



**BME - GROWTH**

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

Madrid, 7 de octubre de 2021

En virtud de 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, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante “Adriano Care” o “la Sociedad”, indistintamente):

- Informe evolución negocio primer semestre ejercicio 2021.
- Informe de revisión limitada de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con sus notas explicativas, emitido por el auditor de cuentas del Grupo.
- Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con sus notas explicativas.
- Estados financieros intermedios de Adriano Care SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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,

D. Francisco Javier Picón García de Leániz  
Adriano Care SOCIMI, S.A.

## Otra información relevante del primer semestre 2021

- Adriano Care cotiza en el BME Growth desde el 25 de mayo 2021, siendo la primera SOCIMI especializada exclusivamente en la inversión en activos para la tercera edad cotizada en el BME Growth.
- La cartera actual de Adriano Care cuenta con 14 activos, que se compone de 12 residencias operativas y 2 desarrollos, con un total de cerca de 1.800 camas: **un portfolio con adecuada diversificación geográfica y de operadores, con activos de calidad y en ubicaciones con alto interés institucional.**
- Se está avanzando con los proyectos de actualización de los activos en línea con su vocación de contribuir a dar respuesta al reto demográfico del aumento de población de mayores, así como a la mejora de la calidad de servicios que se les ofrece.
- En el primer semestre 2021 Adriano ha comprometido más de €45 millones con la adquisición de 6 activos para la tercera edad, continuando su consolidación en el sector de la tercera edad así como su expansión geográfica.
  - 5 residencias operativas – Valencia con 122 plazas, León (2 residencias) con 140 plazas en total, Lugo con 191 plazas, y una residencia de reciente inauguración en Terrassa con 72 plazas.
  - Un terreno para el desarrollo de una nueva residencia de aproximadamente 115 plazas en el norte de Madrid.
- Adriano ha registrado un resultado neto de €1,9 millones a 30 de Junio de 2021.
- Actualmente se está trabajando sobre un pipeline avanzado para completar el plan de negocio de la sociedad.

## Información financiera a 30 Junio 2021

### Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ miles)

Ingresos	6.236
Gastos de explotación	(6.430)
<b>EBITDA</b>	<b>(194)</b>
Amortización	(377)
Variación valor inversiones	2.534
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.963</b>
<b>Resultado después de impuestos</b>	<b>1.905</b>

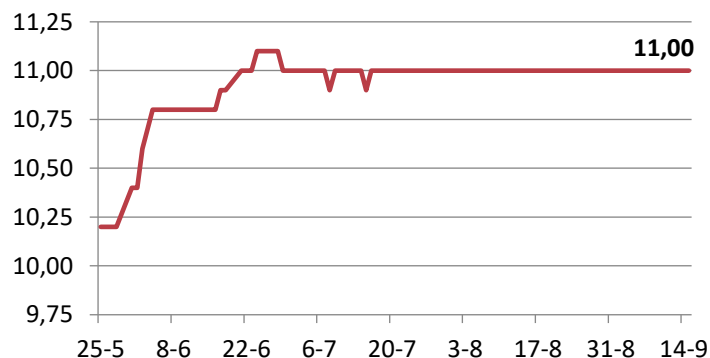
### Balance

(€ miles)

Activo No Corriente	111.901
Activo Corriente	25.481
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>137.382</b>
Patrimonio Neto	124.604
Pasivo No Corriente	9.384
Pasivo Corriente	3.394
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>137.382</b>

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €89,7 millones (excluyendo el capex comprometido, la concesión de Ortuella y las sociedades gestoras)

## Evolución bursátil BME Growth<sup>1</sup> (YADR)



Nota 1: Valor de cotización a cierre de mercado de 15 septiembre 2021.

Nota 2: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido.

## PORTFOLIO

14 activos con 1.820 plazas + 170 plazas de centro de día



## Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2021	129.879	10,84
EPRA NRV Dic-2020	127.006	10,58
Cotización BME <sup>1</sup>	132.000	11,00

**Revalorización EPRA NRV sobre fondos propios:**

**+8,2%**

**Revalorización EPRA NRV Jun-2021 vs. Dic-2020:**

**+2,3%**

**Revalorización GAV sobre inversión<sup>2</sup>:**

**+15%**

## RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 14 activos con c.1.820 camas



**DomusVi Matogrande – La Coruña**  
Adquisición: 20 Noviembre 2019  
Operador: DomusVi  
150 plazas + 66 centro de día  
Renta: Fija + Variable



**Clece Bañosalud – Venta de Baños, Palencia**  
Adquisición: 30 Julio 2019  
Operador: Clece Mayores  
188 plazas + 14 centro de día  
Renta: Fija



**Olimpia - Bilbao**  
Adquisición: 2 Agosto 2019  
Operador: Propio  
150 plazas  
Renta: Fija



**Kirikiño - Bilbao**  
Adquisición: 8 Octubre 2019  
Operador: Propio  
49 plazas + 20 centro de día  
Renta: Fija



**Barrika Barri – Barrika, Bilbao**  
Adquisición: 8 Octubre 2019  
Operador: Propio  
103 plazas  
Renta: Fija



**Otxartaga – Ortuella, Bilbao**  
Adquisición: 24 Octubre 2019  
Operador: Propio  
120 plazas + 40 centro de día  
Renta: Variable



