414	12.045
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	1.595	2.036
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	1.137	(442)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	417	2.364
Jade Horeca, S.L.U.	(114)	-
<b>Total</b>	<b>14.449</b>	<b>16.003</b>

**Prima de emisión**

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, la prima de emisión ascendía a 64.476 miles de euros.

**Otras aportaciones de Socios**

El 25 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas ha acordado el pago de un dividendo a cargo de este epígrafe por un importe de 6.000 miles de euros (Nota 15). Con fecha 29 de julio de 2024 se ha efectuado el pago de dicho dividendo. Por ello, a 30 de junio de 2024 las aportaciones de socios ascendían a 32.729 miles de euros (38.729 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

**Acciones propias**

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

	30 de junio de 2024	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	27.231	275
Aumentos/Compras	16.083	161
Disminuciones/Enajenaciones	(10.619)	(108)
<b>Al cierre del periodo/ejercicio</b>	<b>32.695</b>	<b>328</b>

	31 de diciembre de 2023	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	22.594	227
Aumentos/Compras	10.924	113
Disminuciones/Enajenaciones	(6.287)	(65)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>27.231</b>	<b>275</b>

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2024 representan el 0,27% del capital social de la Sociedad Dominante, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,08 euros por acción (0,22% y 10,26 al 31 de diciembre de 2023, respectivamente).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó en fecha 24 de marzo de 2021 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la Sociedad Dominante, de acciones de Adriano Care SOCIMI, S.A., al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes:

- (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiera las acciones por cuenta de la Sociedad en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y el intermediario;
- (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y
- (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

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

### **Ganancias por acción**

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024.

### 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:

	<b>30 de junio de 2024</b>	<b>30 de junio de 2023</b>
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	5.401	(342)
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.967	11.979
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,45</b>	<b>(0,03)</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Básico:

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

	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	5.401	(342)
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.967	11.979
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>0,45</b>	<b>(0,03)</b>

Diluido:

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales potencialmente dilusivas.

La Sociedad Dominante no tiene acciones potencialmente dilusivas.

**Aportación al resultado**

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Adriano Care SOCIMI, S.A.	4.642	1.056
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	140	(670)
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	407	(629)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	242	(99)
Jade Horeca, S.L.U.	(30)	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.401</b>	<b>(342)</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito y empresas del Grupo		Otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Pasivos financieros no corrientes:</b>						
Deudas con entidades de crédito	98.696	99.914	-	-	98.696	99.914
Otros pasivos financieros	-	-	1.582	1.573	1.582	1.573
<b>TOTAL</b>	<b>98.696</b>	<b>99.914</b>	<b>1.582</b>	<b>1.573</b>	<b>100.278</b>	<b>101.487</b>
<b>Pasivos financieros corrientes:</b>						
Deudas con entidades de crédito	3.234	3.224	-	-	3.234	3.224
Otras deudas a corto plazo	-	-	3.803	3.845	3.803	3.845
Acreedores varios (*)	-	-	2.240	1.607	2.240	1.607
Otros pasivos financieros (Nota 9)	-	-	6.000	-	6.000	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.234</b>	<b>3.224</b>	<b>12.043</b>	<b>5.452</b>	<b>15.277</b>	<b>8.676</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>101.930</b>	<b>103.138</b>	<b>13.625</b>	<b>7.025</b>	<b>115.555</b>	<b>110.163</b>

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

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

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

**Deudas con entidades de crédito**

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

A 30 de junio de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 91.716 miles de euros (93.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 1.626 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 había devengado gastos financieros por 2.975 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 2.588 miles de euros (3.029 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

A 30 de junio de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.551 miles de euros (5.685 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 160 miles de euros durante los seis primeros

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

meses del ejercicio 2024, quedando 27 miles de euros por intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 había devengado gastos financieros por 291 miles de euros, quedando 28 miles de euros por intereses pendientes de pago). El coste amortizado asciende a 50 miles de euros (48 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

A 30 de junio de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.447 miles de euros (7.543 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 197 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 ha devengado gastos financieros por 460 miles de euros). El coste amortizado asciende a 173 miles de euros (126 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

