

**BME - GROWTH**

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

Madrid, 12 de marzo de 2024

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio en el ejercicio 2023.
- Cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 e informe de gestión consolidado formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Cuentas anuales individuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023 e informe de gestión formulados por el Consejo de Administración, junto con el informe de auditoría independiente.
- Valor de Tasación de los Activos a 31 de diciembre de 2023.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

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.

ADRIANO CARE

Cuidando y acompañando a nuestros mayores contra el aislamiento y la soledad

Informe Q4 2023



Información relevante del ejercicio

- El sector de residencias continúa con unos fundamentos muy sólidos, totalmente recuperado del Covid, respaldado por el crecimiento demográfico de mayores de 65 y alcanzando tasas de ocupación cercanas al 100%. Las perspectivas para los próximos años siguen mejorando por el déficit de plazas de calidad y la ralentización de la construcción de nueva oferta.
- Adriano Care se ha consolidado como la tercera mayor compañía de España en inversión institucional en tercera edad.
- Con un portfolio de 22 activos de alta calidad, cerca de 2.985 plazas en ubicaciones excelentes y contratos de alquiler indexados a IPC, a largo plazo con operadores de la talla de Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir, Clece...
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 31 de diciembre de 2023 de 12,26€ que supone un +22% sobre el desembolso inicial. La expectativa de bajada de tipos y bajada de rendimiento bonos soberanos se espera que impacten positivamente en la valoración de los activos inmobiliarios
- Los resultados a 31 de Diciembre muestran la consolidación del negocio con un crecimiento del 47% en la cifra de ingresos y un EBITDA de 7,1 M€ que supone multiplicar por 2,7 el EBITDA respecto al ejercicio 2022. En 2023 se ha continuado con la política de distribución de dividendo con un segundo dividendo de 2,4M€ equivalente al 2% del capital desembolsado¹. Para los próximos años el objetivo es mantener una política de dividendos crecientes.
- Continuando con su estrategia de añadir valor a los activos, la compañía avanza en su plan de Sostenibilidad (ESG) enfocado en la eficiencia energética, descarbonización y creación de espacios de calidad para el cuidado de nuestros mayores.

Información financiera a 31 Diciembre 2023

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	16.070
Gastos operativos y de estructura	(8.905)
EBITDA	7.165
Amortización	(5)
Variación valor inversiones	(4.118)
Det. y resultado enajenaciones intangible	(446)
Resultado de explotación	2.596
Resultado financiero	(3.840)
Resultado antes de impuestos	(1.244)

Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	257.372
Activo Corriente	9.408
TOTAL ACTIVO	266.780

Patrimonio Neto	133.764
Pasivo No Corriente	121.084
Pasivo Corriente	11.932
TOTAL PASIVO	266.780

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €239,9 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Dic-2023 ⁵	146.817	12,26
EPRA NRV Dic-2022	150.085	12,53

EPRA NRV por acción:

12,26 €

(+22%)

sobre desembolsos

DIVIDENDO¹:

2,4 M€

2,0%

Dividend yield sobre desembolsos

Revalorización GAV sobre inversión⁶:

+19%

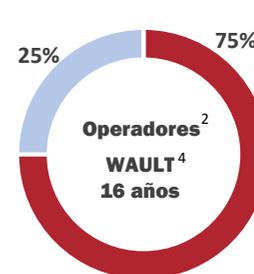
Visión Global

22 activos con c. 2.985 plazas + 335 plazas de centro de día

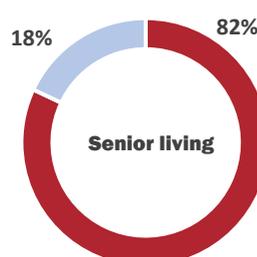
Generación de rentas recurrentes



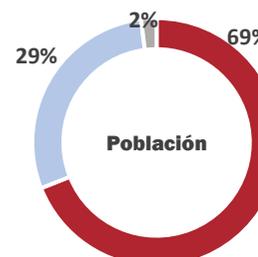
Alquilado a operadores top con contratos a largo plazo



Diversificación en activos para la tercera edad



Ubicados en los principales núcleos de población



Nota 1: Reparto de un dividendo extraordinario con carga a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios. Nota 2: Sobre total inversión. Ortuella incluido con capacidad de conversión en activo arrendado. Nota 3: Objetivo renta estabilizada incluye resultado concesional neto de Ortuella, los complejos residenciales para mayores y activos en desarrollo. Nota 4: Periodo medio de Obligado Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 5: EPRA NDV Dic-2023 asciende a 133.756 miles de euros (11,17 €/acción). Nota 6: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido like-for-like Dic-2022 a Dic-2023.

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c. 2.985 camas



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



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



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



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



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



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



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



Proyecto Villaverde - Madrid
 Adquisición: Septiembre 2019
 Operador: Colisee
 Desarrollo dos fases c. 300 plazas
 Renta: Fija + Variable

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c. 2.895 camas



Proyecto La Florida - Madrid

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



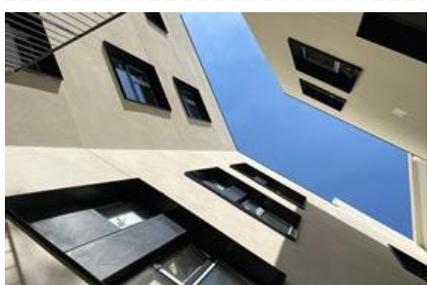
El Saler – Valencia

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



Albertia – Lugo

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



La Vostra Llar – Terrassa

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



Buendía Eras y La Sal – León

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



Vigo

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



Senior Living Matogrande – La Coruña

Adquisición: Marzo 2022
119 apartamentos



Los Llanos – Villalba, Madrid

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



Puerta de Hierro – Madrid

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

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c. 2.985 camas



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



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



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



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

Advertencia

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

Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor.

La información contenida en el presente Documento no es completa y debe ser examinada en conjunto con la información disponible de la Sociedad en su página web (www.adrianocare.es), 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 en relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa.

La comprobación de la información financiera efectuada a 31 de diciembre de 2023 ha sido objeto de una Auditoría de los Estados Financieros Consolidados por parte del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers, S.L.

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las Inversiones inmobiliarias	
---	--

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 90% de los activos del Grupo. Según se describe en la nota 4.3, el Grupo aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2023 una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 4.118 miles de euros, según lo descrito en la nota 8 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del estado de situación financiera consolidado asciende a 239.917 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.3 y 8 de la memoria consolidada adjunta.

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

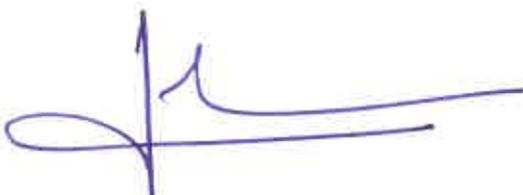
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

22 de febrero de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/00075

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, e Informe de gestión consolidado del ejercicio 2023

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE		257.372	235.697
Inmovilizado intangible	7	4.783	5.212
Inmovilizado material		6	-
Inversiones inmobiliarias	8	239.917	212.530
Inversiones financieras a largo plazo	9	12.661	17.950
Instrumentos financieros derivados		5.259	9.522
Otros activos financieros		7.402	8.428
Activo por impuesto diferido	13	5	5
ACTIVO CORRIENTE		9.408	18.940
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.017	2.177
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	2.759	1.785
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	124	330
Anticipos a proveedores y otros deudores	9	134	62
Inversiones financieras a corto plazo	9	160	160
Periodificaciones a corto plazo		184	302
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	6.047	16.301
TOTAL ACTIVO		266.780	254.637

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO		133.764	141.693
FONDOS PROPIOS		129.379	133.376
Capital suscrito	11	12.000	12.000
Prima de emisión	11	64.476	64.476
Otras reservas	11	16.003	11.540
Otras aportaciones de socios	11	38.729	41.124
Acciones en patrimonio propias	11	(275)	(227)
Resultado del ejercicio	11	(1.554)	4.463
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	12	4.385	8.317
PASIVO NO CORRIENTE		121.084	105.372
Provisiones a largo plazo		-	-
Pasivos financieros no corrientes		101.487	85.788
Deudas con entidades de crédito	12	99.914	84.346
Otros pasivos financieros	12	1.573	1.442
Pasivo por impuesto diferido	13	11.167	11.218
Periodificaciones a largo plazo		8.430	8.366
PASIVO CORRIENTE		11.932	7.572
Provisiones a corto plazo		46	43
Pasivos financieros corrientes	12	7.069	3.488
Deudas con entidades de crédito		3.224	399
Otras deudas a corto plazo		3.845	3.089
Otros pasivos financieros		-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.919	2.057
Proveedores	12	15	13
Acreedores varios	12	1.284	1.477
Personal y otros acreedores	12	125	104
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.312	359
Anticipos clientes		183	104
Periodificaciones a corto plazo		1.898	1.984
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		266.780	254.637

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
Importe neto de la cifra de negocios		16.070	10.904
Ventas		65	-
Prestación de servicios	14.1	16.005	10.904
Otros ingresos de explotación		27	20
Aprovisionamientos		(266)	(218)
Gastos de personal	14.2	(2.605)	(2.145)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.109)	(1.716)
Cargas sociales		(496)	(429)
Otros gastos de explotación	14.3	(6.061)	(5.888)
Servicios exteriores		(5.450)	(5.485)
Tributos		(611)	(403)
Amortización del inmovilizado	6	(5)	(3)
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	1	-	1.273
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias	8	(4.118)	2.981
Deterioro y resultado por enajenaciones del intangible		(446)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.596	6.924
Ingresos financieros		215	273
Gastos financieros		(4.096)	(2.571)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1.3	41	(29)
RESULTADO FINANCIERO		(3.840)	(2.327)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.244)	4.597
Impuestos sobre beneficios	13	(310)	(134)
RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.554)	4.463
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.554)	4.463
Resultado básico y diluido por acción	5	(0,13)	0,37

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
Resultado del período		(1.554)	4.463
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		(3.932)	8.317
Operaciones de cobertura	12	(3.983)	8.403
Efecto impositivo	13	51	(86)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		(3.932)	8.317
Total resultado global del período		(5.486)	12.780

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Otras reservas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Ajustes por cambio de valor (Nota 12)	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2021	12.000	64.476	43.524	(214)	3.254	8.291	-	131.331
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	4.463	8.317	12.780
Otros movimientos	-	-	(2.400)	-	8.286	(8.291)	-	(2.405)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(13)	-	-	-	(13)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	12.000	64.476	41.124	(227)	11.540	4.463	8.317	141.693
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	(1.554)	(3.932)	(5.486)
Otros movimientos	-	-	(2.395)	-	4.463	(4.463)	-	(2.395)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	12.000	64.476	38.729	(275)	16.003	(1.554)	4.385	133.764

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

02

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		(1.244)	4.597
Ajustes del resultado		8.409	(2.085)
Amortización del inmovilizado intangible		5	3
Variación de provisiones		-	(27)
Resultado de la enajenación de instrumentos financieros		(41)	29
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	446	-
Ingresos financieros		(215)	(273)
Gastos financieros		4.096	2.571
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8	4.118	(2.981)
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	1.3	-	(1.273)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	(134)
		(1.675)	(1.527)
Cambios en el capital corriente		(799)	343
Deudores y otras cuentas a cobrar		612	(629)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.947)	(493)
Otros activos y pasivos no corrientes		3.451	1.956
Otros pasivos corrientes		118	(132)
Otros activos corrientes		(3.050)	(2.456)
Pagos de intereses		(60)	(116)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		5.490	985
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.490	985
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(34.744)	(91.643)
Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	8	(34.728)	(61.633)
Inmovilizado intangible	7	(16)	(18)
Combinaciones de negocios	1.3	-	(28.617)
Otros activos financieros		-	(1.375)
Cobros por desinversiones		3.217	-
Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	8	3.217	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(31.527)	(91.643)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(2.443)	(2.413)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11	(113)	(52)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	11	65	39
Pago dividendos y devolución de aportaciones	11	(2.395)	(2.400)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		18.226	78.103
Emisión:		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	12	(207)	(6.642)
Disposición de deudas con entidades de crédito	12	18.433	84.745
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		15.783	75.690
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(10.254)	(14.968)
Efectivo al inicio del período	10	16.301	31.269
Efectivo al final del período	10	6.047	16.301

Las notas 1 a 18 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

1.1 Sobre el Grupo Adriano Care

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1.2 Sobre las cuentas anuales consolidadas y otra información complementaria

Las presentes cuentas anuales consolidadas se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2023, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión de 20 de febrero de 2024 y se someterán, al igual que las cuentas anuales individuales de la sociedad participada, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

1.3 Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configura, además de la propia Sociedad Dominante, 4 sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2023 (a 31 de diciembre de 2022, 3 sociedades dependiente constituidas en España). Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por la Sociedad Dominante. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

Variaciones del perímetro de consolidación

Ejercicio 2023

Jade Horeca, S.L.U.

