

Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 92% de los activos del Grupo. Según se describe en la nota 4.3, el Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 5.816 miles de euros, según lo descrito en la nota 8 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 246.032 miles de euros al 31 de diciembre de 2025.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidos por International Valuation Standards Council (IVSC) cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.3 de las cuentas anuales consolidada.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, las rentas. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (*exit yields*), rentas estimadas de mercado y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de adquisición.

Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad, objetividad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado para una muestra de activos.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador para una muestra de activos.

Por último, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de marzo de 2026



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2025 elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (NIIF) adoptadas por la
Unión Europea, e Informe de gestión
consolidado del ejercicio 2025



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE		257.104	257.065
Inmovilizado intangible	7	4.306	4.434
Inmovilizado material		4	-
Inversiones inmobiliarias	8	246.032	242.933
Inversiones financieras a largo plazo	9	6.757	9.693
Instrumentos financieros derivados		31	2.759
Otros activos financieros		6.726	6.934
Activo por impuesto diferido	13	5	5
ACTIVO CORRIENTE		11.137	11.235
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.572	2.889
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	9	2.518	2.840
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	12	19
Anticipos a proveedores y otros deudores	9	42	30
Inversiones financieras a corto plazo	9	1.562	174
Instrumentos financieros derivados		1.291	-
Otros activos financieros		271	174
Periodificaciones a corto plazo		147	153
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	6.856	8.019
TOTAL ACTIVO		268.241	268.300

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO		134.775	136.211
FONDOS PROPIOS		133.739	134.024
Capital suscrito	11	12.000	12.000
Prima de emisión	11	64.476	64.476
Reserva legal	11	309	-
Otras reservas	11	22.054	14.449
Otras aportaciones de socios	11	24.724	32.744
Acciones en patrimonio propias	11	(258)	(306)
Resultado del ejercicio	11	12.834	10.661
Dividendo a cuenta	11	(2.400)	-
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	12	1.036	2.187
PASIVO NO CORRIENTE		33.194	122.331
Pasivos financieros no corrientes		13.313	102.630
Deudas con entidades de crédito	12	11.705	101.031
Otros pasivos financieros	12	1.609	1.599
Pasivo por impuesto diferido	13	11.140	11.145
Periodificaciones a largo plazo		8.741	8.556
PASIVO CORRIENTE		100.272	9.758
Provisiones a corto plazo		45	48
Pasivos financieros corrientes	12	95.727	4.968
Deudas con entidades de crédito		90.849	580
Otras deudas a corto plazo		4.878	4.388
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.412	2.689
Proveedores	12	5	4
Acreedores varios	12	1.036	1.012
Personal y otros acreedores	12	155	143
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	681	1.211
Anticipos clientes		535	319
Periodificaciones a corto plazo		2.088	2.053
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		268.241	268.300

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Importe neto de la cifra de negocios		17.924	17.406
Ventas		170	192
Prestación de servicios	14.1	17.754	17.214
Otros ingresos de explotación		18	23
Aprovisionamientos		(324)	(362)
Gastos de personal	14.2	(3.261)	(3.062)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.664)	(2.466)
Cargas sociales		(597)	(596)
Otros gastos de explotación	14.3	(5.198)	(5.378)
Servicios exteriores		(4.649)	(4.797)
Tributos		(547)	(575)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2)	(6)
Amortización del inmovilizado	6	(7)	(7)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	8	5.816	7.094
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias	7 y 8	2.963	(590)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		17.931	15.124
Ingresos financieros		189	196
Gastos financieros		(4.464)	(4.332)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1.3	-	-
RESULTADO FINANCIERO		(4.275)	(4.136)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		13.656	10.988
Impuestos sobre beneficios	13	(822)	(327)
RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		12.834	10.661
RESULTADO DEL EJERCICIO		12.834	10.661
Resultado básico y diluido por acción	5	1,07	0,88

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Resultado del período		12.834	10.661
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		(1.151)	(2.198)
Operaciones de cobertura	12	(1.156)	(2.220)
Efecto impositivo	13	5	22
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		(1.151)	(2.198)
Total resultado global del período		11.683	8.463

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios	Acciones en patrimonio propias	Otras reservas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 11)	(Nota 12)	
Saldo a 1 de enero de 2024	12.000	64.476	38.729	(275)	16.003	-	(1.554)	4.385	133.764
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	10.661	(2.198)	8.463
Otros movimientos	-	-	(5.985)	-	(1.554)	-	1.554	-	(5.985)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(31)	-	-	-	-	(31)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	12.000	64.476	32.744	(306)	14.449	-	10.661	2.187	136.211
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	12.834	(1.151)	11.683
Otras operaciones con socios	-	-	(8.020)	-	(2.747)	(2.400)	-	-	(13.167)
Otros movimientos	-	-	-	-	10.661	-	(10.661)	-	-
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	48	-	-	-	-	48
Saldo a 31 de diciembre de 2025	12.000	64.476	24.724	(258)	22.363	(2.400)	12.834	1.036	134.775