Las deudas con entidades de crédito tienen el siguiente vencimiento:

	Miles de euros			
	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	3.234	89.110	9.586	101.930
<b>Total</b>	<b>3.234</b>	<b>89.110</b>	<b>9.586</b>	<b>101.930</b>

## Derivados

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene contratado los siguientes derivados:

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Junio 2024 (Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
				Activo	Pasivo	Activo	Pasivo	
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	5.230	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	185	-	-	-
					<b>5.415</b>	-	-	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Diciembre 2023 (Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	5.120	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	139	-	-	-
					<b>5.259</b>	-	-	-

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2024, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

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

Impacto en Patrimonio Neto	Miles de euros	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Por valoraciones de derivados	5.415	5.259
Por flujos de caja de derivados	(746)	(874)
<b>Total</b>	<b>4.669</b>	<b>4.385</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

**Otros pasivos financieros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>A largo plazo</b>		
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.581	1.572
Deudas a largo plazo	1	1
<b>A corto plazo</b>		
Deudas a corto plazo	3.783	3.820
Dividendo activo a pagar	6.000	-
Otros pasivos financieros	1	4
Acreedores varios	19	21
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>11.385</b>	<b>5.418</b>

**Periodificaciones de pasivo a corto y largo plazo**

Estos epígrafes corresponden fundamentalmente a la periodificación de los ingresos de los contratos con el cobro anticipado del precio de arrendamiento. Al 30 de junio de 2024 Grupo registra este epígrafe fundamentalmente el importe pendiente de devengar como ingreso de acuerdo con la duración estimada de los contratos y las condiciones pactadas con los residentes.

**11.SITUACIÓN FISCAL**

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

	Miles de euro	
	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>65</b>	<b>124</b>
Hacienda Pública, deudora por IVA	57	4
Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta	8	120
	<b>70</b>	<b>129</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>11.178</b>	<b>11.167</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>941</b>	<b>1.312</b>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	465	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	73	993
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	359	271
Seguridad Social acreedora	44	48
	<b>12.119</b>	<b>12.479</b>

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

El Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)

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

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen inspecciones fiscales en curso.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

### Impuesto de sociedades

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

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros				Total
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Resultado antes de impuestos</b>	176	(449)	(580)	(2)	<b>(855)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	-	<b>890</b>	-	-	<b>890</b>
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	890	-	-	890
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>(357)</b>	-	-	<b>(85)</b>	<b>(442)</b>
Ajustes de consolidación	(357)	-	-	-	(357)
Otras diferencias temporarias	-	-	-	(85)	(85)
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(181)</b>	<b>441</b>	<b>(580)</b>	<b>(87)</b>	<b>(407)</b>
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	(37)	-	-	<b>(37)</b>
Cuota íntegra	-	69	-	-	<b>69</b>
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-
<b>Cuota líquida</b>	-	<b>32</b>	-	-	<b>32</b>

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

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

	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
<b>30 de junio de 2023</b>		
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(69)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
<b>Gasto Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(69)</b>	-

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es el siguiente:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

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

30 de junio de 2023	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(273)</b>	<b>(582)</b>	<b>(855)</b>
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	-	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%)	69	-	<b>69</b>
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de períodos anteriores	-	-	-
<b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>69</b>

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

30 de junio de 2024	Miles de euros			
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Otros	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>
Diferencias temporarias	5	-	-	5
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>11.167</b>	-	<b>11</b>	<b>11.178</b>
Revalorizaciones de activos	11.132	-	-	11.132
Instrumentos de cobertura	35	-	11	46

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2023	Miles de euros			
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Otros	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>
Diferencias temporarias	5	-	-	5
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>11.218</b>	-	<b>(51)</b>	<b>11.167</b>
Revalorizaciones de activos	11.132	-	-	11.132
Instrumentos de cobertura	86	-	(51)	35

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

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

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 4.068 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el balance consolidado:

Ejercicio de generación	Miles de euros	
	2024	2023
2007	336	336
2009	54	54
2019	25	25
2021	-	5
2023	2	2
	<b>417</b>	<b>422</b>

