



BME - GROWTH

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

Madrid, 29 de octubre de 2026

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio primer semestre ejercicio 2026.
- Informe de revisión limitada de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, junto con sus notas explicativas, emitido por el auditor de cuentas del Grupo.
- Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, junto con sus notas explicativas.
- Estados financieros intermedios de Adriano Care SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

Rentabilidad

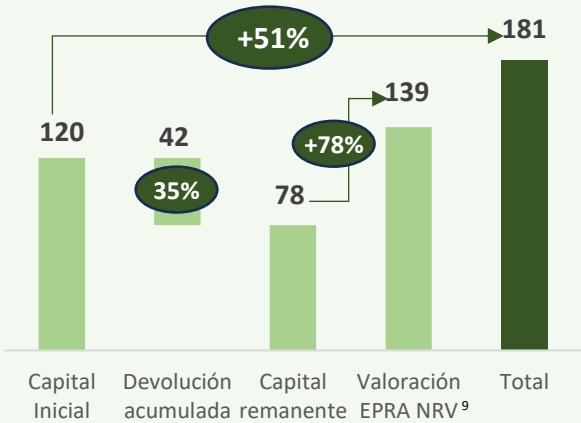
Rentabilidad desde desembolso ⁵ :	Rentabilidad últimos 12 meses ⁷ :	Dividendo en 2025 ⁶ :	Dividendo en 2026 ⁸ :	Distribuciones acumuladas ^{6,8} :
+51%	+9,2%	11% (13,2M€)	15% (18M€)	35%
EPRA NRV + distribuciones	Crecimiento EPRA NRV	sobre desembolsos	sobre desembolsos	sobre desembolsos

- El sector de residencias para mayores en España sigue destacando en Europa basado en fuertes fundamentales del envejecimiento de la población y creciente demanda por la llegada de la generación baby boom. España cuenta con c.400 mil camas y un déficit creciente estimado en c.190 mil camas para los próximos 4 años, y sigue con muy limitada actividad de nuevos desarrollos.
- Adriano Care continúa posicionado como **tercera mayor compañía en inversión institucional en activos inmobiliarios para la tercera edad en España**. Con un portfolio a junio 2026 de **20 activos de alta calidad**, cerca de **2.560 plazas** en ubicaciones excelentes y con plena ocupación. Las residencias están arrendadas a **largo plazo e indexadas a IPC**, con operadores líderes.

Resultados Adriano Care a Junio 2026

- Los resultados a 30 de junio muestran la estabilidad y calidad del portfolio, con un crecimiento de EBITDA de +7,9% frente al Q2 2025, con rentas sostenibles, respaldados por una cobertura de EBITDAR sobre rentas en torno a 2x.
- En línea con la estrategia central para maximizar el valor para el accionista, se han completado **desinversiones selectivas** de activos. En julio 2026, como hecho posterior al cierre, se ha completado la venta de la residencia Matogrande, alcanzando así un total de **4 activos vendidos por valor de c.€30M, +40% por encima del coste de inversión y un 25% sobre valoración**.
- La rentabilidad en los últimos 12 meses ha alcanzado el 9,2%⁷. El EPRA NAV alcanza 11,99 €/acción: **suponiendo +51% sobre el capital desembolsado**, incluyendo los dividendos distribuidos.
- En julio 2026 se repartió un dividendo⁸ de €18M (15% sobre capital desembolsado), alcanzando una **distribución total acumulada de €42M, equivalente al 35% del capital desembolsado**.

Rentabilidad total del accionista (€M)



Visión Global a 30 junio 2026

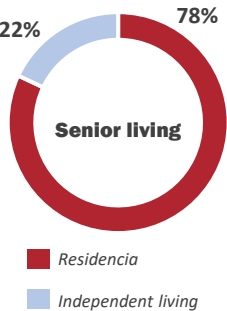
Portfolio de alta calidad de inversión en tercera edad



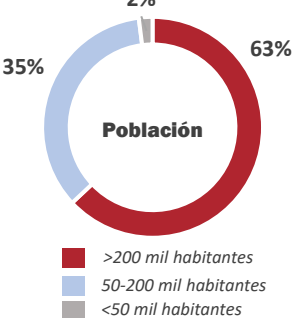
Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo ⁽¹⁾



Diversificación en activos para la tercera edad ⁽⁴⁾



Ubicados en los principales núcleos de población ⁽⁴⁾



Información financiera a 30 junio 2026

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	9.376
Gastos operativos y de estructura	(4.331)
EBITDA	5.045
Amortización	(3)
Variación valor inversiones	2.957
Resultado por enajenaciones y otras	(234)
Resultado de explotación	7.765
Resultado financiero	(2.171)
Resultado antes de impuestos	5.594

Balance consolidado (€ miles)

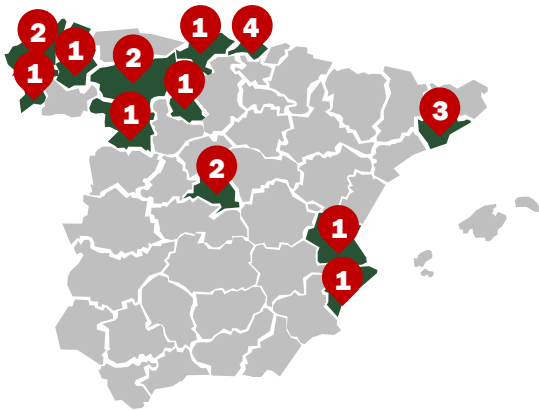
Activo No Corriente	263.794
Activo Corriente	19.608
TOTAL ACTIVO	283.402
Patrimonio Neto	125.056
Pasivo No Corriente	135.253
Pasivo Corriente	23.093
TOTAL PASIVO	283.402

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €251 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella). La información financiera a 30 de junio de 2026 ha sido objeto de una revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad.