**Mombuey – Mombuey, Zamora**  
Adquisición: 19 Diciembre 2019  
Operador: Matellanes  
120 plazas + 30 centro de día  
Renta: Fija + Variable



**Proyecto Villaverde - Madrid**  
Adquisición: 12 Septiembre 2019  
Operador: en negociación  
Desarrollo en dos fases de c. 300 plazas  
Renta: en negociación

## RESUMEN PORTFOLIO

### Adquisiciones 2021



**Proyecto La Florida - Madrid**  
 Adquisición: 14 Abril 2021  
 Operador: en negociación  
 Desarrollo de c. 115 plazas  
 Renta: fija + variable



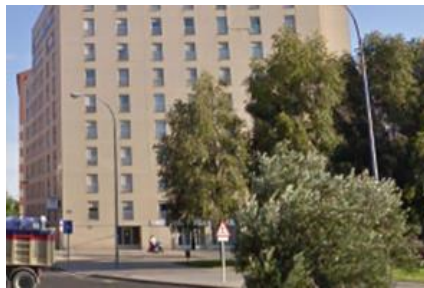
**El Saler – Valencia**  
 Adquisición: 7 Mayo 2021  
 Operador: en negociación  
 122 plazas  
 Renta: fija + variable



**Albertia – Lugo**  
 Adquisición: 31 Mayo 2021  
 Operador: Albertia  
 191 plazas  
 Renta: fija + variable



**La Vostra Llar – Terrassa**  
 Adquisición: 1 Junio 2021  
 Operador: La Vostra Llar  
 72 plazas  
 Renta: fija



**Buendía Eras y La Sal – León**  
 Adquisición: 3 Junio 2021  
 Operador: Centros Buendía  
 140 plazas  
 Renta: fija + variable

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

La comprobación de la información financiera efectuada a 30 de junio de 2021 ha sido objeto de una Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados por parte del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers, S.L.



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

Informe de revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al período de seis meses finalizado  
al 30 de junio de 2021



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### Párrafo de énfasis

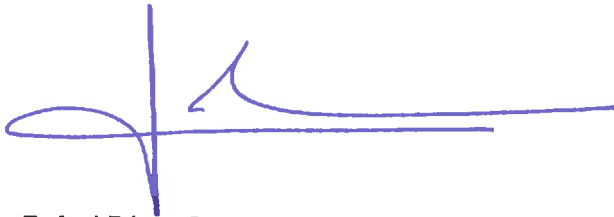
Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, no han sido objeto de revisión.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

23 de septiembre de 2021

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/18062

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2021

2A



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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>111.901</b>	<b>73.151</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>15.676</b>	<b>15.675</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>23.415</b>	<b>23.122</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>66.424</b>	<b>28.149</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>6.197</b>	<b>6.016</b>
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>12</b>	<b>189</b>	<b>189</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>25.481</b>	<b>60.946</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>3.760</b>	<b>1.945</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8	1.309	1.066
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	2.096	864
Anticipos a proveedores y otros deudores	8	355	15
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>202</b>	<b>303</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>21.519</b>	<b>58.698</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>137.382</b>	<b>134.097</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>A 30 de junio de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>124.604</b>	<b>122.631</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>			
Capital suscrito	10	12.000	12.000
Prima de emisión	10	64.476	64.476
Otras reservas	10	2.866	4.293
Otras aportaciones de socios	10	43.524	43.524
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(167)	-
Resultado del ejercicio		1.905	(1.662)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.384</b>	<b>9.474</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		<b>6.690</b>	<b>6.780</b>
Deudas por arrendamiento financiero	11	6.151	6.269
Otros pasivos financieros	11	539	511
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>12</b>	<b>2.694</b>	<b>2.694</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.394</b>	<b>1.992</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>36</b>	<b>36</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>11</b>	<b>1.004</b>	<b>250</b>
Deudas por arrendamiento financiero		234	231
Otras deudas a corto plazo		770	19
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.354</b>	<b>1.706</b>
Proveedores	11	301	264
Acreedores varios	11	1.097	607
Personal y otros acreedores	11	434	417
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	522	418
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>137.382</b>	<b>134.097</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresada en miles de euros)

	<b>Nota</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (*)</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>13.1</b>	<b>6.236</b>	<b>6.329</b>
Prestación de servicios		6.236	6.329
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(853)</b>	<b>(914)</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>13.2</b>	<b>(3.066)</b>	<b>(3.230)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.371)	(2.529)
Cargas sociales		(695)	(701)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>10</b>	<b>49</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>13.3</b>	<b>(2.521)</b>	<b>(2.793)</b>
Servicios exteriores		(2.460)	(2.719)
Tributos		(61)	(74)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5,6</b>	<b>(377)</b>	<b>(199)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado</b>		<b>-</b>	<b>(581)</b>
<b>Variación de valor de las inversiones inmobiliarias</b>		<b>2.534</b>	<b>(195)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.963</b>	<b>(1.534)</b>
Ingresos financieros		101	104
Gastos financieros		(84)	(158)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(3)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>14</b>	<b>(54)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.977</b>	<b>(1.588)</b>
<b>Impuestos sobre las ganancias</b>	<b>12</b>	<b>(72)</b>	<b>(43)</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>		<b>1.905</b>	<b>(1.631)</b>
Resultado básico y diluido por acción		<b>0,16</b>	<b>(0,14)</b>