**12. INGRESOS Y GASTOS***12.1. Prestación de servicios*

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



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Ingreso por actividad de arrendamiento (Nota 4)	6.596	5.952
Ingreso por actividad de gestión (Nota 4)	2.134	1.713
<b>Total</b>	<b>8.730</b>	<b>7.665</b>

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
País Vasco	2.899	2.676
Castilla y León	688	670
Galicia	1.194	820
Comunidad Valenciana	1.859	1.700
Cataluña	1.373	1.038
Madrid	365	345
Cantabria	352	416
<b>Total</b>	<b>8.730</b>	<b>7.665</b>

### 12.2. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Sueldos y salarios	1.196	904
Seguridad Social a cargo de la empresa y otros gastos sociales	291	209
<b>Total</b>	<b>1.487</b>	<b>1.113</b>

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

### 12.3. Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Reparaciones y conservación	107	92
Servicios de profesionales independientes	1.651	1.700
Transportes	39	37
Primas de seguro	109	109
Servicios bancarios y similares	22	16
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	61	48
Suministros	68	100
Otros servicios	179	198
Tributos	263	252
Otros gastos	18	485
<b>Total</b>	<b>2.517</b>	<b>3.037</b>

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

A 30 de junio de 2024 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.200 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2023 y 1.200 miles de euros a 30 de junio de 2023), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones del Grupo que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 0 miles de euros (19 miles de euros a 31 de diciembre 2023 y 0 miles de euros a 30 de junio de 2023).

#### 12.4. Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 1.200 miles de euros (2.400 miles de euros durante el ejercicio 2023).

Asimismo, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas.

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

#### Retribución del Consejo de Administración

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

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Retribución Consejo de Administración	65	65
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 23 miles de euros (47 miles de euros durante el ejercicio 2023).

### Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de las sociedades del Grupo, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de las sociedades del Grupo.

### Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

## 14. OTRA INFORMACIÓN

### 14.1. Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>30 de junio de 2024</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	17	81	98	93	-
Administrativos	-	8	8	8	-
	<b>17</b>	<b>90</b>	<b>107</b>	<b>102</b>	<b>-</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	68	81	84	-
Administrativos	-	8	8	6	-
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>77</b>	<b>90</b>	<b>91</b>	<b>-</b>

**14.2. Otros compromisos**

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en estas notas explicativas.

Ni a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

**14.3. Avaluos**

A 30 de junio de 2024, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

Con fecha 15 de febrero de 2022 la sociedad participada Adriano Care SPV 1, S.L. se acogió al régimen SOCIMI.

Con fecha 1 de septiembre de 2022 la sociedad participada Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. se acogió al régimen SOCIMI.

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

Los indicados en los puntos f y g.

- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sean

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan dichas reservas:

No es de aplicación.

### **15. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 1 de julio de 2024, el Grupo vendió uno de sus activos por importe de 6.000 miles de euros. Del total de la operación, a fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Grupo ha ingresado 3.000 miles de euros, estando previsto el cobro del importe restante antes de la finalización del ejercicio 2024.

Con fecha 29 de julio de 2024 se ha efectuado el pago de un dividendo con cargo a otras aportaciones de socios por un importe de 6.000 miles de euros.

Desde el cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se han producido hechos adicionales a los antes mencionados, que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	8.060	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	3.948	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	20.589	3.601
Jade Horeca, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.	100%	N/A	Global	9	3

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre 2023:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	7.548	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	3.829	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	20.838	3.601
Jade Horeca, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Prestación de servicios de hostelería, restauración, cafetería, bares, catering.	100%	N/A	Global	14	3

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024  
(Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 30 de junio 2023:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	7.183	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	3.205	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	21.395	3.601

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

Durante el ejercicio 2024 se espera que la inflación se estabilice provocando, como viene descontando el mercado, una bajada en los tipos de interés. Por tanto, se espera que el 2024 sea un año con mayor volumen de inversión inmobiliaria que el 2023.