Valoración	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2026 ⁴	143.613	11,99
EPRA NRV Mar-2026	152.677	12,75

Nota 1: Sobre total inversión. Ortuella incluido con capacidad de conversión en activa arrendado. Nota 2: Objetivo renta estabilizada incluye resultado concesional neto de Ortuella (NOI), y la de los activos operativos (incluyendo los complejos independent living). Nota 3: Período medio de Obligada Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 4: EPRA NDV Jun-2026 asciende a 125.055 miles de euros (10,44 €/acción). Nota 5: Ajustado con los dividendos distribuidos hasta la fecha. Nota 6: En 2025 el Consejo de Administración aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio en curso por importe de 2.400.000€, a su vez la Junta General Ordinaria aprobó un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 2.760.000€ y el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios por importe de 8.040.000€. Nota 7: EPRA NRV Q2 2026 incluyendo distribuciones realizadas en los últimos 12 meses vs. NRV Q2 2025, sobre el capital inicialmente invertido. Nota 8: La Junta General Ordinaria de junio de 2026 aprobó un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 1.200.000€ y el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios por importe de 12.200.000€. Adicionalmente se informó de que, en caso de materializarse la venta de un activo, el reparto se incrementaría hasta 18.000.000€, circunstancia que fue aprobada en el Consejo de Administración de julio de 2026 con el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2026 por importe de 1.800.000 € y un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición, y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios por importe de 2.800.000€. Nota 9: EPRA NRV a Junio 2026, ajustado por las distribuciones posteriores al cierre.

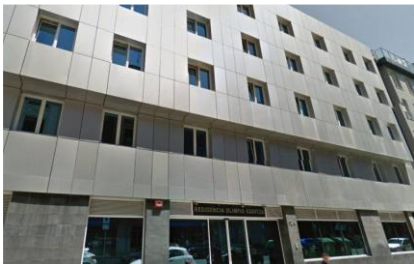
RESUMEN PORTFOLIO
Portfolio de 20 activos con c.2560 camas



DomusVi Matogrande – La Coruña
Adquisición: Noviembre 2019
Posterior al cierre: venta julio 2026
Operador: DomusVi
150 plazas + 66 centro de día
Renta: Fija + Variable



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



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



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



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



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



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



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

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas



Albertia – Lugo

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



La Vostra Llar – Terrassa

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



Buendía Eras y La Sal – León

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



Vigo

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



Senior Living Matogrande – La Coruña

Adquisición: Marzo 2022
119 apartamentos



Los Llanos – Villalba, Madrid

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



Puerta de Hierro – Madrid

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



Senior living Ciudad Patricia – Alicante

Adquisición: Mayo 2022
177 apartamentos



Puerto Chico – Santander

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

RESUMEN PORTFOLIO
Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas



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



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

Advertencia
El presente documento (el “Documento”) y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de ADRIANO CARE SOCIMI S.A. (la “Sociedad”) únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como sustitutivos del ejercicio de un juicio independiente y bajo ninguna circunstancia deberán ser considerados como una oferta de venta o como una solicitud de oferta para comprar ningún valor, ni son una recomendación para vender o comprar valores. La información contenida en el Documento cumple con la normativa actual del segmento BME Growth de BME MTF Equity.
Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor. La información contenida en el presente Documento no es completa y debe ser examinada en conjunto con la información disponible de la Sociedad en su página web (www.adrianocare.es) , así como en la página web del BME Growth (www.bmegrowth.es). La información del presente Documento y las opiniones que se realicen se han de entender realizadas en la fecha del Documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Sociedad, ni de su proyección futura. Además, la información contenida en el presente Documento no ha sido verificada independientemente, a excepción de los datos financieros extraídos de la auditoría de la Sociedad. En este sentido, determinada información financiera incluida en el Documento podría no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente tal y como se indica a continuación, además de haber podido ser redondeada o suministrada por aproximación, por lo que algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. Ni la Sociedad ni ninguna otra persona se encuentra obligada a actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente Documento ni a informar de cualquier cambio, y cualquier opinión expresada con relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa. La comprobación de la información financiera efectuada a 30 de junio de 2026 ha sido objeto de una Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados por parte del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers, S.L.

Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

www.pwc.es

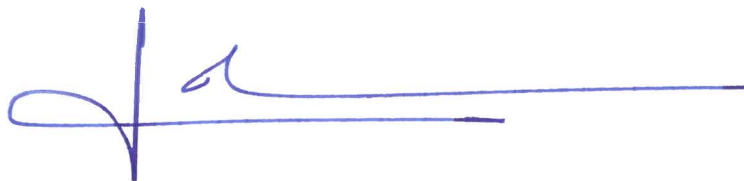
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

6 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/23873

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE		263.794	257.104
Inmovilizado intangible	5	4.069	4.306
Inmovilizado material		3	4
Inversiones inmobiliarias	6	250.929	246.032
Inversiones financieras a largo plazo	7	8.788	6.757
Instrumentos financieros derivados		2.038	31
Otros activos financieros		6.750	6.726
Activo por impuesto diferido	11	5	5
ACTIVO CORRIENTE		19.608	11.137
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.897	2.572
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.788	2.518
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	53	12
Anticipos a proveedores y otros deudores	7	56	42
Inversiones financieras a corto plazo	7	171	1.562
Periodificaciones a corto plazo		185	147
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	16.355	6.856
TOTAL ACTIVO		283.402	268.241

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO		125.056	134.775
FONDOS PROPIOS		125.876	133.739
Capital suscrito	9	12.000	12.000
Prima de emisión	9	64.476	64.476
Reserva Legal	9	709	309
Otras reservas	9	30.888	22.054
Otras aportaciones de socios	9	12.524	24.724
Acciones en patrimonio propias	9	(266)	(258)
Resultado del ejercicio	9	5.545	12.834
Dividendo a cuenta		-	(2.400)
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	10	(820)	1.036
PASIVO NO CORRIENTE		135.253	33.194
Pasivos financieros no corrientes		115.695	13.313
Deudas con entidades de crédito	10	113.988	11.705
Otros pasivos financieros	10	1.707	1.609
Pasivo por impuesto diferido	11	11.144	11.140
Periodificaciones a largo plazo	10	8.414	8.741
PASIVO CORRIENTE		23.093	100.272
Provisiones a corto plazo		165	45
Pasivos financieros Corrientes		17.932	95.727
Deudas con entidades de crédito	10	615	90.849
Otras deudas a corto plazo	10	17.317	4.878
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.850	2.412
Proveedores	10	3	5
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		1	-
Acreedores varios	10	1.186	1.036
Personal y otros acreedores	10	138	155
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	848	681
Anticipos clientes	10	674	535
Periodificaciones a corto plazo	10	2.146	2.088
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		283.402	268.241