(\*) Periodo no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresado en miles de euros)

<u>Nota</u>	<u>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021</u>	<u>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (*)</u>
<b>Resultado del período</b>	<b>1.905</b>	<b>(1.631)</b>
<b><u>Otro resultado global:</u></b>		
<b><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i></b>	<b>235</b>	<b>(1.058)</b>
Cambios en el valor razonable de inmovilizado material a valor razonable con cambios en otro resultado global, netos de impuestos	6	(1.058)
<b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otro resultado global del período, neto de impuestos</b>	<b>2.140</b>	<b>(2.689)</b>
<b>Total resultado global del período</b>	<b>2.140</b>	<b>(2.689)</b>

(\*) Periodo no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

JA

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 10)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Otras reservas (Nota 10)	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2020</b>	12.000	64.476	43.524	-	3.716	654	124.370
Resultado global del periodo	-	-	-	-	(1.058)	(1.631)	(2.689)
Otros movimientos	-	-	-	-	654	(654)	-
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2020 (*)</b>	12.000	64.476	43.524	-	3.312	(1.631)	121.681
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	12.000	64.476	43.524	-	4.293	(1.662)	122.631
Resultado global del periodo	-	-	-	-	235	1.905	2.140
Otros movimientos	-	-	-	-	(1.662)	1.662	-
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	(167)	-	-	(167)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2021</b>	12.000	64.476	43.524	(167)	2.866	1.905	124.604

(\*) Periodo no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

*fi*

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (*)
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del período antes de impuestos</b>		<b>1.977</b>	<b>(1.588)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(2.172)</b>	<b>1.029</b>
Amortización del inmovilizado intangible	5	4	2
Amortización del inmovilizado material	6	373	197
Correcciones valorativas por deterioro	6	-	581
Ingresos financieros		(102)	(104)
Gastos financieros		84	158
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		3	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(2.534)	195
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.066)</b>	<b>(419)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(1.815)	(420)
Otros activos corrientes		101	(60)
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	648	69
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(156)</b>	<b>(228)</b>
Pagos de intereses		(84)	(158)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(72)	(70)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.417)</b>	<b>(1.206)</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(36.259)</b>	<b>(198)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(3)	-
Inmovilizado intangible	5	(3)	(7)
Inmovilizado material	6	(432)	(155)
Inversiones inmobiliarias	7	(35.741)	(36)
Otros activos financieros	8	(80)	-
<b>Cobros por inversiones</b>		-	<b>132</b>
Otros activos financieros		-	132
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(36.259)</b>	<b>(66)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(167)</b>	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(203)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio	10	36	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>665</b>	<b>(4.512)</b>
Deudas con entidades de crédito	11	-	(4.512)
Otras deudas	11	665	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>498</b>	<b>(4.512)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(37.178)</b>	<b>(5.784)</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>	<b>9</b>	<b>58.697</b>	<b>64.929</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>9</b>	<b>21.519</b>	<b>59.145</b>

(\*) Período no auditado ni revisado.

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

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

#### 1.1. Sobre el Grupo Adriano Care

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

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

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

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

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, 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 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

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.

### 1.2. Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configuran, a 30 de junio de 2021, 4 sociedades dependientes constituidas en España. Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

#### Creación del Grupo y perímetro de consolidación

La creación del Grupo se produjo durante el ejercicio 2019, como consecuencia de las adquisiciones de sociedades y del desarrollo del plan de inversiones. A continuación, se detallan las principales adquisiciones acometidas durante 2019:

- Con fecha 2 de agosto 2019, se han adquirido las sociedades Promociones Zorges, S.L.U. y Olimpia Bass, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente de una residencia de la tercera edad situada en Bilbao.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se han adquirido las sociedades Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. y Udazkena, S.L.U., propietaria y gestora, respectivamente de una residencia de la tercera edad situada en Vizcaya.
- Con fecha 8 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Torre Gorostizaga, S.L.U., gestora de una residencia de la tercera edad situada en Bilbao.
- Con fecha 24 de octubre 2019, se ha adquirido la sociedad Parque Comercial Gorbeia, S.A.U., que explota en régimen de concesión administrativa una residencia de la tercera edad en Ortuella.

#### Variaciones del perímetro de consolidación

##### *Ejercicio 2021:*

Con fecha 15 de abril de 2021 Adriano Care, S.L. ha adquirido el 100% de las participaciones de la Sociedad Crawley Invest, S.L. a TMF Participations Holdings (Spain), S.L. (1.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas), y TMF Sociedad de participación, S.L. (1.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas). El importe de la citada transacción asciende a 3 miles de euros. Dicha participada ha sido adquirida con el propósito de su posterior enajenación, por lo que no se consolida.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

El 7 de mayo de 2021 Crawley Invest, S.L. ha firmado con un tercero el contrato de adquisición del negocio de la gestión de la residencia El Saler (Valencia), activo cuya propiedad es de la Sociedad Dominante (Nota 7). De acuerdo con dicho contrato, Crawley Invest, S.L. pasa a gestionar la mencionada residencia a partir del 1 de junio de 2021.