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		13.656	10.988
Ajustes del resultado		(4.497)	(2.361)
Amortización del inmovilizado intangible		7	7
Resultado de la enajenación de instrumentos financieros		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	(2.963)	590
Ingresos financieros		(189)	(196)
Gastos financieros		4.464	4.332
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8	(5.816)	(7.094)
Cambios en el capital corriente		(3.524)	(2.226)
Deudores y otras cuentas a cobrar		317	128
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.250)	(826)
Otros activos y pasivos no corrientes		184	126
Otros pasivos corrientes		284	674
Otros activos corrientes		215	681
Pagos de intereses		(3.275)	(3.009)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.635	6.401
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(2.309)	(1.922)
Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	8	(2.309)	(1.922)
Inmovilizado intangible	7	-	-
Cobros por desinversiones		8.500	6.006
Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	8	8.500	6.006
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		6.191	4.084
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(13.132)	(6.016)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11	(69)	(168)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	11	117	137
Pago dividendos y devolución de aportaciones	11	(13.180)	(5.985)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		143	(2.497)
Emisión:		597	-
Deudas con entidades de crédito		597	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	12	(454)	(2.497)
Disposición de deudas con entidades de crédito	12	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(12.989)	(8.513)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.163)	1.972
Efectivo al inicio del período	10	8.019	6.047
Efectivo al final del período	10	6.856	8.019

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN 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. El Grupo está focalizado en la gestión de activos inmobiliarios relacionados con el sector de la tercera edad.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1.2 Sobre las cuentas anuales consolidadas y otra información complementaria

Las presentes cuentas anuales consolidadas se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2025, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 3 de marzo de 2026 y se someterán, al igual que las cuentas anuales individuales de la sociedad participada, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

1.3 Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configura, además de la propia Sociedad Dominante, 4 sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025 (a 31 de diciembre de 2024, 4 sociedades dependiente constituidas en España). 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.

Variaciones del perímetro de consolidación

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, no han existido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo.

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

1.4 Otra información

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

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 las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las cuentas anuales consolidadas del Grupo y sociedades dependientes del ejercicio 2024 fueron formuladas el 5 de marzo de 2025 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de mayo de 2025.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1.5 Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, la Sociedad Dominante comunicó con fecha 18 de junio de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. En los artículos 3 a 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades (Nota 4.4).

1.6 Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 89.135 miles de euros, debido principalmente, a los préstamos hipotecarios sindicados que el Grupo mantiene con diferentes entidades financieras de primer nivel, y cuyo vencimiento contractual está previsto para el 30 de diciembre de 2026. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha recibido un term sheet vinculante para refinanciar dicha deuda, fijando su nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 y cuya formalización definitiva está prevista para los días posteriores a la formulación.

Como resultado de lo anterior, el Grupo será capaz de estabilizar su liquidez y atender sus compromisos a corto plazo, razón por la que ha formulado las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, ya que no existen dudas de que el Grupo pueda continuar como empresa en funcionamiento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los períodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Adriano Care.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2019, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el resto de normativa establecida en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y por la Comisión del Mercado de Valores (CNMV).

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

- b) Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

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

NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad": Esta modificación 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.

Esta normas y modificaciones no han tenido impacto significativo. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, haya dejado de aplicarse.

- II. Normas, modificaciones e interpretaciones que no han entrado en vigor y lo harán a partir del 1 de enero de 2026.

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros"

Estas modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 son para:

- Aclarar la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- Aclarar y añadir orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses;
- Incorporar nuevos requerimientos de información a revelar para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- Actualizar la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.

NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza"

Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a garantizar su suministro eléctrico a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones meteorológicas.

Las modificaciones ayudan a las empresas a reflejar mejor estos contratos en los estados financieros y consisten en:

- Una aclaración de la aplicación de los requisitos de "uso propio";
- La posibilidad de aplicar la contabilidad de coberturas si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y
- La adición de nuevos requisitos de desglose para permitir la comprensión del efecto de estos contratos sobre la información financiera de la empresa.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Mejoras anuales de las normas NIIF® de contabilidad, volumen 11

El propósito de las modificaciones es evitar posibles confusiones surgidas de inconsistencias de redacción en la normativa, abordando cambios en las siguientes normas:

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

III. Normas, modificaciones e interpretaciones que no han entrado en vigor y lo harán a partir del 1 de enero de 2027.

NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros":

Nueva norma sobre presentación y desglose en los estados financieros, que sustituye a la NIC 1 "Presentación de estados financieros". Muchos de los principios existentes en la NIC 1 se mantienen; no obstante, los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, requiriendo la presentación de ciertos totales y subtotales específicos y exigiendo la clasificación de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos sobre las ganancias y operaciones discontinuadas;
- Desgloses requeridos en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros (es decir, medidas de desempeño definidas por la dirección); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no cambia el reconocimiento o a la valoración de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "resultado de explotación".

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. La NIIF 19 es una norma voluntaria que las dependientes elegibles pueden aplicar al preparar sus propios estados financieros consolidados, separados o individuales, siempre que lo permita la legislación reguladora correspondiente. Estas dependientes continuarán aplicando los requisitos de reconocimiento, valoración y presentación de otras normas NIIF, pero pueden reemplazar los requisitos de desglose de esas normas con requisitos de desglose reducidos.

NIC 21 (Modificación) "Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria":

Esta modificación aclara cómo las empresas deben convertir sus estados financieros de una moneda no hiperinflacionaria a una hiperinflacionaria, que es relevante para las entidades cuya moneda de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, y cuya moneda funcional, o la de sus operaciones en el extranjero, sea la de una economía no hiperinflacionaria.