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	9.375	8.971
Ventas		20	98
Prestación de servicios		9.355	8.873
Otros ingresos de explotación		1	21
Aprovisionamientos		(149)	(160)
Gastos de personal	12.2	(1.658)	(1.589)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.313)	(1.299)
Cargas sociales		(345)	(290)
Otros gastos de explotación	12.3	(2.524)	(2.568)
Servicios exteriores		(2.225)	(2.302)
Tributos		(298)	(264)
Pérdida por deterioro de créditos comerciales		(1)	(2)
Amortización del inmovilizado	5	(3)	(4)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias e intangible	5 y 6	2.957	2.806
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(234)	3.079
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.765	10.556
Ingresos financieros		94	94
Gastos financieros	10	(2.265)	(2.194)
RESULTADO FINANCIERO		(2.171)	(2.100)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.594	8.456
Impuestos sobre beneficios	11	(49)	(776)
RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		5.545	7.680
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.545	7.680
Resultado básico y diluido por acción	9	0,46	0,64

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTESESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Resultado del período	9	5.545	7.680
Otro resultado global:			
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		(1.856)	(874)
Operaciones de cobertura	10	(1.852)	(866)
Efecto impositivo	10 y 11	(4)	(8)
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		(1.856)	(874)
Total resultado global del período		3.689	6.806

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Reserva Legal (Nota 9)	Otras reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio (Nota 9)	Dividendo a cuenta (Nota 10)	Ajustes por cambio de valor (Nota 10)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	12.000	64.476	32.744	(306)	-	14.449	10.661	-	2.187	136.211
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	7.680	-	(874)	6.806
Otros movimientos	-	-	(8.020)	-	309	7.606	(10.661)	(2.400)	-	(13.166)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	38	-	-	-	-	-	38
(Netas)										
SALDO 30 DE JUNIO 2025	12.000	64.476	24.724	(268)	309	22.055	7.680	(2.400)	1.313	129.889
SALDO 1 DE ENERO DE 2026	12.000	64.476	24.724	(258)	309	22.055	12.834	(2.400)	1.036	134.775
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	5.545	-	(1.856)	3.689
Otros movimientos	-	-	(12.200)	-	400	8.833	(12.834)	2.400	-	(13.401)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	(8)
(Netas)										
SALDO 30 DE JUNIO 2026	12.000	64.476	12.524	(266)	709	30.888	5.545	-	(820)	125.056

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		5.594	8.456
Ajustes del resultado		(549)	(3.781)
Amortización del inmovilizado intangible	5	3	4
Ingresos financieros		(94)	(94)
Gastos financieros		2.265	2.194
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	234	(3.079)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible	5 y 6	(2.957)	(2.806)
Cambios en el capital corriente		(989)	(10)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.025)	(899)
Otros activos corrientes		62	132
Acreedores y otras cuentas a pagar		436	(25)
Otros pasivos corrientes y no corrientes		(462)	782
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.003)	(1.579)
Pagos de intereses	10	(2.003)	(1.579)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.053	3.086
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(1.940)	(539)
Inversiones inmobiliarias	6	(1.940)	(539)
Cobros por desinversiones		-	8.105
Inmovilizado intangible	5	-	-
Inversiones inmobiliarias	6	-	8.105
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(1.940)	7.566
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(8)	(12.162)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(21)	(60)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	13	98
Pago por dividendos y devolución de aportaciones	9	-	(12.200)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		9.394	(385)
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	10	10.941	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(1.547)	(385)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		9.386	(12.547)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		9.499	(1.895)
Efectivo al inicio del período	8	6.856	8.019
Efectivo al final del período	8	16.355	6.124

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

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.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

1.2. Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configura, además de la propia Sociedad Dominante, 4 sociedades dependientes a 30 de junio de 2026 (misma situación a 30 de junio de 2025). Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por la Sociedad Dominante. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Variaciones del perímetro de consolidación

Ejercicio 2026

Al 30 de junio de 2026, no han existido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo.

Ejercicio 2025

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

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

1.3. Otra información

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 fueron formuladas el 3 de marzo de 2026 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 25 de junio de 2026.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

1.4. Régimen regulatorio

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

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

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

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



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley.

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

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

1.5. Empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.485 miles de euros a 30 de junio de 2026. No obstante, tras la evaluación de las proyecciones de caja del Grupo, los Administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al no encontrar dudas sobre la capacidad de generar flujos de caja suficientes a corto plazo para atender sus obligaciones.

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

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

2.1 Bases de presentación

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del periodo terminado en dicha fecha.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 22 de septiembre de 2026.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2026 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

2.3 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 22 de septiembre de 2026, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2026 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2026.

2.2.1 Adopción de Normas e Interpretaciones de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2026

Durante el primer semestre de 2026 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros.	Estas modificaciones aclararán la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros; aclaran y añaden orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses; incorporan y actualizan nuevos requerimientos de información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.	1 de enero de 2026
Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza.	Los contratos que hacen referencia a la producción de electricidad dependiente de la naturaleza, también conocidos como acuerdos de compra de energía (PPA), son contratos para comprar y recibir electricidad que se produce a partir de fuentes renovables. Las modificaciones incluyen detalles sobre qué contratos de PPA pueden utilizarse en la contabilidad de coberturas y las condiciones específicas permitidas en dichas operaciones de cobertura y nuevos requisitos de divulgación.	1 de enero de 2026
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: <ul style="list-style-type: none">• 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".	1 de enero de 2026

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**

(Expresadas en miles de euros)

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2026

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2026, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 18 Presentación y desglose en los estados financieros	Nueva norma que sustituye a la NIC 1, los nuevos conceptos clave introducidos se relacionan con la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias; desgloses para ciertas medidas de desempeño de las que se informa en los estados financieros; y principios mejorados sobre agregación y disgregación de los estados financieros y notas.	1 de enero de 2027
NIIF 19 Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses	Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos.	1 de enero de 2027
NIC 21 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.	1 de enero de 2027
NIC 20 Activos y pasivos regulatorios	Esta norma introduce el tratamiento contable para los activos y pasivos que surgen de diferencias temporales en la regulación de tarifas. Requiere que las entidades reconozcan activos y pasivos regulatorios cuando existan derechos u obligaciones por bienes o servicios ya suministrados pero cuya compensación se recibirá en un período futuro. Sustituye a la NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas".	1 de enero de 2029

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 2027 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

En lo que se refiere a la aplicación de la NIIF 18, durante el primer semestre de 2026, el Grupo ha realizado el análisis de los impactos esperados por su aplicación, evaluando los siguientes aspectos clave:



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

- la nueva estructura de la cuenta de resultados, incluyendo la introducción de categorías de ingresos y gastos (operativo, inversión y financiación), nuevos subtotales obligatorios y potenciales reclasificaciones de determinadas partidas actualmente incluidas en el resultado operativo;
- el criterio de presentación de los gastos operativos (por función o por naturaleza);
- los criterios de clasificación de ingresos y gastos, que pueden afectar a determinadas políticas contables de presentación;
- los criterios de agregación y desagregación de la información entre los estados financieros y las notas;
- la identificación de métricas de rendimiento definidas por la dirección (MPMs) y su consistencia con la información reportada fuera de los estados financieros;
- y los impactos en sistemas de información y procesos de reporting.