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

Ejercicio 2022

Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de Manateri, S.L.U., por un precio de 3.500 euros. Esta sociedad tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Ese mismo día se elevó a escritura pública el cambio de denominación de la misma, pasando a denominarse Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Durante 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar aportaciones de socios por un importe de 3.200 miles de euros.

Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. y Azinite Investments, S.L.U.

Con fecha 22 de abril de 2022, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de Azinite Investments, S.L.U., por un precio de 3.000 euros. Esta sociedad tenía como objeto social la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 29.500 miles de euros. Posteriormente, el 24 de mayo de 2022 Azinite Investments, S.L. adquirió el 100% de las participaciones sociales de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. por un precio de 29.257 miles de euros.

Con fecha 13 de junio de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de Azinite Investments, S.L. (sociedad absorbida) aprobó su fusión por absorción con Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (sociedad absorbente).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

El valor razonable de los activos y pasivos de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L., en la fecha de adquisición era el siguiente:

	Valor contable antes de la adquisición	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	17.675	51.428
Otros activos fijos	372	372
Inversiones financieras a largo plazo	8	13
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	227	227
Periodificaciones a corto plazo	13	13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	741	741
Provisiones a largo plazo	(39)	(39)
Pasivos a largo plazo	(365)	(365)
Pasivo por impuesto diferido (Nota 13)	-	(8.438)
Periodificaciones a largo plazo	(9.410)	(9.410)
Deudas a corto plazo	(3.014)	(3.014)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(897)	(897)
Total activos netos adquiridos		30.631
Coste de adquisición		29.358
Diferencia negativa de combinaciones de negocios		1.273

El importe neto de la cifra de negocios y el resultado imputable a la combinación desde la fecha de adquisición hasta el 31 de diciembre de 2022 ascendió a 1.447 miles de euros y pérdidas de 442 miles de euros, respectivamente. Si la combinación se hubiera realizado el 1 de enero de 2022, el importe neto de la cifra de negocios y el beneficio estimado del periodo aportado por esta sociedad hubieran ascendido a 2.847 miles de euros y 189 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por un importe de 9.600 miles de euros.

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

1.4 Otra información

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

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

El euro es la moneda funcional del Grupo. Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y las cuentas anuales consolidadas del Grupo y sociedades dependientes del ejercicio 2022 fueron formuladas el 21 de febrero de 2023 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2023.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1.5 Régimen regulatorio

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

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

1.6 Empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.524 miles de euros a 31 de diciembre de 2023. No obstante, tras la evaluación del plan de negocio del Grupo, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas 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 LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

a) Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las entidades integradas en el Grupo Adriano Care.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea emitidas por la Comisión de Regulación de la Unión Europea (en adelante NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, y que sean de obligado cumplimiento para los ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2019, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el resto de normativa establecida en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, y por la Comisión del Mercado de Valores (CNMV).

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

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2023 pueden diferir de los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 "Contratos de seguros" reemplaza a la NIIF 4.
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 — Información comparativa".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- Ninguna hasta la fecha.

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior".
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes", "Pasivos no corrientes con condiciones ("covenants")".
- NIC 12 (Modificación) "Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar".
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")".
- NIC 21 (Modificación) "Falta de intercambiabilidad".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Moneda funcional

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

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

e) Principios de consolidación

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

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

Integración global:

- ✖ Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- ✖ La contabilización inicial de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados,

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, todas las sociedades dependientes se han consolidado por el método de integración global.

f) Comparación de la información

El Grupo presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio 2022. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2023 se han producido las variaciones del perímetro de consolidación desglosadas en la Nota 1.3.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 y 2022, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores", al igual que lo fue la propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

	Miles de euros	
	2023	2022
Base de aplicación:		
Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	(1.873)	(2.582)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.873)	(2.582)

4. NORMAS DE VALORACIÓN

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

4.1 Combinaciones de negocio y fondo de comercio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institution of Chatered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Estándares Internacionales de Valoración (IVS), siendo la principal metodología utilizada el descuento de flujos de caja (Nota 4.3).

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

4.4 Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se explica a continuación, a 31 de diciembre 2023, la Sociedad Dominante y todas sus sociedades dependientes, a excepción de Parque Comercial Gorbeia, S.L. y Jade Horeca, S.L.U., están acogidas al régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Régimen general

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él. El impuesto sobre Sociedades representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos. El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados consolidada porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

nunca lo serán. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

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

El 30 de junio de 2021 se aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

Impuestos diferidos

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

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

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

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

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

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

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

Deterioro

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

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

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

4.5.2 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

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

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

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura (Nota 12). Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

4.6 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

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

Ingresos por intereses

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

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.8 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.9 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

4.10 Combinaciones de negocio

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el valor en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se valora al valor razonable en la fecha de adquisición a través del resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIIF 9 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

El fondo de comercio se valora inicialmente como el exceso del total de la contraprestación transferida y el valor razonable de los activos identificables netos adquiridos y los pasivos asumidos. Si esta contraprestación es inferior al valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce en resultados. El exceso de la contraprestación transferida y el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa en el patrimonio neto en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio. Si el total de la contraprestación transferida, y la participación previamente mantenida es menor que el valor razonable de los activos netos de la dependiente adquirida en el caso de una adquisición en condiciones muy ventajosas, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados.

5. RESULTADO POR ACCIÓN

Resultado por acción:

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre 2022
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(1.554)	4.463
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.979	11.979
Ganancia por acción (euros)	(0,13)	0,37

Básico:

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre 2022
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(1.554)	4.463
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.979	11.979
Ganancia por acción (euros)	(0,13)	0,37

Diluido:

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

La Sociedad Dominante no tiene acciones potencialmente dilusivas.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2023 y 2022 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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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 del ejercicio

Ejercicio 2023	Miles de euros			Total
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y otros	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	12.473	3.597	-	16.070
Aprovisionamientos	(16)	(250)	-	(266)
Gastos de personal (Nota 14.2)	(484)	(2.121)	-	(2.605)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	-	-	-
Otros ingresos de explotación	27	-	-	27
Otros gastos de explotación (Nota 14.3)	(768)	(1.350)	(3.943)	(6.061)
Amortización del inmovilizado (Nota 7)	(5)	-	-	(5)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	(446)	-	(446)
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	-	-	-	-
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(4.118)	-	-	(4.118)
Ingresos financieros	-	215	-	215
Gastos financieros	(3.708)	(388)	-	(4.096)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41	-	-	41
Impuesto sobre beneficios (Nota 13)	(213)	(97)	-	(310)
Total a 31 de diciembre de 2023	3.229	(840)	(3.943)	(1.554)

Ejercicio 2022	Miles de euros			Total
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Corporativo y otros	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14.1)	7.529	3.375	-	10.904
Aprovisionamientos	-	(218)	-	(218)
Gastos de personal (Nota 14.2)	(251)	(1.894)	-	(2.145)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	134	-	-	134
Otros ingresos de explotación	20	-	-	20
Otros gastos de explotación (Nota 14.3)	(1.585)	(638)	(3.799)	(6.022)
Amortización del inmovilizado (Nota 7)	(3)	-	-	(3)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-
Diferencia negativa de combinaciones de negocio	1.273	-	-	1.273
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	2.981	-	-	2.981
Ingresos financieros	72	201	-	273
Gastos financieros	(2.446)	(125)	-	(2.571)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(29)	-	-	(29)
Impuesto sobre beneficios (Nota 13)	(16)	(118)	-	(134)
Total a 31 de diciembre de 2022	7.679	583	(3.799)	4.463

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Balance

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	31	4.752	4.783
Inmovilizado material	6	-	6
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	239.917	-	239.917
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	6.743	5.918	12.661
Activo por impuesto diferido (Nota 13)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	2.218	799	3.017
Periodificaciones a corto plazo	184	-	184
Inversiones financieras a corto plazo	160	-	160
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 10)	4.598	1.449	6.047
Total activos a 31 de diciembre de 2023	253.857	12.923	266.780
Pasivos financieros no corrientes (Nota 12)	94.257	7.230	101.487
Pasivo por impuesto diferido (Nota 13)	11.132	35	11.167
Periodificaciones a largo plazo	8.430	-	8.430
Provisiones a corto plazo	1	45	46
Pasivos financieros corrientes (Nota 12)	6.873	196	7.069
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.782	1.137	2.919
Periodificaciones a corto plazo	1.869	29	1.898
Total pasivos a 31 de diciembre de 2023	124.344	8.672	133.016

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 7)	20	5.192	5.212
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	212.530	-	212.530
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	11.604	6.346	17.950
Activo por impuesto diferido (Nota 13)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	1.535	642	2.177
Periodificaciones a corto plazo	160	-	160
Inversiones financieras a corto plazo	299	3	302
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 10)	14.958	1.343	16.301
Total activos a 31 de diciembre de 2022	241.106	13.531	254.637
Pasivos financieros no corrientes (Nota 12)	78.369	7.419	85.788
Pasivo por impuesto diferido (Nota 13)	11.132	86	11.218
Periodificaciones a largo plazo	8.366	-	8.366
Provisiones a corto plazo	-	43	43
Pasivos financieros corrientes (Nota 12)	3.445	43	3.488
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)	1.624	433	2.057
Periodificaciones a corto plazo	1.966	18	1.984
Total pasivos a 31 de diciembre de 2022	104.902	8.042	112.944

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

	Miles de euros		
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a concesión administrativa	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	5	5.192	5.197
Altas	18	-	18
Dotación amortización	(3)	-	(3)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	20	5.192	5.212

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 31 de diciembre de 2023 el Grupo ha dotado un deterioro por importe de 440 miles de euros en base a valoración realizada por un experto independiente.

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del mencionado activo, a cierre de los ejercicios 2023 y 2022 se han situado en los siguientes rangos:

	2023	2022
Tasa de descuento	10,52%	10,18%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

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

	Miles de euros
	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	96.116
Altas por combinaciones de negocio (Nota 1.3)	51.428
Adquisición y altas de activos	62.005
Revalorización de activos	2.981
Saldo a 31 de diciembre de 2022	212.530

Principales movimientos del ejercicio 2023

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

Principales movimientos del ejercicio 2022

El 25 de marzo de 2022 el Grupo adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en La Coruña por un total de 8.761 euros.

El 20 de abril de 2022 el Grupo adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Madrid (Residencia Puerta de Hierro) por un total de 5.600 miles de euros.

El 28 de abril de 2022 el Grupo adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Alpedrete, Madrid (Residencia Alpedrete) por un total de 5.000 miles de euros.

El 19 de julio de 2022 el Grupo adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Santander (Residencias Santander) por un total de 13.460 miles de euros.