La modificación exige que todos los importes (incluidas las cifras comparativas) se conviertan de una moneda funcional que sea la de una economía no hiperinflacionaria a una moneda de presentación que sea la de una economía hiperinflacionaria, utilizando el tipo de cambio de cierre a la fecha del último estado de situación financiera.

Se incluye una excepción para las entidades cuya moneda funcional y de presentación sea la de una economía hiperinflacionaria, permitiéndoles no volver a convertir las cifras comparativas de sus operaciones en el extranjero que tienen una moneda funcional de una economía no hiperinflacionaria.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2026 y 1 de enero de 2027 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

c) Moneda funcional

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

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

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

- La recuperabilidad del fondo de comercio generado (Nota 7);
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Notas 8);
- Estimación del Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos del Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 4.4);
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 12)

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

e) Principios de consolidación

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

1. Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad Dominante y de las sociedades controladas por la misma. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6 siguiente;
2. Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro de la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o constitución;
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación;
4. Cuando es necesario, las cuentas anuales de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo;
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe "Socios Externos" del estado de situación financiera consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto";
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados consolidada;
6. El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido:

Integración global:

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, todas las sociedades dependientes se han consolidado por el método de integración global.

f) Comparación de la información

El Grupo presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio 2024. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

g) Agrupación de partidas

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

h) Principios contables no obligatorios aplicados

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Base de distribución:		
Resultado neto del ejercicio	4.004	3.088
Distribución:		
Reservas legales	400	309
Dividendo a cuenta	2.400	
Resultados de ejercicios anteriores	4	19
Dividendos	1.200	2.760

4. NORMAS DE VALORACIÓN

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

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

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

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El fondo de comercio se valora inicialmente a su coste. El fondo de comercio es el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de los socios externos registrados y cualquier participación mantenida previamente sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si el valor razonable de los activos netos adquiridos excede al valor de la contraprestación transferida, el Grupo realiza una nueva evaluación para asegurarse de que se han identificado correctamente todos los activos adquiridos y todas las obligaciones asumidas y revisa los procedimientos aplicados para realizar la valoración de los importes reconocidos en la fecha de adquisición. Si esta nueva evaluación resulta en un exceso del valor razonable de los activos netos adquiridos sobre el importe agregado de la consideración transferida, la diferencia se reconoce como beneficio en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

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

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

El Grupo realiza, al menos una vez el año, una prueba de deterioro del fondo de comercio asociado a cada unidad de negocio. Se registra un deterioro del fondo de comercio siempre que el valor contable del mismo sea superior a su valor recuperable. El valor recuperable se determina como el valor actual de los flujos que se espera recibir de la unidad de negocio. A cierre del ejercicio, la prueba de deterioro del fondo de comercio ha sido validado por un experto independiente.

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

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

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del fondo de comercio a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 7.

4.2 Inmovilizado material

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

4.4 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se explica a continuación, a 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante y todas sus sociedades dependientes, a excepción de Parque Comercial Gorbeia, S.L. y Jade Horeca, S.L.U., están acogidas al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Régimen general

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondría que la Sociedad Dominante pasase 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 subsanase en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante 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, resultarán procedentes.

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

El 30 de junio de 2021 se aprobó 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.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos (activos o pasivos) son los impuestos que esperan ser pagados o recuperados por las diferencias entre los saldos acumulados de activos o pasivos en las cuentas anuales consolidadas y las correspondientes bases de impuestos utilizadas en el cálculo de los beneficios

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

tributables y se contabilizan según el “método de balance”, esto es, por la diferencia entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos.

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

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

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas por cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las cuentas por cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la Dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en la cuenta de resultados cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Para determinadas concesiones bajo el modelo financiero, las cuentas a cobrar incluyen el valor presente de los flujos de caja futuros de ciertas concesiones de acuerdo con la CINIIF 12. En estos casos, existe un derecho contractual de recibir flujos de caja futuros u otros activos financieros directamente de la entidad otorgante, la cual ofrece garantías de estos pagos.

Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene amplia experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

4.5.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura (Nota 12). Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

4.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Actividad de arrendamiento como de la Actividad de gestión (véase nota 6) se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Los ingresos procedentes de las operaciones de gestión y explotación de centros residenciales de la tercera edad se reconocen en función de su devengo, de conformidad con las condiciones contractuales establecidas con cada cliente. Dichas condiciones son estándar y contemplan el devengo de una prestación en base a una tarifa por día.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del estado de situación financiera consolidado se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.8 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación financiera consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado por acción:

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

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	12.834	10.661
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.974	11.979
Ganancia por acción (euros)	1,07	0,89

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Básico:

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	12.834	10.661
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.974	11.979
Ganancia por acción (euros)	1,07	0,89

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.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2025 y 2024 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

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

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Cuenta de resultados del ejercicio

Ejercicio 2025	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	13.628	4.296	-	17.924
Aprovisionamientos	(3)	(321)	-	(324)
Gastos de personal (Nota 14.2)	(431)	(2.829)	-	(3.260)
Otros ingresos de explotación	-	18	-	18
Otros gastos de explotación (Nota 14.3)	(1.020)	(803)	(3.376)	(5.199)
Amortización del inmovilizado (Nota 7)	(7)	-	-	(7)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	3.084	-	-	3.084
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	5.816	(121)	-	5.695
Ingresos financieros	-	189	-	189
Gastos financieros	(4.090)	(374)	-	(4.464)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios (Nota 13)	(717)	(105)	-	(822)
Total a 31 de diciembre de 2025	16.260	(50)	(3.376)	12.834