2.2 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

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

1. **Riesgo de 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.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**

(Expresadas en miles de euros)

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 30 de junio de 2026 la deuda financiera del Grupo está cubierta con este tipo de instrumentos (Nota 10).

Jerarquía de valor razonable

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

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

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

	Miles de euros			
	30 de junio de 2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	250.929	-	-	250.929
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	2.038	-	2.038	-
	252.967	-	2.038	250.929

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	246.032	-	-	246.032
Instrumentos financieros derivados (Nota 10)	31	-	31	-
	246.063	-	31	246.032

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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.

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

Cuenta de resultados

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026:



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamie nto	Actividad de gestión	Corporativo y Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 12.1)	7.213	2.162	-	9.375
Otros ingresos de explotación	-	1	-	1
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-	-	-
Aprovisionamientos	-	(149)	-	(149)
Gastos de personal (Nota 12.2)	(234)	(1.424)	-	(1.658)
Otros gastos de explotación (Nota 12.3)	(576)	(303)	(1.645)	(2.524)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(3)	-	-	(3)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	2.957	-	-	2.957
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(234)	-	(234)
Ingresos financieros	-	94	-	94
Gastos financieros	(1.983)	(282)	-	(2.265)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-	-
Impuesto sobre beneficios (Nota 11)	-	(49)	-	(49)
Total a 30 de junio de 2026	7.374	(184)	(1.645)	5.545

Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025:

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTESNOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

Balance

30 de junio de 2026	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	15	4.054	4.069
Inmovilizado material	3	-	3
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	250.929	-	250.929
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	2.986	5.802	8.788
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	2.061	836	2.897
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	171	-	171
Periodificaciones a corto plazo	185	-	185
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	15.097	1.258	16.355
Total activos a 30 de junio de 2026	274.263	9.138	283.402
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	109.059	6.636	115.695
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	12	11.144
Periodificaciones a largo plazo	8.414	-	8.414
Provisiones a corto plazo	6	159	165
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	17.395	537	17.932
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	2.118	732	2.850
Periodificaciones a corto plazo	2.102	44	2.146
Total pasivos a 30 de junio de 2026	150.224	8.120	158.346

31 de diciembre de 2025	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	17	4.289	4.306
Inmovilizado material	4	-	4
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	246.032	-	246.032
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	974	5.783	6.757
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1.830	742	2.572
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	1.562	-	1.562
Periodificaciones a corto plazo	141	6	147
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	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 10)	6.566	6.747	13.313
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	8	11.140
Periodificaciones a largo plazo	8.741	-	8.741
Provisiones a corto plazo	12	33	45
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	95.516	211	95.727
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2025	17	4.289	4.306
Altas	-	-	-
Dotación amortización	(2)	-	(2)
Reversión de deterioro	-	(235)	(235)
Saldo a 30 de junio de 2026	15	4.054	4.069

	Miles de euros		
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a concesión administrativa	TOTAL
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

Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa

La concesión administrativa hace referencia al valor razonable del contrato de concesión administrativa firmado en entre la Sociedad Dependiente Parque Comercial Gorbeia, S.A.U. y la Diputación Foral de Vizcaya (Bideak Bizkaiko Bideak, S.A.), reconocido dentro del proceso de primera consolidación. A 30 de junio de 2026 el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 235 miles de euros en base a la valoración realizada por un experto independiente (a 31 de diciembre de 2025 121 miles de euros).

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del mencionado activo, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se han situado en los siguientes rangos:

Yields (%)	Junio 2026	Diciembre 2025
Tasa de descuento	10,52%	10,52%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros
	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2025	246.032
Altas de activos	1.940
Venta de activos	-
Variación de valor razonable	2.957
Saldo a 30 de junio de 2026	250.929

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

	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

Principales movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Las variaciones registradas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2026 corresponden, fundamentalmente, a costes incurridos en las obras de desarrollo, rehabilitación y mejora actualmente en ejecución en uno de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Principales movimientos del ejercicio 2025

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

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

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 250.929 miles de euros a 30 de junio de 2026 (246.032 miles de euros a 31 de diciembre 2025), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el balance consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.957 miles de euros (una variación positiva de valor razonable por importe de 2.806 miles de euros y 5.816 miles de euros a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2025 respectivamente), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance consolidado, de forma que al cierre de cada periodo 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 (RICS) y los International Valuations Standards (IVS).

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

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 10, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026**

(Expresadas en miles de euros)

rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material valoradas bajo este supuesto a 30 de junio de 2026 ascendió al 100% del total (a 31 de diciembre de 2025 ascendió al 100% del total).

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas, tanto para la valoración del inmovilizado material, como para las inversiones inmobiliarias, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, es el siguiente:

Yields (%)	Junio 2026	Diciembre 2025
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,70%-6,10%	4,70% - 5,90%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,90% - 8,10%	6,90% - 8,10%

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

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

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

	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2026	248.168	12.329	(11.218)
Diciembre 2025	247.843	11.671	(10.626)

Arrendamientos operativos

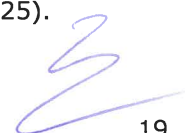
A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Hasta un año	11.092	11.914
Entre uno y cinco años	40.028	42.903
Más de cinco años	38.404	47.214
Total	89.524	102.031

Otra información

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 han ascendido a 7.213 miles de euros (6.823 miles de euros al 30 de junio de 2025) (Nota 4). Asimismo, los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 142 miles de euros (737 miles de euros al 30 de junio de 2025).



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo y no se han capitalizado gastos financieros.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, no hay arrendamientos financieros en los que el Grupo actúe como arrendador.

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2026, el Grupo no mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias (misma situación en 2025).