Finalmente, el 2 de junio de 2021, esta participación ha sido vendida a Gestió Socio-Sanitaria al Mediterrani, S.L., por un importe de 0,3 miles de euros, generando un resultado de 3 miles de euros en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada al 30 de junio de 2021.

El contrato de venta de participaciones establece a favor del comprador una opción de venta de las participaciones o del negocio de la participada a la Sociedad a ejercitar hasta 2031 si se cumplen determinadas condiciones referidas al contrato de arrendamiento de la residencia El Saler (Valencia) y a un precio fijado en el contrato de venta firmado. Asimismo, el mismo contrato establece a favor de la Sociedad una opción de compra de las participaciones o del negocio de la participada a Gestió Socio-Sanitaria al Mediterrani, S.L. a ejercitar hasta 2031 si se cumplen determinadas condiciones referidas al contrato de arrendamiento de la mencionada residencia y a un precio fijado en el contrato de venta firmado.

Desde la incorporación al Grupo, no ha generado resultados significativos, ni ha aportado activos o pasivos por importe relevante.

### *Ejercicio 2020:*

Con fecha 29 de junio 2020, el Consejo de Administración de Adriano Care SOCIMI, S.A. aprobó el proyecto común de fusión por absorción de Promociones Zorges, S.L.U. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.A.U. (sociedades absorbidas) por parte de Adriano Care SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). La fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha 25 de noviembre 2020, con efectos desde el 1 de enero 2020.

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

### 1.3. Otra información

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Adriano Care SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2020 fueron formuladas el 23 de febrero de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de marzo de 2021.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

### 1.4. Régimen regulatorio

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



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

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, a saber:

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

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

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

### **2.1 Bases de presentación**

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se formulan y presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del periodo terminado en dicha fecha.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 23 de septiembre de 2021. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

### 2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2021 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

#### **Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021:**

- NIIF 9 (Modificación), NIC 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2”.
- NIIF 4 (Modificación) – “Prórroga de la exención temporal de aplicación de las NIIF 9”.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

- NIC 16 (Modificación) – “Inmovilizado material – Importes percibidos antes del uso previsto.”
- NIC 37 (Modificación) – “Contratos de carácter oneroso – costes del cumplimiento de un contrato.”
- NIIF 3 (Modificación) – “Referencia al Marco Conceptual.”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.
  - o NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”.
  - o NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
  - o NIC 41 “Agricultura”.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

#### **Normas, modificaciones e interpretaciones 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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

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 aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 17 (Modificación) – “Modificaciones de la NIIF 17.”
- NIC 1 (Modificaciones) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIC 1 (Modificación) – “Desglose de políticas contables.”
- NIC 8 (Modificación) – “Definición de estimaciones contables.”
- NIIF 16 (Modificación) “Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021”.
- NIC 12 (Modificación) – “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.

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

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

### 2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

## **3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

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

### **Información relativa a la pandemia sanitaria producida por el SARS-Cov-2 (COVID-19)**

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China, en enero de 2020, y su posterior expansión por el resto del mundo, ha motivado que el brote vírico haya sido clasificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Para todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una gestión activa durante todo el periodo, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales del Grupo están debidamente cubiertas en todo momento.

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 del sector de las residencias de la tercera edad:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo. Asimismo, se han

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.

- **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. Adicionalmente, pese a la crisis sanitaria, los inquilinos de Grupo han hecho frente al pago de las rentas con regularidad.
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, tanto la Sociedad Dominante, como sus sociedades dependientes cuentan con una posición de tesorería muy sólida, por lo que el Grupo dispone de capacidad financiera suficiente para atender sus compromisos 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 afectaría de forma negativa, directamente, en 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 ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes. A cierre del ejercicio, los contratos por arrendamiento con terceros firmados por la Sociedad tienen una duración remanente media de 14,36 años (11,66 años al 31 de diciembre de 2020).
- **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:** a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

### **Jerarquía de valor razonable**

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo a los inputs utilizados en su valoración:

- Nivel 1. Uso de precios cotizados de activos o pasivos idénticos en mercados activos (sin ajustar)
- Nivel 2. Uso de inputs (que no sean precios cotizados del nivel anterior) observables directa o indirectamente
- Nivel 3. Uso de inputs no observables

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros			
	30/06/2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor</b>				
Inmovilizado material	23.415	-	-	23.415
Inversiones Inmobiliarias	66.424	-	-	66.424

	Miles de euros			
	31/12/2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor</b>				
Inmovilizado material	23.122	-	-	23.122
Inversiones Inmobiliarias	28.149	-	-	28.149

El Grupo no tiene instrumentos financieros cuyo valor razonable no pueda ser medido ni se han producido traspasos entre los distintos niveles de la jerarquía de instrumentos financieros medidos a valor razonable en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

### 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

#### a) Criterios de segmentación

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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 "Otros" incluye las actividades no imputadas a los anteriores segmentos de negocio y, en particular, los gastos de estructura de la Sociedad Dominante, así como aquellos gastos asociados a la actividad de inversión que no hayan sido objeto de capitalización y los ajustes de consolidación entre segmentos.