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

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de activos destinados a la tercera edad en España, los cambios demográficos, el incremento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de inmuebles dedicados a este sector. Actualmente, existe un déficit significativo de camas de residencias en España, estando previsto que se incremente dicho déficit en los próximos años como consecuencia del envejecimiento de la generación baby boom, acentuando el atractivo en la inversión en el sector geriátrico. Así mismo, pese a que el sector también se ha visto afectado por la situación macroeconómica, viendo reducida la actividad por parte de inversores y operadores, durante el primer semestre de 2024 se ha continuado la recuperación generalizada de las ocupaciones del sector.

En dicho entorno macroeconómico, el Grupo ha centrado el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera y en la optimización de la operación de los activos en gestión. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 30 de junio de 2024 por 18 residencias de la tercera edad, 2 activos "senior living" (complejos residenciales enfocados a personas mayores válidas) y 2 terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Adriano Care a 30 de junio de 2024 han sido formulados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación al Grupo. En el balance a cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2024 destaca, según se señalan en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" por importe de 243.766 miles de euros (239.917 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 4.579 miles de euros (4.752 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

#### Inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 706 miles de euros, principalmente destinadas a obras de mejora en las residencias del Grupo. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, se ha reconocido una plusvalía por la variación de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 3.143 miles de euros (4.118 miles de euros de minusvalía a 31 de diciembre 2023) que se encuentra en línea con la tendencia del mercado.

#### Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 30 de junio de 2024 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2023). El patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2024 asciende a 133.396 miles de euros (133.764 miles de euros a 31 de diciembre 2023). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, por importe de 5.401 miles de euros, las operaciones con acciones propias por importe de -328 miles de euros (-275 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y, por último, a los dividendos repartidos con cargo a otras aportaciones de socios por importe de 6.000 miles de euros.



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

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

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

A 30 de junio de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 91.716 miles de euros (93.113 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 1.626 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 había devengado gastos financieros por 2.975 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 2.588 miles de euros (3.029 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

A 30 de junio de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.551 miles de euros (5.685 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 160 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, quedando 27 miles de euros por intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 había devengado gastos financieros por 291 miles de euros, quedando 28 miles de euros por intereses pendientes de pago). El coste amortizado asciende a 50 miles de euros (48 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

A 30 de junio de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.447 miles de euros (7.543 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 197 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 había devengado gastos financieros por 460 miles de euros). El coste amortizado asciende a 173 miles de euros (126 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

### Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 8.730 miles de euros (7.665 miles de euros a 30 de junio de 2023). En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han descendido a 1.487 miles de euros (1.113 miles de euros a 30 de junio 2023) y 2.517 miles de euros (3.037 miles de euros a 30 de junio 2023), respectivamente.

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

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

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

Grupo Adriano Care cuenta con un portfolio de 22 activos y alrededor de 3.000 plazas que le consolidan entre los líderes del sector. Durante el ejercicio 2024 y en el futuro próximo, el Grupo está enfocado en la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) la mejora ESG de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

activos "senior living", y (iii) la maximización del valor de los activos en porfolio para maximizar el valor de la compañía, a través de obras de mejora y cambios en la gestión de los activos operados.

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

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

1. **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. El Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. El Grupo monitoriza de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
2. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos mencionados.
3. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo (Nota 1.5).
4. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
5. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
6. **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 30 de junio de 2024 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés (Nota 10).

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

### 5. Acciones de la Sociedad Dominante

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

La cotización de la acción al 30 de junio de 2024 es de 10,0 euros (a 31 de diciembre de 2023: 10,2 euros).

#### **Acciones propias:**

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

	30 de junio de 2024	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	27.231	275
Aumentos/Compras	16.083	161
Disminuciones/Enajenaciones	(10.619)	(108)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>32.695</b>	<b>328</b>

	31 de diciembre de 2023	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	22.594	227
Aumentos/Compras	10.924	113
Disminuciones/Enajenaciones	(6.287)	(65)
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>27.231</b>	<b>275</b>

### 6. Detalle de la plantilla del Grupo

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>30 de junio de 2024</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	17	81	98	93	-
Administrativos	-	8	8	8	-
	<b>17</b>	<b>90</b>	<b>107</b>	<b>102</b>	<b>-</b>

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	68	81	84	-
Administrativos	-	8	8	6	-
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>77</b>	<b>90</b>	<b>91</b>	<b>-</b>

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

### *7. Hechos posteriores*

Con fecha 1 de julio de 2024, el Grupo vendió uno de sus activos por importe de 6.000 miles de euros. Del total de la operación, a fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Grupo ha ingresado 3.000 miles de euros, estando previsto el cobro del importe restante antes de la finalización del ejercicio 2024.