El 28 de julio de 2022 el Grupo adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Sant Cugat del Valles (Residencia San Cugat) por un total de 22.000 miles de euros.

Las altas por combinaciones de negocio han sido descritas en la Nota 1.3

El resto de las altas corresponden principalmente a los costes incurridos y gastos de mejora a raíz de las mencionadas adquisiciones.

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 239.917 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (212.530 miles de euros a 31 de diciembre 2022), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el estado de situación financiera, una variación negativa de valor razonable, de las inversiones inmobiliarias por importe de 4.118 miles de euros (variación de valor razonable positiva de 2.981 miles de euros a 31 de diciembre 2022), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

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

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

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2023 ascendió al 96,16% del total (2022: 93,67%).

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

Yields (%)	2023	2022
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,70% - 5,90%	4,20% - 5,70%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,90% - 8,10%	6,45% - 8,32%

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste de construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2023 ascendió al 3,84% del total (2022: 6,33%).

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

	2023	2022
Tasa de descuento (%)	7,00%	6,25% - 8,10%
Coste de construcción (€/m ²)	1.527-1.873	1.202-1.357
Valor de mercado del producto terminado (€/m ²)	1.998-3.265	2.087-2.462

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

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

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

	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2023	230.677	6.498	(6.925)
Ejercicio 2022	198.653	10.861	(9.805)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	9.240	(997)	(1.994)
Disminución	9.240	997	1.994

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	12.037	(931)	(1.861)
Disminución	12.037	932	1.861

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	9.240	716	1.431
Disminución	9.240	(716)	(1.431)

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	12.037	1.552	3.102
Disminución	12.037	(1.550)	(3.099)

Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Hasta un año	11.458	8.584
Entre uno y cinco años	49.198	37.189
Más de cinco años	59.132	40.175
Total	119.788	85.948

Otra información

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el ejercicio 2023 han ascendido a 12.473 miles de euros (7.529 miles de euros durante el ejercicio 2022) (Nota 6). Asimismo, los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.968 miles de euros (1.585 miles de euros durante el ejercicio 2022).

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo y no se han capitalizado gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, no hay arrendamientos financieros en los que el Grupo actúe como arrendador.

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias (1.949 miles de euros en 2022).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 12.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre 2023 y 2022 es la siguiente:

	Miles de euros			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Activos financieros no corrientes:				
Instrumentos financieros derivados	5.259	9.522	5.259	9.522
Otros activos financieros	7.402	8.428	7.402	8.428
Total	12.661	17.950	12.661	17.950
Activos financieros corrientes:				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.893	1.847	2.893	1.847
Inversiones financieras a corto plazo	160	160	160	160
Total	3.053	2.007	3.053	2.007
Total activos financieros	15.714	19.957	15.714	19.957

Instrumentos financieros derivados

El epígrafe Instrumentos financieros derivados recoge el valor razonable de los derivados contratados para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Nota 12). La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo.

Otros activos financieros

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

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

Adicionalmente, se encuentran registrados 663 miles de euros (1.542 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) 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 31 de diciembre 2023, este epígrafe corresponde principalmente a el saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.415 miles de euros (818 miles de euros a 31 de diciembre 2022), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el estado de situación financiera consolidado

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

por importe de 79 miles de euros (79 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

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

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

11. PATRIMONIO NETO

Capital social

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre 2023 y 2022, 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 iguales o superiores al 5% corresponden a:

	31 de diciembre de 2023 (*)	31 de diciembre de 2022 (*)
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.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

A 31 de diciembre 2023 y 2022, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.

Otras reservas

Las reservas del Grupo a 31 de diciembre 2023 ascienden a 16.003 miles de euros (11.540 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el ejercicio 2023.

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

El movimiento del ejercicio 2022 fue el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2021	Otros movimientos	Saldo final
Reservas	3.254	8.291	(5)	11.540
Total	3.254	8.291	(5)	11.540

El desglose por sociedad de este importe es como sigue:

	Miles de euros	
	2023	2022
Adriano Care SOCIMI, S.A.	12.045	10.171
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	2.036	1.372
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	(442)	(3)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	2.364	-
Total	16.003	11.540

Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2023 y 2022, la prima de emisión de ascendía a 64.476 miles de euros.

Otras aportaciones de Socios

Con fecha 30 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado proceder con el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.395 miles de euros. Con fecha 28 de julio de 2023 se ha efectuado el pago.

Con fecha 10 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas acordó proceder con el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.400 miles de euros.

De esta forma, a 31 de diciembre 2023, el epígrafe de aportaciones de socios de la Sociedad Dominante asciende a 38.729 miles de euros (41.124 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Acciones propias

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

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

	31 de diciembre de 2022	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	21.228	214
Aumentos/Compras	5.156	52
Disminuciones/Enajenaciones	(3.790)	(39)
Al cierre del ejercicio	22.594	227

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2023 representan el 0,22% del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,26 euros por acción (0,19% y 10,04 al 31 de diciembre de 2022, respectivamente).

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

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

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

Ganancias por acción

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre del ejercicio y la de formulación de las cuentas anuales consolidadas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de doce meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

Resultado del ejercicio

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el ejercicio 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Adriano Care SOCIMI, S.A.	(880)	1.499
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	(754)	585
Adriano Care SPV, S.L.U.	1.656	(360)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	(1.462)	2.739
Jade Horeca, S.L.U.	(114)	-
Total	(1.554)	4.463

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	99.914	84.346	-	-	99.914	84.346
Otros pasivos financieros	-	-	1.573	1.442	1.573	1.442
Total	99.914	84.346	1.573	1.442	101.487	85.788
Pasivos financieros corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	3.224	399	-	-	3.224	399
Otras deudas a corto plazo	-	-	3.845	3.089	3.845	3.089
Acreedores varios (*)	-	-	1.607	1.698	1.607	1.698
Total	3.224	399	5.452	4.787	8.676	5.186
Total pasivos financieros	103.138	84.745	7.025	6.229	110.163	90.974

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

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

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

Deudas con entidades de crédito

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

A 31 de diciembre de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 93.113 (64.680 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.420 miles de euros, no quedando intereses

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

pendientes de pago (1.959 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 3.029 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.685 (5.879 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El coste amortizado asciende a 48 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.543 (7.719 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El coste amortizado asciende a 126 miles de euros.

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

Otros pasivos financieros

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

	Miles de euros	
	2023	2022
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos	1.572	1.441
Deudas a largo plazo	1	1
A corto plazo		
Deudas a corto plazo	3.820	2.985
Otros pasivos financieros	4	55
Acreedores varios	21	49
Total otros pasivos financieros	5.418	4.531

Derivados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo tiene contratado los siguientes derivados:

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Miles de euros			
					2022			
					No corriente		Corriente	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo				
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	9.177	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	345	-	-	-
					9.522	-	-	-

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 31 de diciembre de 2023, 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	
	2023	2022
Por valoraciones de derivados	5.259	9.522
Por flujos de caja de derivados	(874)	(1.205)
Total	4.385	8.317

Periodificaciones de pasivo a corto y largo plazo

Estos epígrafes corresponden fundamentalmente a la periodificación de los ingresos de los contratos con el cobro anticipado del precio de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2023 Grupo registra este epígrafe fundamentalmente el importe pendiente de devengar como ingreso de acuerdo con la duración estimada de los contratos y las condiciones pactadas con los residentes.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

13. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Activo por impuesto diferido	5	5
Otros créditos con las Administraciones Públicas	124	330
Hacienda Pública, deudora por IVA	4	214
Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta	120	116
	129	335
Pasivo por impuesto diferido	11.167	11.218
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.099	359
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	993	203
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	271	118
Seguridad Social acreedora	48	38
	12.479	11.577

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen inspecciones fiscales en curso.

Impuesto de sociedades

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Ejercicio 2023	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	(1.639)	739	(344)	(3.778)	(205)	(5.227)
Diferencias permanentes	-	-	1.041	-	-	1.041
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	-	1.041	-	-	1.041
Diferencias temporarias	21	-	(77)	-	51	(5)
Ajustes de consolidación	21	-	-	-	-	21
Otras diferencias temporarias	-	-	(77)	-	51	(26)
Base imponible definitiva	(1.618)	739	620	(3.778)	(154)	(4.191)
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	-	(52)	-	-	(52)
Cuota íntegra	-	213	97	-	-	310
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(39)	-	-	(39)
Otros	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	213	6	-	-	219

Ejercicio 2022	Miles de euros					Total
	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral		
Resultado antes de impuestos	3.816	782	859	344	5.801	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	(7.265)	(86)	-	(86)	(7.437)	-
Ajustes de consolidación	(7.265)	-	-	-	(7.265)	-
Otras diferencias temporarias	-	(86)	-	(86)	(172)	-
Base imponible definitiva	(3.449)	696	859	258	(1.636)	-
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	(49)	-	-	(49)	-
Cuota íntegra	-	118	-	-	118	-
Retenciones y pagos a cuenta	(116)	-	-	-	(116)	-
Otros	16	-	-	-	16	-
Cuota líquida	(100)	69	-	-	(31)	-

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:

31 de diciembre 2023	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(310)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Gasto Impuesto sobre Sociedades	(310)	-

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

31 de diciembre 2022	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(118)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	(16)	-
Gasto Impuesto sobre Sociedades	(134)	-

Tal y como se ha mencionado en la nota 9, durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha enajenado un activo inmobiliario ubicado en Madrid sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el Régimen SOCIMI.

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	1.244	(4.385)	(3.141)
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 (22%-24%)	271	-	271
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	271	-	271

Ejercicio 2022	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
Resultado antes de impuestos	(4.597)	(8.317)	(12.914)
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 (22%-24%)	118	-	118
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
Gasto/(ingreso) impuesto efectivo	118	-	118

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Ejercicio 2023	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	11.218	-	(51)	11.167
Revalorizaciones de activos	11.132	-	-	11.132
Instrumentos de cobertura	86	-	(51)	35

Ejercicio 2022	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Otros	Combinaciones de negocio (Nota 1.3.)	Saldo final
Activos diferidos	5	-	-	-	5
Diferencias temporarias	5	-	-	-	5
Pasivos diferidos	2.694	-	86	8.438	11.218
Revalorizaciones de activos	2.694	-	-	8.438	11.132
Instrumentos de cobertura	-	-	86	-	86

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

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

A 31 de diciembre de 2023, 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 2022). 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 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el estado de situación financiera consolidado:

Ejercicio de generación	Miles de euros	
	2023	2022
2007	336	403
2009	54	84
2019	25	40
2021	5	-
2023	2	-
	421	527

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Prestación de servicios

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingreso por actividad de arrendamiento	12.473	7.529
Ingreso por actividad de gestión	3.597	3.375
Total	16.070	10.904

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

	Miles de euros	
	2023	2022
País Vasco	5.115	5.300
Comunidad Valenciana	3.783	1.447
Galicia	1.955	1.429
Castilla y León	1.322	1.259
Cataluña	2.370	779
Madrid	695	397
Cantabria	830	293
Total	16.070	10.904

14.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos y salarios	2.109	1.716
Seguridad Social a cargo de la empresa	496	429
Total	2.605	2.145

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

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Arrendamientos	2	2
Reparaciones y conservación	163	185
Servicios de profesionales independientes	3.627	4.291
Transportes	73	67
Primas de seguro	228	198
Servicios bancarios y similares	33	121
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	133	45
Suministros	177	220
Otros servicios y sanciones	1.014	356
Tributos	611	403
Total	6.061	5.888

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

A 31 de diciembre de 2023 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2022), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 19 miles de euros (697 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

14.4 Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros durante el ejercicio 2022).

Asimismo, a 31 de diciembre 2023 y 2022, el Grupo no mantenía deudas ni créditos con entidades vinculadas.