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 10.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 es la siguiente:

	Miles de euros			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	jun-2026	dic-2025	Jun-2026	Dic-2025
Activos financieros no corrientes:				
Instrumentos financieros derivados	2.038	31	2.038	31
Otros activos financieros	6.750	6.726	6.750	6.726
TOTAL	8.788	6.757	8.788	6.757
Activos financieros corrientes:				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	2.844	2.560	2.844	2.560
Instrumentos financieros derivados	-	1.291	-	1.291
Otros activos financieros	171	271	171	271
TOTAL	3.015	4.122	3.015	4.122
Total activos financieros	11.803	10.879	11.803	10.879

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

Instrumentos financieros derivados

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

Otros activos financieros

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

financiero.

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

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

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

Deudores comerciales y otras cuentas cobrar

A 30 de junio de 2026, 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 1.389 miles de euros (1.450 miles de euros a 31 de diciembre 2025), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el balance consolidado por importe de 46 miles de euros al 30 de junio de 2026 (46 miles de euros a 31 de diciembre 2025).

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

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

9. PATRIMONIO NETO

Capital social

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones superiores al 5% corresponden a:



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

	30 de junio de 2026 (*)	31 de diciembre de 2025 (*)
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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

Otras reservas

Las reservas del Grupo a 30 de junio de 2026 ascienden a 30.888 miles de euros (22.054 miles de euros a 31 de diciembre 2025).

El desglose por sociedad de este importe es como sigue:

	Miles de euros	
	2026	2025
Adriano Care SOCIMI, S.A.	22.917	17.819
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	2.440	2.059
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	2.121	1.975
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	3.744	425
Jade Horeca, S.L.U.	(334)	(224)
Total	30.888	22.054

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, la prima de emisión asciende a 64.476 miles de euros.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Otras aportaciones de Socios

El 25 de junio de 2026 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, expresamente con cargo a la cuenta de Aportaciones de socios, por un importe de 12.200 miles de euros. Con fecha 28 de julio de 2026 se efectuó el pago de dicho dividendo. Por ello, a 30 de junio de 2026 las aportaciones de socios descendieron a 12.524 miles de euros (24.724 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Acciones propias

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

30 de junio de 2026		
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	25.687	258
Aumentos/Compras	2.132	22
Disminuciones/Enajenaciones	(1.325)	(14)
Al cierre del periodo/ejercicio	26.494	266

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

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2026 representan el 0,22% del capital social de la Sociedad Dominante, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,04 euros por acción (0,21% y 10,03 al 31 de diciembre de 2025, respectivamente).

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

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



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Ganancias por acción

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

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

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026.

Resultado por acción:

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

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

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	5.545	7.680
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.974	11.971
Ganancia por acción (euros)	0,46	0,64

Básico:

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

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	5.545	7.680
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.967	11.967
Ganancia por acción (euros)	0,46	0,64

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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

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 fue la siguiente:

	31 de diciembre de 2025
Base de Distribución:	
Resultado neto del ejercicio	4.004
Distribución:	
Reservas legales	400
Resultado de ejercicios anteriores	4
Dividendos	1.200
Dividendo a cuenta	2.400

Con fecha 25 de junio de 2026, la Junta de Accionista de la Sociedad Dominante aprobó la propuesta de distribución de resultado 2025 arriba mencionada, aprobándose el reparto de un dividendo por importe 1.200 miles de euros que fue efectivamente pagado el 28 de julio de 2026.

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

Aportación al resultado

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Adriano Care SOCIMI, S.A.	4.210	6.448
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	(144)	359
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	(13)	145
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	1.516	801
Jade Horeca, S.L.U.	(24)	(73)
TOTAL	5.545	7.680

10. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito y empresas del Grupo		Otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	113.988	11.705	-	-	113.988	11.705
Otros pasivos financieros	-	-	1.707	1.609	1.707	1.609
TOTAL	113.988	11.705	1.707	1.609	115.695	13.313

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Pasivos financieros corrientes:

Deudas con entidades de crédito	615	90.849	-	-	615	90.849
Otras deudas a corto plazo	-	-	17.317	4.878	17.317	4.878
Acreedores varios (*)	1	-	2.000	1.730	2.001	1.730
TOTAL	616	90.849	19.317	6.608	19.933	97.457

Total pasivos financieros	114.604	102.554	21.024	8.217	135.628	110.770
----------------------------------	----------------	----------------	---------------	--------------	----------------	----------------

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

No existen traspasos o reclasificaciones de los pasivos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2026 como al 31 de diciembre de 2025.

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 ascendió a 81.839 miles de euros. Dicho préstamo figuraba en el balance valorado a coste amortizado y devengó gastos financieros por 2.283 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada ascendía a 1.024 miles de euros, el cuál ha sido cancelado con la refinanciación de dicho préstamo, llevándose al epígrafe de gastos financieros. Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 dentro del mismo epígrafe de gastos se incluye un ingreso financiero asociado a la cancelación del derivado de la antigua financiación por importe de 1.308 miles de euros.

Con fecha 25 de marzo de 2026 se ha formalizado la novación de la financiación sindicada con garantía hipotecaria antes mencionada. La nueva línea de financiación alcanza un importe máximo de 100.225 miles de euros, incluyendo la disposición adicional realizada de 12.662 miles de euros y un tramo de adicional pendiente de disponer de 5.723 miles de euros. Dicha financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés (SWAP) de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 20 de diciembre de 2030, los gastos de formalización ascienden a 1.913 miles de euros.

A 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 94.502 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 918 miles de euros, no quedando interés pendiente de pago. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.638 miles de euros.

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 ascendió a 9.775 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 557 miles de euros. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 193 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 25 de marzo de 2026 se ha firmado una novación del contrato existente, sin ampliación de importes y cuyo nuevo vencimiento es 20 de diciembre de 2030.

A 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 9.775 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado unos gastos financieros por 189 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada ascendía a 137 miles de euros

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 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.121 miles de euros (5.229 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 85 miles de euros, quedando intereses pendientes de pago por importe de 16 miles de euros. (a 30 de junio de 2025 devengó gastos financieros por importe de 123 miles de euros), El coste amortizado pendiente a imputar asciende a 46 miles de euros (49 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.007 miles de euros (7.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 0 miles de euros, quedando intereses pendientes de pago por importe de 167 miles de euros (a 30 de junio de 2025 ha devengado gastos financieros por 189 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 164 miles de euros (187 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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 los presentes estados financieros resumidos consolidados.

Todas líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles adquiridos.