Ejercicio 2024	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	13.137	4.269	-	17.406
Aprovisionamientos	(51)	(311)	-	(362)
Gastos de personal (Nota 14.2)	(416)	(2.646)	-	(3.062)
Otros ingresos de explotación	23	-	-	23
Otros gastos de explotación (Nota 14.3)	(1.432)	(688)	(3.258)	(5.378)
Amortización del inmovilizado (Nota 7)	(7)	-	-	(7)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	(248)	(342)	-	(590)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	7.094	-	-	7.094
Ingresos financieros	92	104	-	196
Gastos financieros	(4.031)	(301)	-	(4.332)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios (Nota 13)	(196)	(131)	-	(327)
Total a 31 de diciembre de 2024	13.965	(46)	(3.258)	10.661

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Balance

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	17	4.289	4.306
Inmovilizado material	4	-	4
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	246.032	-	246.032
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	974	5.783	6.757
Activo por impuesto diferido (Nota 13)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	1.830	742	2.572
Periodificaciones a corto plazo	141	6	147
Inversiones financieras a corto plazo	1.562	-	1.562
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 10)	5.779	1.077	6.856
Total activos a 31 de diciembre de 2025	256.339	11.901	268.241
Pasivos financieros no corrientes (Nota 12)	6.566	6.747	13.313
Pasivo por impuesto diferido (Nota 13)	11.132	8	11.140
Periodificaciones a largo plazo	8.741	-	8.741
Provisiones a corto plazo	12	33	45
Pasivos financieros corrientes (Nota 12)	95.516	211	95.727
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.792	620	2.412
Periodificaciones a corto plazo	2.044	44	2.088
Total pasivos a 31 de diciembre de 2025	125.803	7.663	133.466

Ejercicio 2024	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	24	4.410	4.434
Inmovilizado material	-	-	-
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	242.933	-	242.933
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	3.880	5.813	9.693
Activo por impuesto diferido (Nota 13)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	2.076	813	2.889
Periodificaciones a corto plazo	153	-	153
Inversiones financieras a corto plazo	174	-	174
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 10)	7.042	977	8.019
Total activos a 31 de diciembre de 2024	256.282	12.018	268.300
Pasivos financieros no corrientes (Nota 12)	95.699	6.931	102.630
Pasivo por impuesto diferido (Nota 13)	11.132	13	11.145
Periodificaciones a largo plazo	8.556	-	8.556
Provisiones a corto plazo	7	41	48
Pasivos financieros corrientes (Nota 12)	4.753	215	4.968
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	2.231	457	2.688
Periodificaciones a corto plazo	1.996	57	2.053
Total pasivos a 31 de diciembre de 2024	124.464	7.715	132.089

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros		Total
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a concesión administrativa	
Saldo a 31 de diciembre de 2024	24	4.410	4.434
Altas	-	-	-
Dotación amortización	(7)	-	(7)
Dotación deterioro	-	(121)	(121)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	17	4.289	4.306

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

Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa

La concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado 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 31 de diciembre de 2025 el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 121 miles de euros en base a la valoración realizada por un experto independiente (A 31 de diciembre de 2024: 342 miles de euros).

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del mencionado activo, a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 se han situado en los siguientes rangos:

	2025	2024
Tasa de descuento	10,52%	10,52%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros
	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2024	242.933
Adquisición y altas de activos	2.309
Venta de activos	(5.026)
Variación de valor razonable	5.816
Saldo a 31 de diciembre de 2025	246.032

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

Principales movimientos del ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha vendido un activo por importe de 8.500 miles de euros dando de baja su valor razonable por importe de 5.026 miles de euros generando un resultado de 3.084 miles de euros, dicha transacción lleva unos costes asociados que ascienden a 390 miles de euros.

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

Principales movimientos del ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 el Grupo vendió un activo dando de baja su valor razonable por importe de 6.000 miles

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

Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable, calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 246.032 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (242.933 miles de euros a 31 de diciembre 2024), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.816 miles de euros (una variación positiva de valor razonable por importe de 7.094 miles de euros a 31 de diciembre 2024), 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 el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y los Estándares

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Internacionales de Valoración (IVS).

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

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, 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 como la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2025 ascendió al 100% del total (a 31 de diciembre de 2024 ascendió al 97,94% del total).

Para los activos valorados bajo el supuesto de rentabilidad, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

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

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

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

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

* A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene ningún activo valorado bajo el método Residual Dinámico.

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 estado de situación financiera consolidado adjunto.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2025	247.843	11.671	(10.626)
Ejercicio 2024	238.960	8.500	(7.722)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	n.a.	n.a.	n.a.
Disminución	n.a.	n.a.	n.a.

Ejercicio 2024	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	5.026	(419)	(838)
Disminución	5.026	420	840

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

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	n.a.	n.a.	n.a.
Disminución	n.a.	n.a.	n.a.