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

Retribución del Consejo de Administración

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Retribución Consejo de Administración	130	130
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	130	130

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 47 miles de euros (49 miles de euros durante el ejercicio 2022).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Durante y a cierre del ejercicio 2023 y 2022, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad Dominante.

Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

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

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa el Grupo vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar:

- **Riesgo de operaciones:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. El Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. El Grupo monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos mencionados.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la segunda fase de 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.
- **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.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

- **Riesgo de tipo de interés:** El Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés (Nota 12).

Jerarquía de valor razonable

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

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

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

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

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)	239.917	-	-	239.917
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	5.259	-	5.259	-
	245.176	-	5.259	239.917

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 8)	212.530	-	-	212.530
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 12)	9.522	-	9.522	-
	222.052	-	9.522	212.530

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable al cierre del ejercicio 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

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

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

	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 2022					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	60	73	76	-
Administrativos	2	5	7	5	-
Total	15	66	81	82	-

17.2 Honorarios de auditoría

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

Ejercicio 2023	Miles de euros	
	PwC Auditores, S.L.	Total
Servicios de auditoría	111	111
Otros servicios distintos de auditoría	30	30
Servicios relacionados con la auditoría	30	30
Otros Servicios	-	-
Total	141	141

Ejercicio 2022	Miles de euros	
	PwC Auditores, S.L.	TOTAL
Servicios de auditoría	124	124
Otros servicios distintos de auditoría	35	35
Servicios relacionados con la auditoría	35	35
Otros Servicios	-	-
Total	159	159

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

La información relativa al período medio de pago a proveedores de las compañías españolas del Grupo para los ejercicios 2023 y 2022 de acuerdo con la disposición adicional única de la resolución anteriormente mencionada es la siguiente:

Días	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	25	28
Ratio de operaciones pagadas	25	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	11
Miles de euros	2023	2022
Total pagos realizados	5.908	5.920
Total pagos pendientes	167	368

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

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

Número (unidades)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	823	545
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	73%	66%
Volumen (miles de euro)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	4.343	4.543
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	75%	79%

17.3 Otros compromisos

A cierre de los ejercicios 2023 y 2022, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

17.4 Avaless

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros en 2022) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

17.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

No es de aplicación al haberse obtenido resultados negativos.

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

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

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

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

18. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2023:

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 31 de diciembre 2022:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	7.703	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	2.761	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2B escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	20.734	3.601

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. Entorno macroeconómico y del Grupo

Durante 2023, los inversores se vieron beneficiados tanto en los mercados de renta variable como en los de renta fija, a pesar de un entorno global complejo caracterizado por conflictos y crisis económicas en varios países. Las bolsas mundiales obtuvieron ganancias considerables, mientras que la renta fija volvió a ofrecer rentabilidades atractivas gracias a la subida de los tipos de interés. La volatilidad se mantuvo baja, especialmente en los mercados de renta variable. Dos factores clave detrás del rendimiento positivo del mercado fueron el crecimiento del PIB mundial a pesar de una política monetaria restrictiva, y los buenos resultados de las grandes empresas cotizadas a nivel mundial. Además, hubo señales de fortaleza económica en países como Estados Unidos, Japón y Latinoamérica, mientras que China y Europa mostraron cierta debilidad.

Los bancos centrales de varios países mantuvieron políticas monetarias restrictivas para combatir la inflación. Tanto la Reserva Federal como el Banco Central Europeo optaron por subir tipos en 2023 de manera significativa, aunque este último optó por pausar las alzas a finales de año debido al enfriamiento económico en Europa y la inestabilidad de Oriente Medio.

En la Eurozona, hubo una desaceleración económica significativa en 2023, con un crecimiento esperado del PIB del 0,7%, principalmente debido al debilitamiento de Alemania. Sin embargo, esta debilidad económica también llevó a una reducción en la inflación. España destacó como una de las economías con una contribución positiva al crecimiento del área, impulsada por el turismo y la demanda doméstica, con niveles muy superiores a los registrados en los demás países de la Eurozona.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario, éste ha estado marcado por la subida de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales. Esta subida de tipos ha provocado una corrección de valor a la baja en la mayoría de los activos inmobiliarios, y ha endurecido notablemente el coste y el acceso a financiación bancaria.

En Europa los volúmenes anuales de inversión inmobiliaria alcanzaron mínimos de la década en varios mercados europeos. Los elevados costes de la deuda y la debilidad de la economía siguieron limitando la toma de decisiones en 2023. En términos de inversión, en España, se ha registrado un volumen de inversión de 11.200 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al año anterior del 36%.

Para el año 2024 se espera que la inflación se estabilice provocando, como viene descontando el mercado, una bajada en los tipos de interés, aunque aún es pronto para estimar cuándo comenzará esta bajada, y en qué niveles se estabilizarán los tipos eventualmente. Por tanto, aun cuando se espera que el 2024 sea un año con mayor volumen de inversión inmobiliaria que el 2023 es probable que las valoraciones sigan bajando.

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

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de activos destinados a la tercera edad en España, los cambios demográficos, el incremento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de inmuebles dedicados a este sector. Actualmente, existe un déficit significativo de camas de residencias en España, estando previsto que se incremente dicho déficit en los próximos años como consecuencia del envejecimiento de la generación *baby boom*, acentuando el atractivo en la inversión en el sector geriátrico. No obstante, el sector también se ha visto afectado por la situación macroeconómica, viendo reducida la actividad por parte de inversores y operadores. Este factor, ha provocado que, a lo largo de 2023, se haya producido una ligera corrección al alza de las tasas de retorno.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

En dicho entorno macroeconómico, el Grupo centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2023 por 20 residencias de la tercera edad y dos terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

2. Evolución de la actividad del Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación. En el estado de situación financiera a cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 destaca, según se señalan en las notas a las cuentas anuales consolidadas, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 239.917 miles de euros (212.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 4.752 miles de euros (5.192 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

Fondo de Comercio

La operación de venta del 100% del capital social de determinadas sociedades mencionada anteriormente ha supuesto la baja del fondo de comercio surgido durante el ejercicio 2019 en el marco de la adquisición del capital social de dichas sociedades.

Inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 34.722 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de varias residencias ubicadas en España. Adicionalmente, durante el ejercicio 2023, se ha reconocido una minusvalía por la variación de las inversiones inmobiliarias por importe de (4.118) miles de euros (2.981 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) que se encuentra en línea con la tendencia del mercado.

Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2023 asciende a 133.764 miles de euros (141.693 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el ejercicio 2023, por importe de (1.554) miles de euros, así como el impacto, neto de efecto impositivo, de la variación de valor razonable de los derivados de cobertura por importe de (3.932) miles de euros, y a los dividendos repartidos (2.395 miles de euros).

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

A 31 de diciembre de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 83.113 (64.680 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.420 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (1.959 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El coste amortizado asciende a 2.700 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 5.685 (5.879 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El coste amortizado asciende a 48 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

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

A 31 de diciembre de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 7.543 (7.719 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El coste amortizado asciende a 126 miles de euros.

Con fecha 29 de noviembre de 2022, el Grupo formalizó una póliza de novación del contrato de financiación 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 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 10.000 (10.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El coste amortizado asciende a 329 miles de euros.

Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 16.070 miles de euros (10.904 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

La actividad del arrendamiento del Grupo se ha desarrollado con normalidad, viéndose incrementada por adquisición de activos durante el periodo, y en lo que concierne la cifra de negocio generada por la residencia en gestión del Grupo, la ocupación de la residencia se ha recuperado de forma gradual hasta consolidarse en los niveles anteriores a la crisis sanitaria.

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante han identificado los siguientes aspectos a destacar en relación con los riesgos a los cuales está expuesto el Grupo:

- **Riesgo de operaciones del sector de las residencias de la tercera edad:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. El Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. El Grupo monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad Dominante gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la segunda fase de 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.
- **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.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés.

4. Actividades de Investigación y desarrollo

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

5. Acciones de la Sociedad Dominante

Evolución del precio de la acción:

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2023 es de 10,2 euros (a 31 de diciembre de 2022 era 10,5 euros).

Acciones propias:

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

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

	31 de diciembre de 2022	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	21.228	214
Aumentos/Compras	5.156	52
Disminuciones/Enajenaciones	(3.790)	(39)
Al cierre del ejercicio	22.594	227

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

7. Detalle de la plantilla del Grupo

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

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

	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 2022					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	60	73	76	-
Administrativos	2	5	7	5	-
Total	15	66	81	82	-

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

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

El Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 20 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas (estado de situación financiera consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global, estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Joaquín Ayuso García
Presidente

D. Francisco Rodríguez Rey Alegría
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana
Consejero

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero

D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez Acebo
Consejero

D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia
Consejero

Adriano Care SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las Inversiones inmobiliarias	
---	--

Al 31 de diciembre de 2023 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 152.560 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 7 de las cuentas anuales, constituyendo un 76% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1 y 7 de las cuentas anuales adjuntas. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución del valor razonable por debajo del valor neto contable. En 2023 la Sociedad ha registrado un deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 2.528 miles de euros y un resultado positivo por enajenación de 854 miles de euros, tal y como se detalla en la citada nota 7.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.1 y 7 de las cuentas anuales adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (*exit yields*), rentas estimadas de mercado, tasas de descuento y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 4.1 de la memoria de las cuentas anuales.

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

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

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

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

Adicionalmente, hemos comprobado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

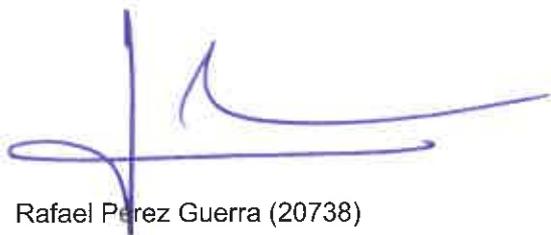
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

22 de febrero de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/00076

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión
del ejercicio 2023**

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE		194.740	172.712
Inmovilizado intangible		2	3
Inversiones inmobiliarias	7	152.560	127.471
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	35.472	33.707
Instrumentos de patrimonio		35.472	33.707
Inversiones financieras a largo plazo		6.706	11.531
Derivados	8 y 11	5.120	9.177
Otros activos financieros	8 y 10	1.586	2.354
ACTIVO CORRIENTE		5.583	16.801
Existencias		129	62
Anticipos a acreedores		129	62
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.906	1.936
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 10	1.905	1.133
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 10	1	619
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	-	184
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 10	160	160
Periodificaciones a corto plazo		123	219
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	3.265	14.424
TOTAL ACTIVO		200.323	189.513
		200.323	189.513
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO		107.014	115.108
Fondos propios		102.733	107.049
Capital	13	12.000	12.000
Prima de emisión	13	64.476	64.476
Reservas voluntarias	13	124	124
Resultados de ejercicios anteriores	13	(10.448)	(7.866)
Acciones en patrimonio propias	13	(275)	(227)
Otras aportaciones de socios	13	38.729	41.124
Resultado del ejercicio	13	(1.873)	(2.582)
Ajustes por cambio de valor	14	4.281	8.059
PASIVO NO CORRIENTE		89.745	73.120
Deudas a largo plazo		79.053	62.790
Deudas con entidades de crédito	8 y 14	77.920	61.769
Otros pasivos financieros	8 y 14	1.133	1.021
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 14	8.050	7.654
Pasivos por impuesto diferido	15	1.931	1.931
Periodificaciones a largo plazo		711	745
PASIVO CORRIENTE		3.564	1.285
Deudas a corto plazo		2.493	54
Deudas con entidades de crédito	8 y 14	2.493	-
Otros pasivos financieros	8 y 14	-	54
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.037	1.198
Otros acreedores	8 y 14	560	1.060
Pasivos por impuesto corriente	15	213	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	264	138
Periodificaciones a corto plazo		34	33
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		200.323	189.513
		200.323	189.513