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

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

**Cuenta de resultados****Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021:**

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1) <sup>(1)</sup>	1.277	5.499	(540)	6.236
Aprovisionamientos	-	(853)	-	(853)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(20)	(3.046)	-	(3.066)
Otros ingresos de explotación	7	3	-	10
Otros gastos de explotación (Nota 13.3) <sup>(1)</sup>	(199)	(1.243)	(1.079)	(2.521)
Amortización del inmovilizado (Nota 5 y 6)	(311)	(66)	-	(377)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	-	-	-
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.534	-	-	2.534
Ingresos financieros	-	101	-	101
Gastos financieros	(80)	(4)	-	(84)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(3)	-	-	(3)
Impuesto sobre beneficios (Nota 12)	-	(72)	-	(72)
<b>Total a 30 de junio de 2021</b>	<b>3.205</b>	<b>319</b>	<b>(1.619)</b>	<b>1.905</b>

<sup>(1)</sup> Las eliminaciones inter-segmento hacen referencia a los ingresos por arrendamiento generados entre empresas del grupo.

**Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020**

	Miles de euros			
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 13.1) <sup>(1)</sup>	1.209	5.662	(542)	6.329
Aprovisionamientos	1	(914)	(1)	(914)
Gastos de personal (Nota 13.2)	(37)	(3.193)	-	(3.230)
Otros ingresos de explotación	12	47	(10)	49
Otros gastos de explotación (Nota 13.3) <sup>(1)</sup>	(152)	(1.414)	(1.227)	(2.793)
Amortización del inmovilizado (Nota 5 y 6)	(137)	(62)	-	(199)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	(581)	-	(581)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	(195)	-	(195)
Ingresos financieros	361	104	(361)	104
Gastos financieros	(156)	(3)	1	(158)
Impuesto sobre beneficios (Nota 12)	-	(43)	-	(43)
<b>Total a 30 de junio de 2020</b>	<b>1.101</b>	<b>(592)</b>	<b>(2.140)</b>	<b>(1.631)</b>

<sup>(1)</sup> Las eliminaciones inter-segmento hacen referencia a los ingresos por arrendamiento generados entre empresas del grupo.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

**Balance****Periodo terminado el 30 de junio de 2021**

	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	5	15.671	15.676
Inmovilizado material (Nota 6)	-	23.415	23.415
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	66.424	-	66.424
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8)	136	6.061	6.197
Activo por impuesto diferido (Nota 12)	-	189	189
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	2.129	1.631	3.760
Periodificaciones a corto plazo	158	44	202
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 9)	19.359	2.160	21.519
<b>Total activos a 30 de junio de 2021</b>	<b>88.211</b>	<b>49.171</b>	<b>137.382</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	(6.687)	(3)	(6.690)
Pasivo por impuesto diferido (Nota 12)	(1.931)	(763)	(2.694)
Provisiones a corto plazo	-	(36)	(36)
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	(1.004)	-	(1.004)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	(945)	(1.409)	(2.354)
<b>Total pasivos a 30 de junio de 2021</b>	<b>(10.567)</b>	<b>(2.211)</b>	<b>(12.778)</b>

**Periodo terminado el 31 de diciembre de 2020**

	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	5	15.670	15.675
Inmovilizado material (Nota 6)	-	23.122	23.122
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	28.149	-	28.149
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 8)	-	6.016	6.016
Activo por impuesto diferido (Nota 12)	-	189	189
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	585	1.360	1.945
Periodificaciones a corto plazo	269	34	303
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 9)	54.466	4.232	58.698
<b>Total activos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>83.474</b>	<b>50.623</b>	<b>134.097</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 11)	(6.777)	(3)	(6.780)
Pasivo por impuesto diferido (Nota 12)	(2.694)	-	(2.694)
Provisiones a corto plazo	-	(36)	(36)
Pasivos financieros corrientes (Nota 11)	(249)	(1)	(250)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 11)	(369)	(1.337)	(1.706)
<b>Total pasivos a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>(10.089)</b>	<b>(1.377)</b>	<b>(11.466)</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

Miles de euros				
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio	Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa	TOTAL
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>18</b>	<b>10.465</b>	<b>5.192</b>	<b>15.675</b>
Adquisiciones y altas de activos	4	-	-	4
Dotación amortización	(3)	-	-	(3)
<b>Saldo a 30 de junio de 2021</b>	<b>19</b>	<b>10.465</b>	<b>5.192</b>	<b>15.676</b>

Miles de euros				
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio	Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa	TOTAL
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>11</b>	<b>11.144</b>	<b>5.192</b>	<b>16.347</b>
Adquisiciones y altas de activos	10	-	-	10
Dotación amortización	(3)	-	-	(3)
Deterioro del inmovilizado	-	(679)	-	(679)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>18</b>	<b>10.465</b>	<b>5.192</b>	<b>15.675</b>

**Fondo de comercio**

El detalle por segmento y sociedades del fondo de comercio a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Fondo de comercio	Miles de euros	
	30 de junio 2021	31 de diciembre 2020
<b>Actividad de gestión</b>		
Olimpia Bass, S.L.U.	7.754	7.754
Udazkena, S.L.U.	1.767	1.767
Torre Gorostizaga, S.L.U.	944	944
<b>Total</b>	<b>10.465</b>	<b>10.465</b>

Durante el ejercicio 2020, el Grupo reconoció un deterioro de 679 miles de euros correspondiente al fondo de comercio asignado a la sociedad dependiente, Olimpia Bass, S.L.U. Dicho deterioro viene motivado por una reducción de los flujos de caja esperados para los ejercicios futuros y su efecto en el valor residual, como consecuencia del impacto de la crisis sanitaria generada por el nuevo corona virus (Covid-19), así como por un incremento de 50 puntos básicos en la tasa de descuento.