Ejercicio 2024	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	5.026	584	1.167
Disminución	5.026	(603)	(1.206)

Arrendamientos operativos

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Hasta un año	11.914	12.153
Entre uno y cinco años	42.903	47.350
Más de cinco años	47.214	54.612
Total	102.031	114.115

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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 ejercicio 2025 han ascendido a 13.628 miles de euros (13.137 miles de euros durante el ejercicio 2024) (Nota 6). Asimismo, los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.451 miles de euros (1.823 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo y no se han capitalizado gastos financieros.

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

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias (misma situación en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 12.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros no corrientes:				
Instrumentos financieros derivados	31	2.759	31	2.759
Otros activos financieros	6.726	6.934	6.726	6.934
Total	6.757	9.693	6.757	9.693
Activos financieros corrientes:				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	2.560	2.870	2.560	2.870
Instrumentos financieros derivados	1.291	-	1.291	-
Otros activos financieros	271	174	271	174
Total	4.122	3.044	4.122	3.044
Total activos financieros	10.879	12.737	10.879	12.737

(*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 13).

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 12). 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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Otros activos financieros

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

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

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 31 de diciembre 2025, este epígrafe corresponde principalmente al saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.450 miles de euros (1.574 miles de euros a 31 de diciembre 2024), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el estado de situación financiera consolidado por importe de 46 miles de euros (79 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

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

10. 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.

11. PATRIMONIO NETO

Capital social

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

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

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

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

Reserva Legal

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

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

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

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

Otras reservas

Las reservas del Grupo a 31 de diciembre 2025 ascienden a 22.054 miles de euros (14.449 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el ejercicio 2025:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2024	Otros movimientos	Saldo final
Reservas	14.449	10.661	(3.056)	22.054
Total	14.449	10.661	(3.056)	22.054

El movimiento del ejercicio 2024 fue el siguiente:

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

El desglose por sociedad de este importe es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Adriano Care SOCIMI, S.A.	17.819	11.414
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	2.059	1.596
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	1.975	1.137
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	425	416
Jade Horeca, S.L.U.	(224)	(114)
Total	22.054	14.449

Prima de emisión

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

Otras aportaciones de Socios

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Distribución de dividendo a cuenta

Con fecha 27 de mayo de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir un dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 por importe de 2.400 miles de euros. El pago de dicho dividendo se efectuó en junio de 2025 siguiendo el calendario establecido.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fue el siguiente:

	Euros
	Estado Contable
Beneficio después de impuestos a 31 de marzo de 2025:	3.042.635
Previsión resultados a 31.12.2025	3.456.823
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Dotación de reserva legal	345.682
Cantidad máxima a distribuir	3.111.141
Cantidad propuesta a distribuir	2.400.000
Saldos de tesorería al 31 de marzo de 2025:	15.903.394
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
- Cobros proyectados (abril a diciembre de 2025)	11.601.679
- Pagos proyectados (abril a diciembre 2025)	(19.643.150)
Pago dividendo a cuenta propuesto a distribuir	(2.400.000)
Saldo de tesorería proyectada al 31 de diciembre de 2025	5.461.923

Acciones propias

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

	31 de diciembre de 2025	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	30.601	306
Aumentos/Compras	6.997	69
Disminuciones/Enajenaciones	(11.911)	(117)
Al cierre del ejercicio	25.687	258

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2025 representan el 0,21% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,03 euros por acción (0,26% y 10,08 al 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad Dominante 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 Dominante en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad Dominante 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.

La Nota 5 refleja el resultado del cálculo las ganancias básicas y diluidas por acción.

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 del ejercicio y la de formulación de las cuentas anuales consolidadas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de doce meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Resultado del ejercicio

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el ejercicio 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Adriano Care SOCIMI, S.A.	8.800	9.232
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	38	129
Adriano Care SPV, S.L.U.	233	913
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	3.871	493
Jade Horeca, S.L.U.	(108)	(106)
Total	12.834	10.661

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	11.705	101.031	-	-	11.705	101.031
Otros pasivos financieros	-	-	1.609	1.599	1.609	1.599
Total	11.705	101.031	1.609	1.599	13.313	102.631
Pasivos financieros corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	90.849	580	-	-	90.849	580
Otras deudas a corto plazo	-	-	4.878	4.388	4.878	4.388
Acreedores varios (*)	-	-	1.730	1.478	1.730	1.478
Total	90.849	580	6.608	5.866	97.457	6.446
Total pasivos financieros	102.553	101.611	8.217	7.465	110.770	109.077

(*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 13).

No existen traspasos o reclasificaciones de los pasivos financieros entre categorías al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

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

Deudas con entidades de crédito

Con fecha 30 de diciembre de 2021, Adriano Care SOCIMI, S.A., 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 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.283 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (2.728 miles de euros devengado de gastos financieros, no quedando pendiente intereses pendientes de pago). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.024 miles de euros (1.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Con fecha 29 de noviembre de 2022, la Sociedad Apartamento Ciudad Patricia, S.A., formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria con una entidad financiera, por un importe de 10.000 miles de euros. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 30 de diciembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 9.775 miles de euros (9.775 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 557 miles de euros (572 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 4 miles de euros (130 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 193 miles de euros (316 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).