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresada en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16	8.838	5.739
Prestaciones de servicios		8.838	5.739
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal	17	(42)	(40)
Sueldos, salarios y asimilados		(33)	(30)
Cargas sociales		(9)	(10)
Otros gastos de explotación	16	(3.028)	(4.029)
Servicios exteriores		(2.754)	(3.854)
Tributos		(274)	(175)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	7	(2.606)	(1.970)
Excesos de provisiones		-	49
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	7	(1.674)	128
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.488	(123)
Ingresos financieros	16	-	7
Gastos financieros	16	(3.146)	(2.437)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(395)	(164)
Por deuda con terceros		(2.751)	(2.273)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9	(2)	(29)
RESULTADO FINANCIERO		(3.148)	(2.459)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.660)	(2.582)
Impuestos sobre beneficios	15	(213)	-
RESULTADO DEL PERIODO		(1.873)	(2.582)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023
 (Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.873)	(2.582)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Operaciones de cobertura (Nota 14.2)	(3.778)	8.059
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(3.778)	8.059
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(5.651)	5.477

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

	Capital escriturado (Nota 13)	Prima de emisión (Nota 13)	Reservas (Nota 13)	Resultados ejercicios anteriores (Nota 13)	Acciones y participaciones en acciones propias (Nota 13)	Otras aportaciones de socios (Nota 13)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Operaciones de cobertura (Nota 14)	Total
Saldo inicial a 1 de enero 2022	12.000	64.476	124	(5.708)	(214)	43.524	(2.158)	-	112.044
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(2.582)	8.059	5.477
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	-	(2.400)	-	-	(2.400)
Otros movimientos	-	-	-	(2.158)	-	-	2.158	-	-
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	-	(13)	-	-	-	(13)
Saldo final a 31 de diciembre 2022	12.000	64.476	124	(7.866)	(227)	41.124	(2.582)	8.059	115.108
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.873)	(3.778)	(5.651)
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	-	(2.395)	-	-	(2.395)
Otros movimientos	-	-	-	(2.582)	-	-	2.582	-	-
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)
Saldo final a 31 de diciembre 2023	12.000	64.476	124	(10.448)	(275)	38.729	(1.873)	4.281	107.014

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023**

(Expresado en miles de euros)

	Notas	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		4.112	(694)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.660)	(2.582)
Ajustes al resultado:		7.428	4.324
- Amortización del inmovilizado	7	2.606	1.970
- Correcciones valorativas por deterioro	7	2.528	(128)
- Resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	7	(854)	-
- Gastos financieros		3.146	2.437
- Ingresos financieros	9	-	29
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	9	2	16
Cambios en el capital corriente		(1.656)	(2.436)
- Existencias	10	(67)	(20)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	156	(311)
- Otros activos y pasivos corrientes		831	390
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(833)	(170)
- Otros pasivos no corrientes	14	(32)	(156)
- Pago de intereses	14	(1.711)	(2.169)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(31.261)	(76.447)
Pagos por inversiones		(34.478)	(86.347)
- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	9	(1.893)	(33.023)
- Inversiones inmobiliarias	7	(32.585)	(51.937)
- Otros activos financieros	10	-	(1.387)
Cobros por desinversiones		3.217	9.900
- Empresas del grupo y asociadas	9	-	9.900
- Inversiones inmobiliarias	7	3.217	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		15.990	60.978
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(2.443)	(2.413)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	13	(113)	(52)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	13	65	39
- Pago dividendos y devolución de aportaciones		(2.395)	(2.400)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		18.433	63.391
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	14	18.433	55.737
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	14	-	7.654
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(11.159)	(16.163)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	12	14.424	30.587
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	3.265	14.424

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

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

La actividad principal de la Sociedad es:

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Adriano Care (en adelante, el Grupo), y va a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 21 de febrero de 2023 y aprobadas por la Junta General de Accionistas en su reunión del 30 de junio de 2023.

a) Régimen SOCIMI

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

En este sentido, el plazo se computará:

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

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la citada 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 aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos.

b) Otra información

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

específicos al respecto en las presentes cuentas anuales.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, Real Decreto 1/2021 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 20 de febrero de 2024.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.2).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 15).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" (misma situación a 31 de diciembre de 2022).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

La valoración de los ejercicios 2023 y 2022 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 31 de diciembre de 2023 se sitúa en el nivel 3.

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 actualizarán a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado.

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2023 ascendió al 94,82% del total del epígrafe (2022: 92,49%).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2023 ascendió al 5,18% del total epígrafe (2022: 7,51%).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre se desglosa en la Nota 7.

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

4.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

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

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

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

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

4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Activos financieros a coste amortizado.**

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos

para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

- **Activos financieros a coste.**

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor

razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se

hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.3.3 Instrumentos financieros derivados

Los derivados mantenidos para negociar se clasifican como un activo o pasivo corriente. El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a doce meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a doce meses.

4.3.3.1 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

- **Cobertura de los flujos de efectivo**

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

4.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando en control de un bien o servicio se traspaasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad - así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir; del contrato;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen como inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.5 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante, lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del Grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del Grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

La Sociedad, adicionalmente de la actividad de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (Nota 9). Las cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora Cuentas Anuales Consolidadas en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2023 asciende a un importe de 133.764 miles de euros (141.693 miles de euros a 31 de diciembre 2022), el resultado consolidado atribuible asciende a (1.554) miles de euros (4.463 miles de euros a 31 de diciembre 2022), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y prestaciones de servicios) ascienden a 266.780 y 16.070 miles de euros, respectivamente (254.637 y 10.904 miles de euros a 31 de diciembre 2022, respectivamente).

6. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad han identificado los siguientes aspectos a destacar:

6.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de operaciones

Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. La Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro de la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados.

c) Riesgo de liquidez

A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la segunda fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

d) Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado 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.

e) Riesgo de valoración de los activos

Un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

f) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con un CAP de tipo de interés (Nota 14.2).

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias a cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Miles de euros					
31 de diciembre de 2023	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Terrenos	34.107	8.875	(2.156)	300	41.126
Construcciones y otros	101.375	21.566	-	2.943	125.884
Inversiones inmobiliarias en curso	3.995	2.144	(369)	(3.243)	2.527
Total coste	139.477	32.585	(2.525)	-	169.537
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(9.616)	(2.605)	-	-	(12.221)
Total amortización acumulada	(9.616)	(2.605)	-	-	(12.221)
Pérdidas por deterioro					
Pérdidas por deterioro reconocidas	(2.390)	(2.528)	162	-	(4.756)
Total pérdidas por deterioro	(2.390)	(2.528)	162	-	(4.756)
Total Inversiones Inmobiliarias	127.471	27.452	(2.363)	-	152.560

Miles de euros				
31 de diciembre de 2022	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos y bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	20.495	13.627	(15)	34.107
Construcciones y otros	66.398	35.025	(48)	101.375
Inversiones inmobiliarias en curso	711	3.285	(1)	3.995
Total coste	87.604	51.937	(64)	139.477
Amortización acumulada				
Construcciones y otros	(7.646)	(1.970)	-	(9.616)
Total amortización acumulada	(7.646)	(1.970)	-	(9.616)
Pérdidas por deterioro				
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	(2.518)	-	128	(2.390)
Total pérdidas por deterioro	(2.518)	-	128	(2.390)
Total Inversiones Inmobiliarias	77.440	49.967	64	127.471

7.1 Adquisiciones y bajas de inversiones inmobiliarias

Principales movimientos del ejercicio 2023

El 29 de marzo de 2023 la Sociedad ha adquirido un inmueble destinado a residencias de mayores en Barcelona (Residencia Claret) por un total de 18.000 miles de euros.

El 11 de julio de 2023 la Sociedad ha completado la adquisición del inmueble destinado a residencias de mayores en Vigo (Residencia Vigo) por un total de 13.518 miles de euros de los que 2.055 miles de euros fueron desembolsados el 21 de febrero de 2022.

El 19 de julio de 2023 la Sociedad ha vendido un activo destinado a residencias de mayores en Madrid por un total de 3.217 miles de euros registrando una plusvalía de 854 miles de euros.

El resto de las altas se corresponden con obras de mejora en otras residencias de la Sociedad.

Principales movimientos del ejercicio 2022

El 20 de abril de 2022 la Sociedad adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Madrid (Residencia Puerta de Hierro) por un total de 5.600 miles de euros.

El 28 de abril de 2022 la Sociedad adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Alpedrete, Madrid (Residencia Alpedrete) por un total de 5.000 miles de euros.

El 19 de julio de 2022 la Sociedad adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Santander (Residencia Santander) por un total de 13.460 miles de euros.

El 28 de julio de 2022 la Sociedad adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Sant Cugat del Valles (Residencia San Cugat) por un total de 22.000 miles de euros.

7.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

Yields	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,00% - 5,90%	4,60% - 5,70%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,00% - 8,10%	7,19% - 8,34%

Para los activos valorados bajo el Método Residual Dinámico, las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración han sido las siguientes:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Tasa de descuento	7,00%	6,25% - 8,10%
Coste de construcción (€/m2)	1.527-1.873	1.202-1.357
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.998-3.265	2.087-2.462

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

La variación de 25 puntos porcentuales en las exit yields, tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos (residencias) registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields.	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2023			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	168.982	4.326	(4.754)
Ejercicio 2022			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	137.106	7.425	(6.707)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	9.240	(997)	(1.994)
Disminución	9.240	997	1.994
Ejercicio 2022			
Aumento	12.037	(931)	(1.861)
Disminución	12.037	932	1.862

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	9.240	716	1.431
Disminución	9.240	(716)	(1.431)
Ejercicio 2022			
Aumento	12.037	1.552	3.102
Disminución	12.037	(1.550)	(3.099)

7.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 8.838 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (5.739 a 31 de diciembre de 2022) (Nota 16.1). Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Hasta un año	9.098	8.584
Entre uno y cinco años	41.633	37.189
Más de cinco años	55.231	40.175
Total	105.962	85.948

Durante el ejercicio 2023 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 634 miles de euros en 2023 (698 miles de euros en 2022).

7.4 Otra información

Durante los ejercicios 2023 y 2022, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han encontrado situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2023 y 2022, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre 2023 y 2022, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y reforma de sus residencias por importe de 27.826 miles de euros (32.607 miles de euros en 2022), así como proyectos de reforma de sus residencias por importe de 0 miles de euros (1.949 miles de euros a 31 de diciembre 2022). Asimismo, a cierre del ejercicio 2023 la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos (misma situación en 2022).

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 9), es el siguiente:

Activos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	-	-	1.586	2.354	1.586	2.354
Activo financiero a valor razonable (Nota 11)	-	-	5.120	9.177	5.120	9.177
Activo financiero a coste (Nota 9)	35.472	33.707	-	-	35.472	33.707
Total	35.472	33.707	6.706	11.531	42.178	45.238

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	2.066	1.912	2.066	1.912
Total	2.066	1.912	2.066	1.912

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 14)	77.920	61.769	9.183	8.675	87.103	70.444
Total	77.920	61.769	9.183	8.675	87.103	70.444

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 14)	2.493	-	560	1.114	3.053	1.114
Total	2.493	-	560	1.114	3.053	1.114

8.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	35.472	35.472
Fianzas Constituidas	-	-	-	-	923	-	923
Derivados y otros	-	-	5.120	-	663	-	5.783
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.905	-	-	-	-	-	1.905
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1	-	-	-	-	-	1
Inversiones financieras a corto plazo	160	-	-	-	-	-	160
	2.066	-	5.120	-	1.586	35.472	44.244

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	-	-	-	-	1.103	-	1.103
Deudas con entidades de crédito	2.493	2.493	75.427	-	-	-	80.413
Depósitos recibidos	-	30	-	-	-	-	30
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	8.050	-	-	8.050
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	560	-	-	-	-	-	560
	3.053	2.523	75.427	8.050	1.103	-	90.156

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

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Miles de euros					
31 de diciembre de 2023	Saldo inicial	Altas	Bajas / reducciones	Deterioro de instrumentos de patrimonio	Saldo final
Coste					
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	10.600	-	-	-	10.600
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	3.204	1.140	-	-	4.344
Apartamento Ciudad Patricia, S.L.	19.903	625	-	-	20.528
Jade Horeca, S.L.U.	-	128	-	(128)	-
Total Coste	33.707	1.893	-	(128)	35.472

Miles de euros						
31 de diciembre de 2022	Saldo inicial	Altas	Reclasificación	Bajas / reducciones	Pérdida por enajenación de instrumentos de patrimonio	Saldo final
Coste						
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	10.600	-	-	-	-	10.600
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	-	3.204	-	-	-	3.204
Azinite Investments, S.L.U.	-	29.503	(29.503)	-	-	-
Apartamento Ciudad Patricia, S.L.	-	-	29.503	(9.600)	-	19.903
Warwickhall, S.L.U.	-	316	-	(300)	(16)	-
Total Coste	10.600	33.023	-	(9.900)	(16)	33.707

9.1 Descripción de los movimientos

Ejercicio 2023

Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe total de 1.140 miles de euros.

Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe de 625 miles de euros.

Jade Horeca, S.L.U.

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

Durante 2023 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe de 125 miles de euros.

Ejercicio 2022

Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Manateri, S.L.U., por un precio de 3.500 euros. Esta sociedad tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Ese mismo día se

elevó a escritura pública el cambio de denominación de la misma, pasando a denominarse Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Durante 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar aportaciones de socios por un importe de 3.200 miles de euros.

Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. y Azinite Investments, S.L.U.

Con fecha 22 de abril de 2022, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Azinite Investments, S.L.U., por un precio de 3.000 euros. Esta sociedad tenía como objeto social la compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 29.500 miles de euros. Posteriormente, el 24 de mayo de 2022 Azinite Investments, S.L.U. adquirió el 100% de las participaciones sociales de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. por un precio de 29.257 miles de euros.

Con fecha 13 de junio de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de Azinite Investments, S.L. (sociedad absorbida) aprobó su fusión por absorción con Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (sociedad absorbente).

Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Sociedad, en calidad de socio único de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por un importe de 9.600 miles de euros, que han sido registrados como menor participación.

9.2 Descripción de la inversión

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Ejercicio 2023	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Miles de euros					
			Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	10.600	87	6.570	-	891	7.548	(125)
Adriano Care SPV 1 S.L.	100%	4.344	4	(443)	(72)	4.340	3.829	219
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	100%	20.528	3.601	15.048	(521)	2.710	20.838	144
Jade Horeca, S.L.U.	100%	-	3	(58)	(56)	125	14	(56)
Total		35.472	3.695	21.117	(649)	8.066	32.229	182

Ejercicio 2022	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Miles de euros					
			Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	10.600	87	5.907	663	1.046	7.703	541
Adriano Care SPV 1 S.L.	100%	3.204	4	(4)	(439)	3.200	2.761	(330)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. (anteriormente Azinite Investments, S.L.U.)	100%	19.903	3.601	15.490	(442)	2.085	20.734	(427)
Total		33.707	3.692	21.393	(218)	6.331	31.198	(216)

Ninguna de las Sociedades cotiza en bolsa.

Los resultados de las sociedades del grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas en 2023 y 2022.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, no se ha dotado ningún deterioro ya que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2023 es superior al valor contable.

En el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo, y asociados, correspondiente al ejercicio 2023 y 2022, la Sociedad ha considerado las siguientes hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración de los activos inmobiliarios de sus sociedades dependientes:

	2023	2022
Exit Yield	4,70%	4,20%
Tasa de descuento	6,90% - 10,52%	6,45%-10,18%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

A cierre del ejercicio, los activos subyacentes que se han considerado para el test de deterioro se han valorado por un experto independiente de acuerdo a la metodología descrita en la nota 4.1.

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas y depósitos constituidos	1.586	2.354
	1.586	2.354
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.905	1.133
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1	619
Otros activos financieros a corto plazo	160	160
	2.066	1.912
	3.652	4.266

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad y créditos a largo plazo por el importe de 1.586 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (2.354 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

El importe en libros de los créditos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de los activos financieros sin encontrar indicios de que los mismos hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

El desglose de los activos financieros a valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Derivados	5.120	9.177
	5.120	9.177

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe Activos financieros a largo plazo recoge el valor razonable del derivado contratado para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Ver nota 14) por el importe de 5.120 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (9.177 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado, sin restricciones a su disponibilidad ni sometidas a pignoración a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

	31 de diciembre de 2023 (*)	31 de diciembre de 2022 (*)
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 de otras participaciones sociales que, siendo inferiores a los porcentajes señalados, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

13.2 Reserva Legal

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, la Sociedad no ha dotado la reserva legal en su totalidad, al no haber generado resultados positivos.

13.3 Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 31 de diciembre 2023 y 2022, la prima de emisión de la Sociedad ascendía a 64.476 miles de euros.

13.4 Otras reservas

El desglose de los distintos tipos de reservas es el siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Reservas voluntarias	(18)	(18)
Reserva de fusión	142	142
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.448)	(7.866)
Total reservas	(10.324)	(7.742)

13.5 Otras aportaciones de Socios

Con fecha 30 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas ha acordado proceder con el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.395 miles de euros. Con fecha 28 de julio de 2023 se ha efectuado el pago.

Con fecha 10 de mayo de 2022, la Junta General de Accionistas acordó proceder con el reparto de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.400 miles de euros.

De esta forma, a 31 de diciembre 2023, el epígrafe de aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 38.729 miles de euros (41.124 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

13.6 Acciones propias

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

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

	31 de diciembre de 2022	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	21.228	214
Aumentos/Compras	5.156	52
Disminuciones/Enajenaciones	(3.790)	(39)
Al cierre del periodo/ejercicio	22.594	227

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2023 representan el 0,22%

del capital social de la Sociedad, siendo el coste medio de las acciones propias de 10,26 euros por acción (0,19% y 10,04 al 31 de diciembre de 2022, respectivamente).

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 24 de marzo de 2020 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la propia Sociedad, de acciones de la Sociedad, 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 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.

14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Pasivos financieros a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	77.920	61.769
Otros pasivos financieros	1.133	1.021
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.050	7.654
	87.103	70.444
Pasivos financieros a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	2.493	-
Otros pasivos financieros	-	54
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	560	1.060
	3.053	1.114

(*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 15).

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

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.

14.1 Otros pasivos financieros y acreedores varios

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	1.133	1.021
A corto plazo		
Otros pasivos financieros	-	54
Acreeedores varios	560	1.060
Total Otros pasivos financieros	1.693	2.135

14.2 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad 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 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 83.113 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.420 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2022 había devengado gastos financieros por 1.959 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 2.700 miles de euros.

La Sociedad está sujeta a otorgar determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, así como al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad, sin que se estime que de las garantías otorgadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en los presentes estados financieros.

Derivados

Para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera descrita en el párrafo anterior, la Sociedad contrató en el ejercicio 2021 un derivado con los siguientes datos:

Ejercicio 2023

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	CAP %	Liquidaciones	(Miles de euros)			
						No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo	
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	0,50%	Trimestrales	5.120	-	-	-
						5.120	-	-	-

Ejercicio 2022

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	CAP %	Liquidaciones	(Miles de euros)			
						No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo	
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	0,50%	Trimestrales	9.177	-	-	-
						9.177	-	-	-

La Sociedad 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 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 antes las variaciones del tipo variables aplicado en principal del préstamo y derivados. En este sentido, los administradores de la Sociedad 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:

La Sociedad ha verificado que el 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:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 31 de diciembre de 2023, 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	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Por valoraciones de derivados	5.120	9.177
Por flujos de caja de derivados	(839)	(1.118)
Total	4.281	8.059

14.3 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23	25
Ratio de operaciones pagadas	23	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	8
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	4.009	4.598
Total pagos pendientes	12	27

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

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

Número (unidades)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	182	96
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	65%	33%

Volumen (miles de euro)	2023	2022
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.884	3.642
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	72%	79%

14.4 Otros pasivos financieros

Estos saldos corresponden fundamentalmente a fianzas y depósitos de distinta índole tanto al 31 de diciembre de 2023 como a 31 de diciembre de 2022.

14.5 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

15. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	70
Hacienda Pública deudora por devolución de IS	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	-	-
Total saldos deudores	-	70
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Pasivos por impuesto corriente	213	-
Pasivo por impuesto diferido	1.931	1.931
Hacienda Pública deudora por IVA	259	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	4	25
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1	1
Total saldos acreedores	2.408	1.957

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

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

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 correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Impuesto de sociedades

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumple 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 presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 en concepto de impuestos corrientes se calculan utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance.

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

	31 de diciembre de 2023			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(2.514)	854	(3.778)	(5.438)
Diferencias permanentes	3.677	-	-	3.677
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	1.163	854	(3.778)	(1.761)

	31 de diciembre de 2022			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(2.582)	-	8.059	5.477
Diferencias permanentes	1.139	-	-	1.139
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Amortización no deducible	-	-	-	-
Gastos financieros no deducibles	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	(1.443)	-	8.059	6.616

Las diferencias permanentes corresponden a los gastos financieros no deducibles por importe de 1.021, al deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 7) y al deterioro de instrumentos de patrimonio.

En los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

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

	31 de diciembre de 2023		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(2.514)	854	(3.778)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	213	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	213	-

	31 de diciembre de 2022		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(2.582)	-	8.059
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

Tal y como se ha mencionado en la nota 7, durante el ejercicio 2023 la Sociedad a enajenado un activo inmobiliario ubicado en Madrid sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el Régimen SOCIMI.

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto corriente	213	-
Retenciones	-	-
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	213	-

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.028 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Dado que la Sociedad 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.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos, por un importe de 8.838 miles de euros (5.739 miles de euros a 31 de diciembre 2022). Principalmente, por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

El total de los ingresos de la Sociedad son realizados en España. La distribución de los ingresos por ámbito geográfico se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	A 31 de diciembre 2023	A 31 de diciembre 2022
País Vasco	1.518	1.925
Castilla y León	1.322	1.259
Galicia	1.513	1.087
Cataluña	2.370	779
Madrid	695	396
Cantabria	830	293
Comunidad Valenciana	590	-
Total	8.838	5.739

16.2 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre 2023	A 31 de diciembre 2022
Reparaciones y mantenimiento	4	19
Servicio de profesionales independientes	2.272	3.211
Primas de seguros	170	154
Servicios bancarios y similares	31	104
Otros servicios	277	366
Tributos	274	175
Total Otros gastos de explotación	3.028	4.029

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

A 31 de diciembre de 2023 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 2.400 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2022), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 19 miles de euros (697 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

Dentro del epígrafe de "Tributos" se recogen, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que han devengado, en el ejercicio, cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 119 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (150 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

16.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2023 y 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Adriano Care SPV 1 S.L.U.	Empresa del Grupo
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. y Azinite Investments, S.L.U.	Empresa del Grupo
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Empresa del Grupo
Azora Capital, S.L.	Entidad vinculada

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

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023	1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022
Azora Capital, S.L.	Servicios exteriores	(2.400)	(2.400)
Parque Comercial Gorbeia S.A.U.	Gastos financieros	395	164
Adriano Care SPV 1 S.L.U.	Servicios exteriores - refacturación	76	78
Apartamento Ciudad Patricia, S.L.	Servicios exteriores - refacturación	485	377
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Servicios exteriores - refacturación	82	86

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Parque Comercial Gorbeia S.A.U.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.050	7.654

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

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2023 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 130 miles de euros (130 miles de euros en 2022). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Retribución Consejo de Administración	130	130
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	130	130

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no se han satisfecho remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 47 miles de euros (49 miles de euros durante el ejercicio 2022).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

Durante y a cierre del ejercicio 2023 y 2022, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de la Sociedad.