Derivados

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene contratado los siguientes derivados:

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Junio 2026 (Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
SWAP de tipo de interés	91.200	2030	Euribor a 3 meses	Trimestral	1.992	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Trimestrales	46	-	-	-
					2.038	-	-	-

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

En el marco del proceso de refinanciación de la deuda de Adriano Care SOCIMI, S.A., se procedió a la cancelación anticipada del instrumento derivado asociado a la financiación original (CAP), lo que provocó un impacto de 1.308 miles de euros en el epígrafe de Resultados Financieros de la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada. Adicionalmente, para la nueva financiación se contrató un nuevo instrumento financiero de cobertura (SWAP).

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Diciembre 2025 (Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
					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	Trimestrales	31	-	-	-
					1.322	-	-	-

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2026, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

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

Impacto en Patrimonio Neto	Miles de euros	
	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Por valoraciones de derivados	2.038	1.322
Por flujos de caja de derivados	(2.858)	(286)
Total	(820)	1.036

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Periodificaciones de pasivo a corto y largo plazo

Estos epígrafes corresponden fundamentalmente a la periodificación de los ingresos de los contratos con el cobro anticipado del precio de arrendamiento. Al 30 de junio de 2026 el Grupo registra en este epígrafe fundamentalmente el importe pendiente de devengar como ingreso de acuerdo con la duración estimada de los contratos y las condiciones pactadas con los residentes.

11. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euro	
	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Activo por impuesto diferido	5	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas	53	12
Hacienda Pública, deudora por IVA	46	2
Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta	7	10
	58	17
Pasivo por impuesto diferido	11.144	11.140
Otras deudas con las Administraciones Públicas	848	681
Hacienda Pública, acreedora por IVA	344	378
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	90	110
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	363	142
Seguridad Social acreedora	51	51
	11.992	11.821

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen inspecciones fiscales en curso.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

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

30 de junio 2026	Miles de euros					Total
	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	5.537	(24)	82	856	16	6.467
Diferencias permanentes	-	-	234	-	-	234
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	-	234	-	-	234
Diferencias temporarias	(5.262)	-	-	-	(4)	(5.266)
Ajustes de consolidación	(5.262)	-	-	-	-	(5.262)
Otras diferencias temporarias	-	-	-	-	(4)	(4)
Base imponible definitiva	275	(24)	316	856	12	1.435
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	-	(27)	-	-	(27)
Cuota íntegra	-	-	49	-	-	49
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	49	-	-	22

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

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

30 de junio de 2026	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(49)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Gasto Impuesto sobre Sociedades	(49)	-

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

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:

30 de junio de 2026	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	5.595	872	6.467
	-	-	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	49	-	49
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%)	-	-	-
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	49	-	49

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

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

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

30 de junio de 2026	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	11.140	-	4	11.144
Revalorizaciones de activos	11.132	-	-	11.132
Instrumentos de cobertura	8	-	4	12

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

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 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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2026, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.028 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el balance consolidado:

Ejercicio de generación	Miles de euros	
	2026	2025
2007	264	264
2009	54	54
2019	25	25
2021	-	-
2023	2	2
	18	18
	363	363

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

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Ingreso por actividad de arrendamiento (Nota 4)	7.213	6.823
Ingreso por actividad de gestión (Nota 4)	2.162	2.148
Total	9.375	8.971

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
País Vasco	2.948	2.913
Castilla y León	743	712
Galicia	1034	1.266
Comunidad Valenciana	2153	1.873
Cataluña	1.450	1.411
Madrid	675	432
Cantabria	373	364
Total	9.375	8.971

12.2. Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Sueldos y salarios	1.313	1.299
Seguridad Social a cargo de la empresa y otros gastos sociales	345	290
Total	1.658	1.589

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

12.3. Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Arrendamientos	1	2
Reparaciones y conservación	93	55
Servicios de profesionales independientes	1.680	1.647
Transportes	45	43
Primas de seguro	105	100
Servicios bancarios y similares	7	8
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	40	67
Suministros	75	90
Otros servicios	232	392
Tributos	246	264
Otros gastos	-	-
Total	2.524	2.568

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad Dominante por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, de fecha 15 de julio 2019. Con fecha 31 de octubre de 2024 y debajo de una reorganización del Grupo Azora Capital, la sociedad Azora Investment Management, S.L. toma su posición en el contrato de gestión antes mencionado.

A 30 de junio de 2026 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.200 miles de euros (1.200 miles de euros a 30 de junio de 2025).

12.4. Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 1.200 miles de euros (1.200 miles de euros a 30 de junio de 2025).

Asimismo, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas.

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

Retribución del Consejo de Administración

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

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Retribución Consejo de Administración	65	65
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	65	65

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 30 miles de euros (25 miles de euros durante el ejercicio 2025).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En lo que refiere a las situaciones de conflicto, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de las sociedades del

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Grupo. Si el conflicto se refiere a una operación, el consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de las sociedades del Grupo, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de las sociedades del Grupo.

Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

14. OTRA INFORMACIÓN**14.1. Estructura del personal**

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
30 de junio de 2026					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	15	78	93	83	-
Administrativos	-	5	5	5	-
Total	15	84	99	89	-

	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	-

14.2. Otros compromisos

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en estas notas explicativas.

Ni a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

14.3. Avals

A 30 de junio de 2026, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros al 31 de diciembre de 2025) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

14.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

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

- 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:

- c) Procedente del resultado del ejercicio 2024 y 2025 de la Sociedad Dominante, se dotaron 709 miles de euros como reserva legal procedentes de rentas que tributaron bajo el régimen especial.

- d) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

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
2026	Dividendo a cuenta del ejercicio 2026	1.200	1.200	0

- e) 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.

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

El 27 de mayo de 2025 y el 25 de junio de 2026

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

- g) 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.

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

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

- i) 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.

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

No es de aplicación.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresadas en miles de euros)

15. HECHOS POSTERIORES

La Sociedad formalizó el 14 de julio la venta de un activo inmobiliario para la tercera edad, ubicado en La Coruña, por un importe de 11,9 millones de euros, el cual ha sido cobrado en su totalidad a la fecha de formulación de estos estados financieros.