Para aquellas unidades generadoras de efectivo que tienen fondo de comercio asignado, el Grupo Adriano Care analiza si cambios razonablemente previsibles en las hipótesis clave para la determinación del importe recuperable calculado tendrían un impacto significativo en los estados financieros. El Grupo Adriano Care considera que, en base a los conocimientos actuales, no existen indicios de deterioro correspondientes al resto de activos intangibles reconocidos dentro de este epígrafe.



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

### Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa

Adicionalmente, 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. El Grupo Adriano Care considera que, en base a los conocimientos actuales, no existen indicios de deterioro correspondientes a dicho activo.

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

Residencias en gestión	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>30.561</b>	<b>(7.439)</b>	<b>23.122</b>
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	432	-	432
Dotación amortización	-	(374)	(374)
Revalorización de activos	235	-	235
<b>Saldo a 30 de junio de 2021</b>	<b>31.228</b>	<b>(7.813)</b>	<b>23.415</b>

Residencias en gestión	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>30.273</b>	<b>(6.711)</b>	<b>23.562</b>
Adquisiciones de activos y altas del ejercicio	375	-	375
Dotación amortización	-	(728)	(728)
Revalorización de activos	(87)	-	(87)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>30.561</b>	<b>(7.439)</b>	<b>23.122</b>

Este epígrafe registra el valor neto contable de 2 plazas de garaje, propiedad de la Sociedad Dominante por importe de 96 miles de euros a 30 de junio de 2021 (97 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

### Principales movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Las altas del periodo corresponden fundamentalmente a obras de mejora de sus residencias ubicadas en País Vasco.

### Principales movimientos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio 2020, el Grupo finalizó obras de reforma en una de sus residencias, ubicada en Bilbao, por importe de 269 miles de euros. Asimismo, se incurrieron inversiones adicionales relacionadas con la compra de mobiliario y otros elementos de inmovilizado para adaptar las residencias en gestión a las necesidades derivadas de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19.

### Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 16, el Grupo determina el valor razonable de su inmovilizado material. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 23.319 miles de euros a 30 de junio de 2021 (23.025 miles de euros a 31 de diciembre 2020) resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el balance consolidado, una revalorización acumulada, neta del efecto impositivo, del inmovilizado material de 3.892 miles de euros (3.657 miles de euros a 31 de

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

diciembre 2020) que ha sido registrada bajo el epígrafe del patrimonio neto "Otras reservas".

La valoración de los ejercicios 2021 y 2020 ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña y de acuerdo con los estándares internacionales de Valoración (IVS), siendo la principal metodología utilizada el descuento de flujos de caja.

### Otra información

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantiene inmuebles en garantía de préstamos o créditos hipotecarios, al haberse cancelado anticipadamente el préstamo suscrito por la sociedad dependiente Promociones Zorges, S.L.U. (Nota 11).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, estas residencias en gestión han generado ingresos por prestación de servicios por importe de 5.499 miles de euros (5.662 durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 (Nota 4).

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 su inmovilizado material. A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2021, el Grupo mantiene compromisos de inversión relativo a tres de sus residencias por importe de 2.146 miles de euros (por importe de 1.246 miles de euros a 31 de diciembre 2020 en 2 residencias).

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros
	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>28.149</b>
Adquisición y altas de activos	35.741
Revalorización de activos	2.534
<b>Saldo a 30 de junio de 2021</b>	<b>66.424</b>

	Miles de euros
	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>26.680</b>
Adquisición y altas de activos	280
Revalorización de activos	1.189
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>28.149</b>

### Principales movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

A lo largo del primer semestre de 2021 el Grupo ha adquirido varias residencias ubicadas en España como son: Residencia El Saler (Valencia), Residencia Albertia (Lugo), La Vostra Llar (Terrasa), Buendía (León) y un terreno en Madrid, por un total de 35.741 miles de euros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

### Principales movimientos ejercicio 2020

Las principales altas del ejercicio 2020 hacían referencia a los trabajos realizados para el desarrollo de los terrenos que el Grupo posee en Villaverde, Madrid.

### 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 66.424 miles de euros a 30 de junio de 2021 (28.149 miles de euros a 31 de diciembre 2020), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el balance consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.534 miles de euros (195 miles de euros de minusvalía al 30 de junio de 2020 y 1.189 miles de euros a 31 de diciembre 2020), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

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

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

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material valoradas bajo este supuesto a 30 de junio de 2021 ascendió al 88,34% del total (a 31 de diciembre de 2020 ascendió al 88,89% del total).

El detalle de las tasas de retorno y de descuento consideradas, tanto para la valoración del inmovilizado material, como para las inversiones inmobiliarias, a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, es el siguiente:

Yields (%)	Junio 2021	2020
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,10% - 5,70%	5,15% - 6,00%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,98% - 7,60%	7,05% - 8,40%

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

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 los valores de mercado del producto terminado, el coste construcción y el beneficio del promotor. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto a 31 de diciembre de 2020 ascendió al 11,66% del total (a 31 de diciembre de 2020 ascendió al 11,11% del total).