Con fecha 25 de marzo de 2022, la Sociedad Adriano Care SPV1, S.L., se subrogó en el préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 6.000 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 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.229 miles de euros (5.445 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 224 miles de euros (309 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 17 miles de euros (24 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente de imputar asciende a 49 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 27 de julio de 2022, la Sociedad Parque Comercial Gorbeia, S.A., 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 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.141 miles de euros (7.352 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 382 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 ha devengado gastos financieros por 392 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 187 miles de euros (213 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

De acuerdo con los contratos de financiación descritos anteriormente, existen covenants financieros asociados a los mismos, los cuales se cumplen a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Todas líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2025 y 2024 descritos en la Nota 8.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Otros pasivos financieros

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

	Miles de euros	
	2025	2024
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos	1.608	1.598
Deudas a largo plazo	1	1
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	4.716	4.352
Otros pasivos financieros	1	1
Acreedores varios	1.891	1.513
Total otros pasivos financieros	8.217	7.465

Derivados

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

					Miles de euros			
					2025			
					No corriente		Corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	1.291	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	31	-	-	-
					1.322	-	-	-
					Miles de euros			
					2024			
					No corriente		Corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	2.708	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	51	-	-	-
					2.759	-	-	-

El Grupo ha aplicado la contabilidad de coberturas a ambos derivados, 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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- 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 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 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	
	2025	2024
Por valoraciones de derivados	1.322	2.759
Por flujos de caja de derivados	(286)	(572)
Total	1.036	2.187

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 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el 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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

13. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Activo por impuesto diferido	5	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	19
Hacienda Pública, deudora por IVA	2	15
Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta	10	4
	17	24
Pasivo por impuesto diferido	11.140	11.145
Otras deudas con las Administraciones Públicas	681	1.211
Hacienda Pública, acreedora por IVA	378	770
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	110	95
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	142	294
Seguridad Social acreedora	51	52
	11.821	12.356

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

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

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

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 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 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 estado de situación financiera consolidado.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Ejercicio 2025	Miles de euros					Total
	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régime n Foral	
Resultado antes de impuestos	9.398	3.769	489	(1.137)	(19)	12.500
Diferencias permanentes			130			130
Ajustes de consolidación						
Otras diferencias permanentes			130			
Diferencias temporarias	(10.353)	(912)			5	(11.260)
Ajustes de consolidación	(10.353)					(10.353)
Otras diferencias temporarias		(1.023)			5	(1.018)
Base imponible definitiva	(955)	2.857	619	(1.137)	(14)	(1.370)
Deducciones utilizadas en el ejercicio			(52)	-	-	-
Cuota íntegra		717	97	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta		(468)	(40)	-	-	-
Otros						
Cuota líquida		249	57	-	-	-

Ejercicio 2024	Miles de euros					Total
	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	9.327	970	332	(2.132)	(88)	8.409
Diferencias permanentes	-	-	342	-	-	342
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	-	342	-	-	342
Diferencias temporarias	(11.604)	(296)	(94)	-	22	(11.971)
Ajustes de consolidación	(11.604)	-	-	-	-	(11.604)
Otras diferencias temporarias	-	(296)	(94)	-	22	(367)
Base imponible definitiva	(2.277)	674	580	(2.132)	(66)	(3.220)
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	-	(71)			
Cuota íntegra	-	196	68			
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(33)			
Otros	-	-	-			
Cuota líquida	-	196	36			

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:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

31 de diciembre 2025	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(822)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Gasto Impuesto sobre Sociedades	(822)	-

31 de diciembre 2024	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(327)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Gasto Impuesto sobre Sociedades	(327)	-

Tal y como se ha mencionado en la nota 8, durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad Dominante ha enajenado dos activos inmobiliarios ubicados en Madrid sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el Régimen SOCIMI.

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:

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	13.656	(1.151)	12.505
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%)	(822)	-	(822)
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	(822)	-	(822)

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio 2024	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	10.988	(2.198)	8.790
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%)	327	-	327
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	327	-	327

En el ejercicio 2025 se han registrado 3 miles de euros asociados a la tributación de beneficios no distribuidos (Nota 4.4)

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

Ejercicio 2025	Miles de euros			
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Otros	Saldo final
Activos diferidos	5	-	-	5
Diferencias temporarias	5	-	-	5
Pasivos diferidos	11.145	-	(5)	11.140
Revalorizaciones de activos	11.132	-	-	11.132
Instrumentos de cobertura	13	-	(5)	8

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

por el Grupo que permita cumplir con el Régimen Fiscal de SOCIMI para la mayoría de los activos y/o permita minimizar la carga fiscal futura.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante ha generado bases imponible negativas por importe de 6.028 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponible 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 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponible negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el estado de situación financiera consolidado:

Ejercicio de generación	Miles de euros	
	2025	2024
2007	264	336
2009	54	54
2019	25	25
2021	-	-
2023	2	2
2024	18	-
	363	417

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 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, Comunidad Valenciana y Galicia, siendo su distribución por actividades la que se relaciona a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingreso por actividad de arrendamiento	13.628	13.137
Ingreso por actividad de gestión	4.296	4.269
Total	17.924	17.406

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

	Miles de euros	
	2025	2024
País Vasco	5.826	5.799
Comunidad Valenciana	3.804	3.622
Galicia	1.996	2.434
Castilla y León	1.421	1.365
Cataluña	2.823	2.746
Madrid	1.327	732
Cantabria	727	708
Total	17.924	17.406

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

14.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	2.664	2.466
Seguridad Social a cargo de la empresa	597	596
Total	3.261	3.062

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

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Arrendamientos	2	2
Reparaciones y conservación	144	166
Servicios de profesionales independientes	3.422	3.473
Transportes	84	77
Primas de seguro	197	213
Servicios bancarios y similares	12	20
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	105	161
Suministros	166	153
Otros servicios y sanciones	517	532
Tributos	547	575
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2	6
Total	5.198	5.378

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

A 31 de diciembre de 2025 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente la comisión de gestión del contrato mencionado en el párrafo anterior por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

14.4 Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L. y Azora Investment Management, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros durante el ejercicio 2025).