Como consecuencia de la liquidez obtenida en dicha operación, se ha producido la distribución de dos dividendos complementarios por importe agregado de 4.600 miles de euros (1.800 miles de euros a cuenta del resultado del ejercicio 2026 aprobado en reunión del Consejo de Administración del 14 de julio de 2026 y 2.800 miles de euros con cargo a reservas de libre disposición, expresamente con cargo a la cuenta de Aportaciones de socios, aprobado en la Junta de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2026 y supeditado a la venta del citado activo). Con fecha 28 de julio de 2026, se procedió al pago efectivo de cuatro dividendos por importe total de 18.000 miles de euros, el cual comprende el citado tramo complementario de 4.600 miles de euros junto con la devolución de aportaciones de 12.200 miles de euros (Nota 9) y el dividiendo del resultado del ejercicio 2025 de 1.200 miles de euros (Nota 9).

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

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

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 30 de junio 2026:

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 o vecinal anejo.	100%	PwC	Global	9.103	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	4.194	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	19.983	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	21	3

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. 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, Ortueña, 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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

El primer semestre de 2026 estuvo marcado por un cambio relevante en las condiciones monetarias globales, en un contexto en el que las presiones inflacionistas volvieron a ganar protagonismo y los principales bancos centrales mantuvieron una postura prudente en la calibración de sus políticas monetarias. La evolución de los precios energéticos y la incertidumbre geopolítica condicionaron especialmente las expectativas de inflación y tipos de interés.

En Europa, el Banco Central Europeo (BCE) incrementó sus tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos en junio, situando el tipo de las operaciones principales de financiación en el 2,40%. La decisión respondió al aumento de las presiones inflacionistas en la eurozona, especialmente vinculadas a la evolución de los precios energéticos y al contexto geopolítico. En España, la inflación general se situó en el 3,2% interanual en junio de 2026. Por su parte, en Estados Unidos, la Reserva Federal mantuvo una postura más cautelosa, manteniendo sin cambios el rango objetivo de los tipos de interés y condicionando sus futuras decisiones a la evolución de la inflación y de los principales indicadores macroeconómicos.

En este contexto, la mayor visibilidad sobre la evolución de la política monetaria contribuyó a reducir parte de la incertidumbre que había condicionado los mercados de inversión. Los mercados de deuda soberana europea mantuvieron diferenciales reducidos durante el cierre del semestre, con el diferencial italiano a diez años frente a Alemania en torno a 70 puntos básicos y el español por debajo de 50 puntos básicos.

En términos de crecimiento, la economía española continuó mostrando un comportamiento favorable. El PIB creció un 0,6% trimestral en el primer trimestre y un 0,7% en el segundo trimestre de 2026, alcanzando una tasa interanual del 2,7% en el segundo trimestre. Este crecimiento estuvo respaldado principalmente por la demanda interna. Asimismo, la posición financiera de los hogares se mantuvo sólida, con elevados niveles de riqueza financiera neta y un reducido endeudamiento en términos relativos.

El mercado inmobiliario español mostró asimismo un elevado dinamismo durante la primera mitad del ejercicio. La inversión inmobiliaria superó los 12.000 millones de euros durante el primer semestre de 2026, lo que supone un incremento interanual superior al 50% y sitúa el volumen significativamente por encima de las medias registradas durante los últimos años. Este comportamiento contrastó positivamente con la evolución de otros mercados europeos.

Por sectores, Living lideró la inversión con más de 4.500 millones de euros, impulsado principalmente por operaciones en multifamily y por el interés inversor en segmentos como PBSA y Flex Living. El sector hotelero superó los 2.000 millones de euros, con un fuerte peso del segmento vacacional y de los activos de categorías superiores. Las oficinas registraron aproximadamente 1.600 millones de euros de inversión al igual que el sector retail.

Las prime yields mostraron, en términos generales, estabilidad durante el semestre, aunque se produjeron ligeros ajustes al alza en determinados segmentos y mercados. El entorno continúa caracterizado por una elevada selectividad del capital y un mayor foco en activos de calidad, con visibilidad sobre el crecimiento de rentas y sólidos fundamentales operativos. No obstante, persisten riesgos asociados a la evolución de los tipos de interés, la regulación de la vivienda, los costes de construcción, los precios energéticos y la liquidez de los activos secundarios.

Dentro del segmento de Healthcare, las residencias de mayores continúan despertando un elevado interés inversor, apoyado en factores estructurales como el envejecimiento de la población, la limitada disponibilidad de plazas de calidad, los elevados niveles de ocupación y la creciente presencia de operadores e inversores especializados.

En dicho entorno macroeconómico, el Grupo ha centrado el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera y en la optimización de la operación de los activos en gestión. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 30 de junio de 2026 por 16 residencias de la tercera edad, una concesión administrativa y 2 activos "senior living" (complejos residenciales enfocados a personas mayores válidas). Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

2. Evolución de la actividad del Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Adriano Care a 30 de junio de 2026 han sido formulados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación al Grupo. En el balance a cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2026 destaca, según se señalan en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" por importe de 250.929 miles de euros (246.032 miles de euros al 31 de diciembre de 2025), así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 4.054 miles de euros (4.289 miles de euros al 31 de diciembre de 2025).

Inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 1.940 miles de euros, principalmente destinadas a obras de mejora en las residencias del Grupo. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2025, se ha reconocido una plusvalía por la variación de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.957 miles de euros (2.806 miles de euros a 30 de junio de 2025) que se encuentra en línea con la tendencia del mercado. Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 30 de junio de 2026 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2025). El patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2026 asciende a 125.056 miles de euros (134.775 miles de euros a 31 de diciembre 2025). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026, por importe de 5.545 miles de euros, las operaciones con acciones propias por importe de 8 miles de euros (48 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y, por último, a los dividendos repartidos con cargo aportaciones de socios por importe de 12.200 miles de euros.,

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

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 ascendió a 81.839 miles de euros. Dicho préstamo figuraba en el balance valorado a coste amortizado y devengó gastos financieros por 2.283 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada ascendía a 1.024 miles de euros, el cuál ha sido cancelado con la refinanciación de dicho préstamo, llevándose al epígrafe de gastos financieros. Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 dentro del mismo epígrafe de gastos se incluye un ingreso financiero asociado a la cancelación del derivado de la antigua financiación por importe de 1.308 miles de euros

Con fecha 25 de marzo de 2026 se ha formalizado la novación de la financiación sindicada con garantía hipotecaria antes mencionada. La nueva línea de financiación alcanza un importe máximo de 100.225 miles de euros, incluyendo la disposición adicional realizada de 12.662 miles de euros y un tramo de adicional pendiente de disponer de 5.723 miles de euros. Dicha financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés (SWAP) de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 20 de diciembre de 2030.