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no dispone de alta dirección.

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009 Y MODIFICACIONES POSTERIORES

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:
No es de aplicación.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:
No es de aplicación.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:
No es de aplicación.
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:
No es de aplicación.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
No es de aplicación.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI
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
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	12/07/2023	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 a raíz de la fusión de la Sociedad con Promociones Zorges, S.L. (Unipersonal) e Inmobiliaria Barrica Barri, S.L. (Unipersonal) en ejercicios anteriores.

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

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

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

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

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Honorarios de auditoría

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		TOTAL
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	
Servicios de auditoría	72	-	72
Otros servicios distintos de auditoría	28	-	28
Servicios relacionados con la auditoría	28	-	28
Otros Servicios	-	-	-
Total	100	-	100

Ejercicio 2022	Miles de euros		TOTAL
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	
Servicios de auditoría	80	-	80
Otros servicios distintos de auditoría	35	-	35
Servicios relacionados con la auditoría	35	-	35
Otros Servicios	-	-	-
Total	115	-	115

19.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

	2023	2022
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2023 y 2022, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 31 de diciembre de 2023 y 2022, detallada por categorías, es la siguiente:

	2023		2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	-	1

19.3 Otros compromisos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre las cuentas anuales y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

20. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos con un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

Durante 2023, los inversores se vieron beneficiados tanto en los mercados de renta variable como en los de renta fija, a pesar de un entorno global complejo caracterizado por conflictos y crisis económicas en varios países. Las bolsas mundiales obtuvieron ganancias considerables, mientras que la renta fija volvió a ofrecer rentabilidades atractivas gracias a la subida de los tipos de interés. La volatilidad se mantuvo baja, especialmente en los mercados de renta variable. Dos factores clave detrás del rendimiento positivo del mercado fueron el crecimiento del PIB mundial a pesar de una política monetaria restrictiva, y los buenos resultados de las grandes empresas cotizadas a nivel mundial. Además, hubo señales de fortaleza económica en países como Estados Unidos, Japón y Latinoamérica, mientras que China y Europa mostraron cierta debilidad.

Los bancos centrales de varios países mantuvieron políticas monetarias restrictivas para combatir la inflación. Tanto la Reserva Federal como el Banco Central Europeo optaron por subir tipos en 2023 de manera significativa, aunque este último optó por pausar las alzas a finales de año debido al enfriamiento económico en Europa y la inestabilidad de Oriente Medio.

En la Eurozona, hubo una desaceleración económica significativa en 2023, con un crecimiento esperado del PIB del 0,7%, principalmente debido al debilitamiento de Alemania. Sin embargo, esta debilidad económica también llevó a una reducción en la inflación. España destacó como una de las economías con una contribución positiva al crecimiento del área, impulsada por el turismo y la demanda doméstica, con niveles muy superiores a los registrados en los demás países de la Eurozona.

En relación con la evolución del mercado inmobiliario, éste ha estado marcado por la subida de tipos de interés por parte de los Bancos Centrales. Esta subida de tipos ha provocado una corrección de valor a la baja en la mayoría de los activos inmobiliarios, y ha endurecido notablemente el coste y el acceso a financiación bancaria.

En Europa los volúmenes anuales de inversión inmobiliaria alcanzaron mínimos de la década en varios mercados europeos. Los elevados costes de la deuda y la debilidad de la economía siguieron limitando la toma de decisiones en 2023. En términos de inversión, en España, se ha registrado un volumen de inversión de 11.200 millones de euros, lo que supone un descenso respecto al año anterior del 36%.

Para el año 2024 se espera que la inflación se estabilice provocando, como viene descontando el mercado, una bajada en los tipos de interés, aunque aún es pronto para estimar cuándo comenzará esta bajada, y en qué niveles se estabilizarán los tipos eventualmente. Por tanto, aun cuando se espera que el 2024 sea un año con mayor volumen de inversión inmobiliaria que el 2023 es probable que las valoraciones sigan bajando.

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

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de activos destinados a la tercera edad en España, los cambios demográficos, el incremento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de inmuebles dedicados a este sector. Actualmente, existe un déficit significativo de camas de residencias en España, estando previsto que se incremente dicho déficit en los próximos años como consecuencia del envejecimiento de la generación *baby boom*, acentuando el atractivo en la inversión en el sector geriátrico. No obstante, el sector también se ha visto afectado por la situación macroeconómica, viendo reducida la actividad por parte de inversores y operadores. Este factor, ha provocado que, a lo largo de 2023, se haya producido una ligera corrección al alza de las tasas de retorno.

En dicho entorno macroeconómico, la Sociedad centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2023 por 18 residencias de la tercera edad y 2 terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 152.560 miles de euros (127.471 miles de euros a 31 de diciembre 2022), así como las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejadas en el epígrafe con el mismo nombre por importe de 35.472 miles de euros (33.707 miles de euros a 31 de diciembre 2022).

Inversiones inmobiliarias

El incremento del epígrafe se debe principalmente a las altas de inversiones inmobiliarias generadas como consecuencia de las adquisiciones de nuevas residencias.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En lo que concierne los instrumentos de patrimonio que la Sociedad mantiene en sus empresas del grupo, a 31 de diciembre 2023, las mismas ascienden a 35.472 miles de euros. El incremento del epígrafe viene determinado por las aportaciones de socios realizadas durante el ejercicio.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad 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 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 83.113 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad había dispuesto un importe de 64.680 miles de euros asociado a esta financiación).

Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 8.838 miles de euros (5.739 miles de euros durante el ejercicio 2022), obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros de 5.768 miles de euros (1.719 miles de euros durante el ejercicio 2022). La evolución de los resultados operativos muestra el avance respecto al ejercicio anterior en la ejecución del plan de inversiones de la Sociedad, así como a los menores costes extraordinarios respecto al ejercicio 2022.

La Sociedad 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. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha seguido facturando y cobrando sus rentas con normalidad.

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con fondos propios por importe de 107.014 miles de euros a 31 de diciembre 2023 (115.108 miles de euros a 31 de diciembre 2022) y con un fondo de maniobra positivo de 2.019 y 15.516 miles de euros a 31 de diciembre 2023 y 2022, respectivamente.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha completado su plan de inversión. En el futuro próximo, la Sociedad continuará con la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) mejora de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra

la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos, y (iii) la maximización del valor de los activos en porfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo una gestión activa durante todo el periodo, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales de la Sociedad están debidamente cubiertas en todo momento.

Políticas de gestión del riesgo financiero

Las políticas de gestión del riesgo financiero dentro del sector en el que actúa la Sociedad y sus sociedades dependientes vienen determinadas fundamentalmente por el análisis de los proyectos de inversión, la gestión de los inmuebles y por la situación de los mercados financieros. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, los Administradores de la Sociedad han identificado los siguientes aspectos a destacar:

- **Riesgo de operaciones:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. La Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la segunda fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja solida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado 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.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con un CAP de tipo de interés.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23	25
Ratio de operaciones pagadas	23	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	8
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	4.009	4.598
Total pagos pendientes	12	27

5. Actividades de Investigación y desarrollo

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

6. Acciones Propias

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

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

	31 de diciembre de 2022	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo		
Aumentos/Compras	21.228	214
Disminuciones/Enajenaciones	5.156	52
	(3.790)	(39)
Al cierre del periodo/ejercicio	22.594	227

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2023, la Sociedad contaba con un empleado (uno en a 31 de diciembre de 2022).

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores adicionales a los descritos que presenten un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2023.

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

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 20 de febrero de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 Alegria
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana
Consejero

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero

D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez Acebo
Consejero

D. Francisco Javier Rodríguez-Heredia
Consejero

Valor de tasación de Activos a 31 de diciembre de 2023

La Sociedad ha solicitado a los expertos independientes “CBRE Valuation Advisory, S.A.” una actualización de la valoración de su cartera de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2023.

La valoración de los activos se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración RICS, sobre la base de la edición del Red Book publicada en el 2017 “RICS Valuation – Professional Standards”.

De acuerdo con la anterior, al 31 de diciembre de 2023, la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ascendió a un total de 239.917 miles de euros lo que supone una revalorización sobre inversión del 19%.

Asimismo, el *EPRA Net Reinstatement Value* a 31 de diciembre de 2023 asciende a 146.817 miles de euros (12,26 euros por acción) lo que supone una revalorización respecto a los desembolsos realizados por los accionistas del 22%.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.



**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA
DE CONTROL INTERNO**

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ÓRGANOS DE GOBIERNO.....	4
2.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....	4
2.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	4
2.3. COMISIÓN DE AUDITORÍA.....	4
2.4. COMITÉ DE SUPERVISIÓN.....	4
2.5. COMITÉ DE CALIDAD DE SERVICIO.....	4
2.6. COMITÉ DE CONFLICTOS.....	4
3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA CAPITAL, S.L.	4
3.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....	5
3.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	5
3.3. COMITÉ DE CONTROL INTERNO.....	5
3.4. COMITÉ DE INVERSIONES.....	5
3.5. COMITÉ DE RECURSOS HUMANOS.....	5
3.6. COMITÉ DE DISCIPLINA.....	5
3.7. ÓRGANO DE CONTROL INTERNO.....	5
3.8. COMITÉ DE PROTECCIÓN DE DATOS.....	6
3.9. COMITÉ DE RIESGOS PENALES.....	6
3.10. DIRECCIÓN DE ÁREA DE NEGOCIO.....	6
3.11. DIRECCIÓN FINANCIERA.....	6
3.12. DIRECCIÓN LEGAL.....	6
3.13. DIRECCIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y GESTIÓN DE RIESGOS.....	6
3.14. DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA.....	7
3.15. DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS.....	7
4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO.....	7
4.1. CUMPLIMIENTO NORMATIVO.....	7
4.2. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	8
4.3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	9
4.4. INFORMACIÓN.....	9
5. COMUNICACIONES AL MERCADO.....	10
6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES.....	11

1. INTRODUCCIÓN

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima que se constituyó por tiempo indefinido el 24 de diciembre de 2018, con domicilio social en Madrid, Calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM. 28001 Madrid y número N.I.F. A88257506. Con fecha 14 de junio de 2019, se adoptaron los acuerdos relativos al acogimiento al régimen SOCIMI, así como las correspondientes modificaciones estatutarias. La Sociedad se encuentra actualmente debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.745, Folio 134, Hoja M-688855, Inscripción 4ª.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales y con carácter principal, incluye la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

(a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

(b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;

(c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y

(d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo. Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

La finalidad del presente Informe es describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

2. ÓRGANOS DE GOBIERNO

2.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable y los Estatutos Sociales, le corresponde, entre otras materias, aprobar las modificaciones de los Estatutos Sociales, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de los resultados, el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y del Auditor, la aprobación del aumento o reducción del capital social y la eventual transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

2.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

2.3. Comisión de Auditoría

La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas entre sus funciones (i) la revisión de los estados financieros de la Sociedad; (ii) la propuesta a la Junta General de Accionistas del Auditor de Cuentas Anuales de la Sociedad; (iii) seguimiento y control de riesgos y (iv) relación con el auditor interno y externo.

2.4. Comité de Supervisión

El Comité de Supervisión vela por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y Azora Capital, S.L. (en adelante, la Gestora). En concreto, (i) solicita información a la Gestora sobre el desarrollo de sus actividades; (ii) revisa la información financiera y contable; (iii) revisa el cumplimiento de la estrategia de inversión; (iv) realiza el seguimiento de la política de inversión, de la cartera inmobiliaria y de las desinversiones de la Sociedad, en su caso y (v) asesora a la Gestora en los asuntos que considere relevantes.