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

15. 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:

	Miles de euros	
	2025	2024
Retribución Consejo de Administración	130	130
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	130	130

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 50 miles de euros (50 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

Durante y a cierre del ejercicio 2025 y 2024, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad Dominante.

Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no dispone de Alta Dirección, siendo sus funciones desempeñadas por Azora Investment Management, S.L. en virtud del contrato descrito en la Nota 14.3.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

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

1. **Riesgo de 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.
2. **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 1.6).
3. **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.
4. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. **Riesgo de 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 31 de diciembre de 2025 la deuda financiera del Grupo está cubierta con instrumentos de cobertura de tipo de interés (Nota 12).



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, y podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

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

Miles de euros				
	31 de diciembre de 2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)	246.032	-	-	246.032
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	1.322	-	1.322	-
	247.354	-	1.322	246.032
Miles de euros				
	31 de diciembre de 2024	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)	242.933	-	-	242.933
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	2.759	-	2.759	-
	245.692	-	2.759	242.933

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2025					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	15	69	84	90	-
Administrativos	-	5	5	6	-
Total	15	75	90	97	-

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2024					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	14	75	88	95	-
Administrativos	-	6	6	6	-
Total	14	82	95	102	-

17.2 Honorarios de auditoría

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

Ejercicio 2025	Miles de euros	
	PwC Auditores, S.L.	Total
Servicios de auditoría	111	111
Otros servicios distintos de auditoría	30	30
Servicios relacionados con la auditoría	30	30
Otros Servicios	-	-
Total	141	141

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio 2024	Miles de euros	
	PwC Auditores, S.L.	Total
Servicios de auditoría	111	111
Otros servicios distintos de auditoría	30	30
Servicios relacionados con la auditoría	30	30
Otros Servicios	-	-
Total	141	141

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para los ejercicios 2025 y 2024 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	23	24
Ratio de operaciones pagadas	24	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	20
Miles de euros	2025	2024
Total pagos realizados	7.866	7.276
Total pagos pendientes	159	169

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.479	1.035
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	68%	81%
Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	9.234	5.617
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	80%	79%

17.3 Otros compromisos

A cierre de los ejercicios 2025 y 2024, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

17.4 Avaless

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

17.5 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:

Procedente del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad Dominante, se dotaron 309 miles de euros como reserva legal procedentes de rentas que tributaron bajo el régimen especial.

- 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:

En el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

Ejercicio de originación	Concepto	Miles de euros		
		Importe	Procedentes de rentas gravadas al 0%	Procedentes de rentas gravadas al 25%
2024	Dividendo con cargo al ejercicio 2024	2.760	1.877	883
2025	Dividendo a cuenta del ejercicio 2025	2.400	0	2.400

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

No es de aplicación.

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

27 de mayo de 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- 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:

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

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

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

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

18. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores adicionales a los antes mencionados (nota 1.6), de relevancia que requieran ser desglosados.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2025:

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	8.775	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	4.190	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	19.641	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	(29)	3

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2024:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorgeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	8.285	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	4.182	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	20.001	3.601
Jade 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	6	3



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

El año 2025 estuvo marcado por un cambio decisivo en las condiciones monetarias globales, a medida que la tendencia desinflacionaria se consolidó y los bancos centrales ganaron confianza para iniciar una relajación gradual de sus políticas restrictivas. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) lideraron esta transición hacia un escenario más estable.

En Europa, el BCE adoptó una senda clara de recortes, reduciendo el tipo de depósito del 3,00% al 2,00% en cuatro movimientos a lo largo del año, mientras que el tipo principal de financiación se situó en el 2,15%. Este ajuste estuvo respaldado por la rápida normalización de la inflación, que cayó al 1,9% interanual en diciembre de 2025, reforzando el argumento a favor de una política menos restrictiva. En Estados Unidos, la Fed avanzó con mayor cautela, culminando en un recorte de 25 puntos básicos en diciembre, situando el rango objetivo de los fondos federales en 3,50%-3,75%, en un contexto de inflación general del 2,7% y subyacente del 2,6%.

Dentro de este marco, la principal implicación para los activos reales fue la reducción del riesgo: el mercado pasó de descontar un escenario de "tipos altos durante más tiempo" hacia un corredor monetario más estable, permitiendo reactivar el análisis de inversiones y el descubrimiento de precios. Los mercados de bonos reflejaron esta dinámica, con una compresión significativa de las primas de riesgo periféricas en Europa, donde el diferencial italiano a 10 años frente a Alemania se situó en torno a 0,7 puntos porcentuales y el español por debajo de 0,5, niveles históricamente estrechos.