Con fecha 29 de julio de 2024 se ha efectuado el pago de un dividendo con cargo a otras aportaciones de socios por un importe de 6.000 miles de euros.

Desde el cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se han producido hechos adicionales a los antes mencionados, que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados o el informe de gestión consolidado.



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Con fecha 11 de septiembre de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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



D. Joaquín Ayuso García  
Presidente



D. Francisco Rodríguez Rey Alegría  
Vicepresidente



D. Guillermo Bergareche Quintana  
Consejero



D. Ignacio Montero Ezpondaburu  
Consejero



D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez Acebo  
Consejero



D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia  
Consejero

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

Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2024

ACTIVO	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>194.457</b>	<b>194.740</b>
Inmovilizado intangible	1	2
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>151.968</b>	<b>152.560</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>35.772</b>	<b>35.472</b>
Instrumentos de patrimonio	35.772	35.472
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6.716</b>	<b>6.706</b>
Derivados	5.230	5.120
Otros activos financieros	1.486	1.586
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>7.151</b>	<b>5.583</b>
<b>Existencias</b>	<b>-</b>	<b>129</b>
Anticipos a acreedores	-	129
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>2.173</b>	<b>1.906</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.139	1.905
Clientes, empresas del grupo y asociadas	34	1
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>160</b>	<b>160</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>171</b>	<b>123</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>4.647</b>	<b>3.265</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>201.608</b>	<b>200.323</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>101.977</b>	<b>107.014</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>97.447</b>	<b>102.733</b>
Capital	12.000	12.000
Prima de emisión	64.476	64.476
Reservas voluntarias	124	124
Resultados de ejercicios anteriores	(12.321)	(10.448)
Acciones en patrimonio propias	(328)	(275)
Otras aportaciones de socios	32.729	38.729
Resultado del ejercicio	767	(1.873)
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>4.530</b>	<b>4.281</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>89.129</b>	<b>89.745</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>78.220</b>	<b>79.053</b>
Deudas con entidades de crédito	77.117	77.920
Otros pasivos financieros	1.103	1.133
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>8.254</b>	<b>8.050</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>1.931</b>	<b>1.931</b>
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>724</b>	<b>711</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>10.502</b>	<b>3.564</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>8.493</b>	<b>2.493</b>
Deudas con entidades de crédito	2.493	2.493
Otros pasivos financieros	6.000	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.975</b>	<b>1.037</b>
Otros acreedores	1.355	560
Pasivos por impuesto corriente	213	213
Otras deudas con las Administraciones Públicas	407	264
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>201.608</b>	<b>200.323</b>

	<b>Período de seis meses terminado el</b>	
	<b>30 de junio de 2024</b>	<b>30 de junio de 2023</b>
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>4.737</b>	<b>4.028</b>
Prestaciones de servicios	4.737	4.028
<b>Gastos de personal</b>	<b>(23)</b>	<b>(20)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(18)	(15)
Cargas sociales	(5)	(5)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(1.400)</b>	<b>(1.491)</b>
Servicios exteriores	(1.281)	(1.385)
Tributos	(119)	(106)
<b>Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>	<b>(1.413)</b>	<b>(1.212)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>600</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.501</b>	<b>1.305</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.709)</b>	<b>(1.462)</b>
Por deuda con terceros	(1.504)	(1.268)
Por deuda con empresas del Grupo	(205)	(194)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>(25)</b>	<b>126</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.734)</b>	<b>(1.336)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>767</b>	<b>(31)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>767</b>	<b>(31)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>767</b>	<b>(31)</b>