A 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 94.502 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 918 miles de euros, no quedando interés pendiente de pago. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada ascendía a 1.638 miles de euros.

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.

23

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo ascendió a 9.775 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 557 miles de euros. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 193 miles de euros.

Con fecha 25 de marzo de 2026 se ha firmado una novación del contrato existente, sin ampliación de importes y cuyo nuevo vencimiento es 20 de diciembre de 2030.

A 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 9.775 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado unos gastos financieros por 189 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada ascendía a 137 miles de euros

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 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.121 miles de euros (5.229 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 85 miles de euros, quedando intereses pendientes de pago por importe de 16 miles de euros. (a 30 de junio de 2025 devengó gastos financieros por importe de 123 miles de euros), El coste amortizado pendiente a imputar asciende a 46 miles de euros (49 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.007 miles de euros (7.141 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 0 miles de euros, quedando intereses pendientes de pago por importe de 167 miles de euros (a 30 de junio de 2025 ha devengado gastos financieros por 189 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 164 miles de euros (187 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 9.375 miles de euros (8.971 miles de euros a 30 de junio de 2025). En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han descendido a 1.658 miles de euros (1.589 miles de euros a 30 de junio 2025) y 2.524 miles de euros (2.568 miles de euros a 30 de junio 2025), respectivamente.

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

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



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

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) la mejora ESG de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos "senior living", y (iii) la maximización del valor de los activos en portfolio para maximizar el valor de la compañía, a través de obras de mejora y cambios en la gestión de los activos operados.

Políticas de gestión del riesgo financiero

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 3).

4. Actividades de Investigación y desarrollo

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

5. Acciones de la Sociedad Dominante**Evolución del precio de la acción:**

La cotización de la acción al 30 de junio de 2026 es de 10,04 euros (a 31 de diciembre de 2025: 10,03 euros).

Acciones propias:

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

30 de junio de 2026		
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	25.687	258
Aumentos/Compras	2.132	22
Disminuciones/Enajenaciones	(1.325)	(14)
Al cierre del periodo/ejercicio	26.494	266

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresadas en miles de euros)

6. Detalle de la plantilla del Grupo

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
30 de junio de 2026					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	15	78	93	83	-
Administrativos	-	5	5	5	-
Total	15	84	99	89	-

	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	-

7. Hechos posteriores

La Sociedad formalizó el 14 de julio la venta de un activo inmobiliario para la tercera edad, ubicado en La Coruña, por un importe de 11,9 millones de euros, el cual ha sido cobrado en su totalidad a la fecha de formulación de estos estados financieros.

Como consecuencia de la liquidez obtenida en dicha operación, se ha producido la distribución de dos dividendos complementarios por importe agregado de 4.600 miles de euros (1.800 miles de euros a cuenta del resultado del ejercicio 2026 aprobado en reunión del Consejo de Administración del 14 de julio de 2026 y 2.800 miles de euros con cargo a reservas de libre disposición, expresamente con cargo a la cuenta de Aportaciones de socios, aprobado en la Junta de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2026 y supeditado a la venta del citado activo). Con fecha 28 de julio de 2026, se procedió al pago efectivo de cuatro dividendos por importe total de 18.000 miles de euros, el cual comprende el citado tramo complementario de 4.600 miles de euros junto con la devolución de aportaciones de 12.200 miles de euros (Nota 9) y el dividiendo del resultado del ejercicio 2025 de 1.200 miles de euros (Nota 9).

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Con fecha 22 de septiembre de 2026 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Joaquín Ayuso García
Presidente

D. Francisco Rodríguez Rey Alegría
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana
Consejero

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026

ACTIVO	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE	180.647	178.782
Inmovilizado intangible	-	0
Inversiones inmobiliarias	140.845	141.487
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	36.872	36.372
Instrumentos de patrimonio	36.872	36.372
Inversiones financieras a largo plazo	2.930	923
Instrumentos financieros derivados	1.991	0
Otros activos financieros	939	923
ACTIVO CORRIENTE	16.994	7.309
Existencias	24	22
Anticipos a acreedores	24	22
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.305	2.214
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.981	1.893
Clientes, empresas del grupo y asociadas	324	321
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	171	1.551
Derivados	-	1.291
Otros activos financieros	171	260
Periodificaciones a corto plazo	156	112
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.338	3.410
TOTAL ACTIVO	197.641	186.091

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO	77.157	91.699
FONDOS PROPIOS	78.013	90.687
Capital suscrito	12.000	12.000
Prima de emisión	64.476	64.476
Reserva Legal	845	445
Otras aportaciones de socios	12.524	24.724
Resultado de ejercicios anteriores	(12.300)	(12.304)
Acciones en patrimonio propias	(266)	(258)
Resultado del ejercicio	734	4.004
Dividendo a cuenta	-	(2.400)
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	(856)	1.012
PASIVO NO CORRIENTE	105.782	12.609
Deudas a largo plazo	94.099	1.133
Deudas con entidades de crédito	92.864	0
Otros pasivos financieros	1.235	1.133
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.129	8.904
Pasivo por impuesto diferido	1.931	1.931
Periodificaciones a largo plazo	623	641
PASIVO CORRIENTE	14.702	81.783
Provisiones a corto plazo	5	10
Deudas a corto plazo	13.400	80.815
Deudas con entidades de crédito	-	80.815
Otros pasivos financieros	13.400	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.203	923
Proveedores	-	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	2
Acreedores varios	720	530
Pasivos por impuesto corriente	249	249
Otras deudas con las Administraciones Públicas	234	143
Periodificaciones a corto plazo	94	35
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	197.641	186.091

	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios	4.993	4.875
Prestación de servicios	4.993	4.875
Gastos de personal	(40)	(28)
Sueldos, salarios y asimilados	(30)	(21)
Cargas sociales	(10)	(7)
Otros gastos de explotación	(1.417)	(1.374)
Servicios exteriores	(1.253)	(1.239)
Tributos	(164)	(135)
Amortización del inmovilizado	(1.409)	(1.402)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	666	3.918
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.793	5.989
Ingresos financiero	1.328	0
Gastos financieros	(3.312)	(1.799)
Por deuda con terceros	(3.312)	(1.799)
Por deuda con empresas del Grupo	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(75)	(75)
RESULTADO FINANCIERO	(2.059)	(1.874)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	734	4.116
Impuestos sobre beneficios	-	(714)
RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-	(714)
RESULTADO DEL EJERCICIO	734	3.402