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

	<b>Junio 2021</b>	<b>2020</b>
Tasa beneficio promotor (%)	18%	18%
Coste de construcción (€/m2)	975 - 1.100 / 1.400	975 - 1.100
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	1.987 - 2.568 / 3.205	1.933 - 2.567

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

La variación de un cuarto de punto en las yields, así como la variación de un 5% en las rentabilidades consideradas tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" del balance consolidado adjunto. Se presentan a continuación sensibilidades para todos aquellos activos para los cuales existe valoración de experto independiente.

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

	Miles de euros		
	<b>Valoración</b>	<b>Disminución de un cuarto de punto</b>	<b>Aumento de un cuarto de punto</b>
Junio 2021	79.278	3.972	(3.619)
Ejercicio 2020	45.490	2.269	(2.068)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 5% en las rentas consideradas:

	Miles de euros		
	<b>Valoración</b>	<b>Disminución del 5%</b>	<b>Aumento del 5%</b>
Junio 2021	79.278	(4.204)	4.198
Ejercicio 2020	45.490	(2.422)	2.422

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

El efecto en la valoración de las inversiones inmobiliarias de un 0,5% o 1,5% en la tasa de beneficio del promotor considerada, sería el siguiente:

	Miles de euros		
<b>Junio 2021</b>	<b>Valoración</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,5%</b>
Aumento	10.465	(195)	(584)
Disminución	10.465	195	584
<b>Ejercicio 2020</b>	<b>Valoración</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,5%</b>
Aumento	5.684	(148)	(444)
Disminución	5.684	148	300

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

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

<b>Junio 2021</b>	Miles de euros		
	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	10.465	(547)	(1.095)
Disminución	10.465	547	1.095
<b>Ejercicio 2020</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	5.684	(384)	(768)
Disminución	5.684	384	768

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

<b>Junio 2021</b>	Miles de euros		
	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	10.465	1.149	2.297
Disminución	10.465	(1.149)	(2.297)
<b>Ejercicio 2020</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,5%</b>	<b>5%</b>
Aumento	5.684	775	1.519
Disminución	5.684	(712)	(1.456)

**Arrendamientos operativos**

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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	
	<b>30 de junio de 2021</b>	<b>31 de diciembre de 2020</b>
Hasta un año	2.622	1.168
Entre uno y cinco años	10.486	4.674
Más de cinco años	24.238	8.998
<b>Total</b>	<b>37.346</b>	<b>14.840</b>

**Otra información**

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han ascendido a 737 miles de euros (667 miles de euros al 30 de junio de 2020) (Nota 4).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 199 miles de euros (152 miles de euros al 30 de junio de 2020).

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante tiene un contrato de arrendamiento financiero en la que actúa como arrendataria siendo las cuotas de arrendamiento mínimas (incluyendo, si procede, las opciones de compra), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, las siguientes:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

Miles de euros	Valor neto contable	Cuotas mínimas de arrendamiento		
		Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
<i>30 de junio 2021</i>				
Inversiones inmobiliarias	10.171	234	1.263	4.888
<i>31 de diciembre 2020</i>				
Inversiones inmobiliarias	9.796	231	1.247	5.022

Es política del Grupo formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2021, el Grupo mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 17,5 millones de euros (9,5 millones de euros a 31 de diciembre 2020) correspondientes a los costes estimados para el desarrollo de uno de sus activos.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020 es la siguiente:

	Miles de euros					
	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros no corrientes:						
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	6.197	6.016	6.197	6.016
TOTAL	-	-	6.197	6.016	6.197	6.016
Activos financieros corrientes:						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	1.664	1.081	1.664	1.081
TOTAL	-	-	1.664	1.081	1.664	1.081
<b>Total activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.861</b>	<b>7.097</b>	<b>7.861</b>	<b>7.097</b>

### Inversiones financieras a largo plazo

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

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

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

A 30 de junio de 2021, 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 1.309 miles de euros (1.066 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el balance consolidado por importe de 59 miles de euros (44 miles de euros a 31 de diciembre 2020). En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales por importe de 15 miles de euros (1 miles de euros durante el ejercicio 2020).

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.

## **9. 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.

## **10. PATRIMONIO NETO**

### **Capital social**

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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.

La Sociedad Dominante se constituyó el 24 de diciembre 2018, con un capital social de representado por 60.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por su accionista.

### Ampliaciones de capital

Con fecha 15 de julio de 2019, se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante en el importe de 12.000 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión por acción de 9 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión asciende a 108.000 miles de euros. Con fecha 24 de julio de 2019, se modificó la ampliación de capital anterior en los siguientes términos:

- la cifra del aumento de capital asciende a 11.940 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 11.940.000 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas;
- la prima de emisión por acción asciende a 5,40 euros, por lo que el importe total de la prima de emisión ascendió a 64.476 miles de euros;
- se desembolsa el 60% del valor nominal de las nuevas acciones y el 100% de la prima de emisión por lo que el importe total desembolsado asciende a 71.640 miles de euros;

MA

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

- el importe restante de 360 miles de euros se aporta en concepto de "Otras aportaciones de socios".