En términos de crecimiento, la zona euro registró un avance del 1,5% en 2025, mostrando una recuperación moderada pero desigual. España volvió a destacar como una de las economías más dinámicas, con un crecimiento del PIB del 2,8% impulsado por la demanda interna y un consumo de los hogares que representó el 56,5% del PIB. Además, los fundamentales del sector privado se mantuvieron sólidos, con un apalancamiento relativamente contenido y una riqueza financiera neta de los hogares que alcanzó el 153,7% del PIB, proporcionando un soporte defensivo para la demanda inmobiliaria.

El mercado inmobiliario europeo también evidenció un giro positivo en 2025. Diferentes fuentes del sector estiman que la inversión inmobiliaria en Europa alcanzó los 241.000 millones de euros, un 13% más interanual, reflejando una transición desde el "congelamiento" de 2023 hacia una recuperación selectiva. España capturó de forma convincente esta renovada liquidez, alcanzando un volumen total de inversión de 18.450 millones de euros, un incremento del 31% interanual, consolidándose como uno de los mercados más resilientes del continente.

En términos sectoriales, Living lideró con 5.420 millones de euros, respaldado por la escasez estructural de vivienda en alquiler, seguido por hoteles con 4.230 millones impulsados por la fortaleza turística. Retail atrajo 2.840 millones centrado en activos prime, mientras que oficinas totalizaron 2.170 millones, todavía condicionadas por la polarización entre espacios ESG y stock secundario. Las prime yields se estabilizaron durante el año con dispersión sectorial. De cara a 2026, el escenario central apunta a una estabilización gradual de yields con compresión selectiva en aquellos segmentos donde el crecimiento de rentas sea más visible y los ingresos sean resilientes. No obstante, persisten riesgos relevantes vinculados al ritmo de recortes de tipos, la regulación del alquiler, los costes de construcción, la volatilidad energética y la profundidad de liquidez en activos secundarios.

En dicho entorno macroeconómico, el Grupo centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2025 por 16 residencias de la tercera edad, una concesión administrativa y 2 activos "senior living". Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

2. Evolución de la actividad del Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas 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. En el estado de situación financiera a cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 destaca, según se señalan en las notas a las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 246.032 miles de euros (242.933 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 4.289 miles de euros (4.410 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 2.309 miles de euros, principalmente destinadas a obras de mejora en las residencias de Grupo. Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, se ha reconocido una plusvalía por la variación de las inversiones inmobiliarias por importe de 5.816 miles de euros (7.094 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que se encuentra en línea con la tendencia del mercado.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2024). El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2025 asciende a 134.775 miles de euros (136.211 miles de euros a 31 de diciembre 2024). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el ejercicio 2025, por importe de 12.834 miles de euros, las operaciones con acciones propias por importe de -258 miles de euros (-306 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y, por último, a los dividendos repartidos con cargo a otras aportaciones de socios por importe de 8.020 miles de euros, y dividendo a cuenta del ejercicio por importe de 2.400 miles de euros.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El Grupo dispone de diferentes líneas de financiación con entidades de crédito, que se detallan a continuación:

1. 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 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.283 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (2.728 miles de euros devengado de gastos financieros, no quedando pendiente intereses pendientes de pago). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.024 miles de euros (1.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

2. Con fecha 29 de noviembre de 2022, el Grupo formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria con una entidad financiera, por un importe de 10.000 miles de euros. Dicho préstamo está referenciado a Euribor 3 meses más un diferencial hasta su vencimiento, fijado el 30 de diciembre de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 9.775 miles de euros (9.775 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 556 miles de euros (572 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 4 miles de euros (130 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 193 miles de euros (316 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.6).

3. Con fecha 25 de marzo de 2022, el Grupo se subrogó en el préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 6.000 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 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.229 miles de euros (5.445 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 224 miles de euros (309 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), quedando intereses pendientes de pago por 17 miles de euros (24 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). El coste amortizado pendiente a imputar asciende a 49 miles de euros (52 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

4. 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 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.141 miles de euros (7.352 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 382 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 ha devengado gastos financieros por 392 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 187 miles de euros (213 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 17.924 miles de euros (17.406 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

La actividad del 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 ha recuperado de forma gradual hasta consolidarse en los 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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

En el ejercicio 2023 el Grupo completó su plan de inversión. En el futuro próximo, el Grupo continuará con la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) mejora de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos, y (iii) la maximización del valor de los activos en portfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Políticas de gestión del riesgo financiero

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 16).

4. Actividades de Investigación y desarrollo

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

5. Acciones de la Sociedad Dominante

Evolución del precio de la acción:

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2025 es de 9,90 euros (a 31 de diciembre de 2024 era 10,10 euros).

Acciones propias:

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

	31 de diciembre de 2025	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	30.601	306
Aumentos/Compras	6.997	69
Disminuciones/Enajenaciones	(11.911)	(117)
Al cierre del ejercicio	25.687	258

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

6. Detalle de la plantilla del Grupo

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2025					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	15	69	84	90	-
Administrativos	-	5	5	6	-
Total	15	75	90	97	-

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2024					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	14	75	88	95	-
Administrativos	-	6	6	6	-
Total	14	82	95	102	-

8. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores adicionales a los mencionados anteriormente en relación con la refinanciación de la deuda que requieran ser desglosados.

Diligencia de Formulación de las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado

El Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 3 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Joaquín Ayuso García
Presidente

D. Francisco Rodríguez Rey Alegría
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana
Consejero

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero

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

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

12