2.5. Comité de Calidad de Servicio

El Comité de Calidad de Servicio revisa periódicamente la calidad de los servicios prestados en los Activos, mediante encuestas de satisfacción y “*mystery shopping*”, con el objetivo de establecer recomendaciones de mejora, que reporta al Consejo de Administración y de las que hace seguimiento periódico.

2.6. Comité de Conflictos

El Comité de Conflictos tiene bajo su competencia evaluar y resolver el potencial conflicto de interés surgido tras la presentación a la Sociedad por su Gestora, de oportunidades de adquisición, venta y/o arrendamiento de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o su Grupo.

3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA CAPITAL, S.L.

La Sociedad ha encomendado a Azora Capital, S.L. (en adelante, la Gestora), mediante la formalización de un contrato la gestión, las funciones de administración y gestión corporativa, y, específicamente, gestión de inversiones, explotación, arrendamientos, y desinversiones de activos inmobiliarios, y contabilidad, tributos, asuntos legales, cumplimiento normativo, etc., sin perjuicio de las obligaciones específicas de los Órganos de Gobierno de la sociedad.

Los Órganos de Gobierno y Dirección de la Gestora son los siguientes:

3.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

3.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y la Sociedad, según se indica en la introducción de este capítulo.

3.3. Comité de Control Interno

El Comité de Control Interno será el responsable de (i) la definición e implantación de las políticas corporativas, (ii) la fiabilidad de la información financiera, (iii) los sistemas de gestión de riesgos y de control interno y (iv) la supervisión de las conclusiones alcanzadas en las reuniones del Órgano de Control Interno, Comité de Protección de Datos y Comité de Riesgos Penales, de la Gestora.

3.4. Comité de Dirección

El Comité de Dirección es el responsable de definir la estrategia y objetivos de la Gestora, asegurando su viabilidad a largo plazo, a través de los medios humanos y materiales que sean necesarios.

3.5. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de la Gestora estudia las oportunidades de inversión y desinversión propuestas para la Sociedad y analiza si existe algún tipo de operación vinculada / conflicto de interés en las mismas. En concreto: (i) revisa la estrategia, condicionantes, características, rentabilidad y cualesquiera otros parámetros esenciales de un operación; (ii) estima o desestima las operaciones, teniendo en consideración, la normativa y compromisos contractuales aplicables en cada momento, la situación de mercado o sector en el que se enmarca la operación, la estrategia y los condicionantes de rentabilidad o cualquier otra característica relativa a la operación concreta; (iii) toma razón de la evolución y estado de las operaciones que se hayan estimado/desestimado o que se encuentren pendientes de ejecución y (iv) supervisa las operaciones restringidas por la normativa aplicable de conflictos de interés y operaciones vinculadas.

3.6. Comité de Disciplina

El Comité de Disciplina es el responsable del proceso de calificación y, en su caso, imposición de sanción que estime conveniente según lo dispuesto en la normativa vigente al empleado de la Gestora que haya cometido alguna infracción.

3.7. Órgano de Control Interno

El Órgano de Control Interno es un Órgano delegado del Consejo de Administración de la Gestora, responsable de informar al Comité de Control Interno de la misma sobre el cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y, especialmente, de establecer las políticas de admisión e identificación de clientes y analizar y calificar las operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas sujetas a la normativa.

3.8. Comité de Protección de Datos

El Comité de Protección de Datos es un órgano colegiado que desarrollará las funciones del Delegado de Protección de Datos e informará al Comité de Control Interno de la Gestora sobre las mismas. En concreto, las funciones recogidas en la normativa vigente son: (i) Informar y asesorar; (ii) supervisar el cumplimiento; (iii) facilitar el asesoramiento y (iv) relacionarse con la Autoridad de Control.

3.9. Comité de Reclamaciones y Litigios

El Comité de Riesgos Penales es el responsable de informar al Comité de Control Interno de la Gestora sobre el diseño y ejecución del Modelo de Prevención de Riesgos Penales, a través de la Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, para la Gestora y sus sociedades gestionadas.

3.10. Comité de Sostenibilidad

El Comité de Sostenibilidad es el responsable de (i) definir la estrategia en materia de sostenibilidad; (ii) monitorizar el cumplimiento de los objetivos y planes de acción definidos; (iii) supervisar del correcto Reporting de sostenibilidad realizado por las áreas de negocio; y (iv) coordinar las iniciativas de sostenibilidad de la Gestora para asegurar la consistencia en su implementación, tal y como indica la Política de Sostenibilidad.

3.11. Dirección de Área de Negocio

La Dirección de Área de Negocio es responsable del desarrollo de negocio de residencias de la tercera edad. En el caso de la Sociedad, le corresponde la gestión integral de los activos en sus vertientes de inversión, explotación, mantenimiento y desinversión. Además, establece los canales de comunicación necesarios con los inversores, mediante la contratación de bancos comercializadores.

3.12. Dirección Financiera

La Dirección Financiera es responsable de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema contable y de control interno sobre la información financiera de la Sociedad. Elabora los estados financieros y la información de control de gestión y coordina los procesos de auditoría interna y externa.

3.13. Dirección Legal

La Dirección Legal es responsable del cumplimiento de las normas legales vigentes en las actividades corporativas y operaciones de negocio de la Sociedad; estudia, supervisa y resuelve sobre los asuntos legales relacionados con la Sociedad, sus contratos y convenios y asesora en todas las ramas de derecho de aplicación.

3.14. Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos

La Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos es responsable de la implementación y seguimiento del Plan de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos de la Gestora. El objetivo es asegurar que se respeten las normas aplicables e impedir actuaciones delictivas y sanciones legales por infringir la Ley. Además, define los procesos, riesgos y controles para formalizar el mapa de riesgos aplicable y actualizarlo periódicamente. Por último, es la dirección que se encarga de toda la relación con los organismos supervisores.

3.15. Dirección de Auditoría Interna

La Dirección de Auditoría Interna revisa la fiabilidad e integridad de la información, el cumplimiento de políticas y regulaciones, la protección de los activos, el uso económico y eficiente de los recursos y el cumplimiento de las metas y objetivos operativos fijados por los Órganos de Gobierno.

3.16. Dirección de Recursos Humanos

La Dirección de Recursos Humanos es responsable de la gestión del personal de la Gestora, incluyendo la contratación, formación, evaluación del desempeño y retribución, así como del cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO

4.1. Cumplimiento Normativo

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de la Gestora que aplican a la Sociedad se detallan a continuación:

- 1) Cumplimiento de los siguientes principales ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
 - Real Decreto 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Ley 24/1988 de Mercado de Valores.
 - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI), quedan establecidas las especialidades del régimen jurídico de las SOCIMI, quedando definidos, entre otros, el objeto social, los requisitos de inversión, la distribución de resultados y el régimen fiscal de las mismas.
 - Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
 - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
 - Ley 10/2010, de 28 de abril: Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
 - Reglamento (UE) 2016/769 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
 - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
 - Cualquier otra ley a la que la Gestora deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.

- 2) Código de Conducta que regula el comportamiento y conducta general, de aplicación tanto en la Gestora como en las sociedades de inversión por ella gestionada, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.
- 3) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en los Códigos de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
- 4) Políticas Corporativas y Procedimientos Internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

4.2. Sistema de Gestión de Riesgos

La metodología del Sistema de Gestión de Riesgos (en adelante, SGR) de la Gestora consiste en la definición de un modelo con un enfoque sistemático y detallado que permita identificar, evaluar, priorizar y responder a los riesgos asociados a los principales objetivos, proyectos y operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas y mejorar su capacidad para gestionar escenarios de incertidumbre.

El SGR de la Gestora, está basado en el estándar metodológico COSO II (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), metodología de gestión de riesgos que ha sido adaptada a sus necesidades.

Las principales fases que comprenden la metodología del SGR son:

- Definición y formalización de políticas.
- Definición y formalización de procedimientos que recogen los criterios básicos de análisis de actividades y procesos críticos.
- Elaboración del mapa de riesgos mediante la identificación y evaluación de riesgos; asignación de responsables de control y, finalmente, reuniones de trabajo y entrevistas a mantener con los responsables de las áreas/departamentos.
- Identificación de indicadores clave de control asociados a los riesgos críticos.

El SGR de la Gestora se formaliza y monitoriza a través de una Herramienta de Gestión de Riesgos denominada "GlobalSuite". Dicha aplicación aporta, de una manera rápida y sencilla, una visión de los riesgos que impactan en la actividad de la Gestora, su valoración y mantenimiento dentro de los valores de Tolerancia fijada por el Consejo de Administración de la Gestora (Mapa de Riesgos).

Además, la Herramienta permite realizar un seguimiento de los controles mitigantes, probando la eficiencia de todos y cada uno de ellos a través de encuestas de autoevaluación a los responsables de los mismos y a través de encuestas de validación del diseño de control donde se realiza la solicitud de evidencias. A su vez, la Herramienta permite también analizar si la valoración de los riesgos es adecuada a través de la encuesta general del Riesgo, procediendo, si fuera necesario, a reevaluar el impacto y la probabilidad de los mismos.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, teniendo en cuenta las evaluaciones de los controles realizadas por la Unidad de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos y la Función de Auditoría Interna y se actualiza el mapa de riesgos de la Gestora y sociedades gestionadas.

4.3. Sistema de Control Interno de la Información Financiera

La Dirección Financiera de la Gestora utiliza como ERP contable, SAP, software de gestión empresarial que brinda las mejores prácticas de mercado, con la intención de mejorar la eficiencia, control y gestión de la información. Simplifica y automatiza los procesos por muy complejos que sean, gracias a su estructura modular que da respuesta a las necesidades y requerimientos de gestión para procesos inmobiliarios, comerciales, constructivos, económico-financieros y gerenciales entre otros.

Además, la Dirección Financiera tiene establecido un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante, SCIIF) cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo de la información de control de gestión.

La fiabilidad de la información implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- **Existencia y ocurrencia (EO):** Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- **Integridad (I) de la información:** La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- **Adecuada valoración (V):** Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- **Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C):** Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- **Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O):** La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención / detección del fraude se consideran objetivos del SCIIF por el impacto que tienen en los 5 objetivos básicos anteriores. Todos estos objetivos comprenden el marco teórico de referencia, que incluye riesgos y controles esperados, elaborado en base a buenas prácticas y al conocimiento de los procesos / subprocesos clave objeto de revisión, de manera que mediante la comparación de la situación real con dicho marco teórico se puedan poner de manifiesto aquellos aspectos susceptibles de mejora.

La Dirección Financiera de la Gestora es la responsable de identificar los riesgos en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles. Todo ello se realiza en el marco del SGR comentado en el apartado anterior. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF.

4.4. Información

La Gestora cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información

relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección Financiera y de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, respectivamente.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.
- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.

5. COMUNICACIONES AL MERCADO

5.1 Preparación de la información financiera

El Departamento Financiero de la Gestora elabora la información financiera de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada y aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

5.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las Comunicaciones de Información Privilegiada (CIP) y las Comunicaciones de Otra Información Relevante (COIR) que, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME Equity (tal y como ésta haya sido modificada por la Circular 2/2022) o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse. El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Growth, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Gestora de la Sociedad de un acontecimiento que pueda ser considerado como CIP o COIR.

- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de las CIP o COIR por parte de la Gestora de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración o persona designada por el mismo, de las CIP o COIR consensuadas entre la Gestora de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de las CIP o COIR acordadas entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Gestora de la Sociedad.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa incorporada a negociación en BME Growth, la Gestora de la Sociedad dispone de una estructura y un sistema que le permiten llevar un adecuado control de la información financiera de la Sociedad, así como de su comunicación.

6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (para la auditoría de Cuentas Anuales y la revisión limitada de información intermedia).
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objetivo de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Plan General Contable.
- Asesor Registrado BME Growth: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Growth.