En el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, celebrado el 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas el desembolso del 40% restante de la ampliación de capital por un importe de 4.776 miles de euros.

Los gastos de la ampliación de capital han ascendido a un total de 18 miles de euros.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones superiores al 5% corresponden a:

	<b>30 de junio de 2021 (*)</b>	<b>31 de diciembre de 2020 (*)</b>
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%
Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, M.P.S. ("HNPSAS")	5,00%	5,00%

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

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

### **Reserva Legal**

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

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

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

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, la Sociedad Dominante no ha dotado la reserva legal en su totalidad.



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

### Otras reservas

Las reservas del Grupo a 30 de junio de 2021 ascienden a 2.866 miles de euros (4.293 miles de euros a 31 de diciembre 2020). El saldo hace referencia principalmente a la revalorización del inmovilizado material del Grupo (Nota 6).

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2020	Revaloración del inmovilizado material (Nota 6)	Saldo final
Reservas	4.293	(1.662)	235	2.866
<b>Total</b>	<b>4.293</b>	<b>(1.662)</b>	<b>235</b>	<b>2.866</b>

El movimiento del ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2019	Revaloración del inmovilizado material (Nota 6)	Saldo final
Reservas	3.716	654	(77)	4.293
<b>Total</b>	<b>3.716</b>	<b>654</b>	<b>(77)</b>	<b>4.293</b>

### Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, la prima de emisión ascendía a 64.476 miles de euros.

### Otras aportaciones de Socios

Adicionalmente a las aportaciones de socios inicial por importe de 360 miles de euros, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 17 de octubre de 2019, se acordó exigir a los accionistas una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 43.164 miles de euros en efectivo.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, las aportaciones de socios ascendían a 43.524 miles de euros.

### Acciones propias

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

	30 de junio de 2021	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	20.257	203
Disminuciones/Enajenaciones	(3.481)	(36)
Al cierre del periodo/ejercicio	<b>16.776</b>	<b>167</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2021 representan el 0,14% del capital social de la Sociedad Dominante, siendo el coste medio de las acciones propias ha sido de 10,03 euros por acción (no había acciones propias al 31 de diciembre de 2020).

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

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

Con fecha 29 de abril de 2021, la Sociedad Dominante ha firmado 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 período.

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

La cuenta de resultados refleja el resultado del cálculo las ganancias básicas y diluidas por acción, en el cual el número de acciones emitidas y en circulación considerado ha sido el de 12.000.000 de acciones.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

**11. PASIVOS FINANCIEROS**

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas por arrendamiento financiero	6.151	6.269	-	-	6.151	6.269
Otros pasivos financieros	-	-	539	511	539	511
<b>TOTAL</b>	<b>6.151</b>	<b>6.269</b>	<b>539</b>	<b>511</b>	<b>6.690</b>	<b>6.780</b>
Pasivos financieros corrientes:						
Deudas por arrendamiento financiero	234	231	-	-	234	231
Otras deudas a corto plazo	-	-	770	19	770	19
Acreedores varios	-	-	1.832	1.288	1.832	1.288
<b>TOTAL</b>	<b>234</b>	<b>231</b>	<b>2.602</b>	<b>1.307</b>	<b>2.836</b>	<b>1.538</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6.385</b>	<b>6.500</b>	<b>3.141</b>	<b>1.818</b>	<b>9.526</b>	<b>8.318</b>

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.

NA

**Deudas con entidades de crédito**

Durante el ejercicio 2020, se canceló anticipadamente el préstamo con garantía hipotecaria que mantenía la sociedad Promociones Zorges, S.L.U. Dicho préstamo devengó gastos financieros por importe de 74 miles de euros.

**Deudas por arrendamiento financiero**

El detalle de las deudas por arrendamiento financiero, por vencimiento, a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros			TOTAL
	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	
Deudas por arrendamiento financiero	234	1.263	4.888	6.385
<b>Total</b>	<b>234</b>	<b>1.263</b>	<b>4.888</b>	<b>6.385</b>

La Sociedad Dominante tiene registrado, al 30 de junio de 2021, un saldo de 6.385 miles de euros derivado del contrato de arrendamiento financiero del centro geriátrico situado en La Coruña (6.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El vencimiento del contrato es octubre de 2038 y devenga un tipo de interés fijo de mercado.

Con fecha 20 de noviembre 2019, la Sociedad Dominante firmó un contrato de opción de cesión de la posición contractual en el contrato de arrendamiento financiero anteriormente mencionado, con subrogación en todos los derechos y obligaciones que de este se deriven. La parte beneficiaria podrá

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

ejecutar la opción de cesión dentro del plazo comprendido entre los 30 días naturales siguientes al quinto aniversario de la fecha de firma del contrato de opción.

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

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

El Grupo está sujeto a la presentación de determinadas garantías dentro de su actividad normal y de financiación de sus operaciones, sin que se estime que de las garantías presentadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

### Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
A largo plazo		
Fianzas y depósitos recibidos	538	510
Deudas a largo plazo	1	1
A corto plazo		
Otros pasivos financieros	770	19
Acreedores varios	1.832	1.288
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>3.141</b>	<b>1.818</b>

## 12. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Activo por impuesto diferido	189	189
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.096	864
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.984	734
Retenciones y pagos a cuenta	98	98
Hacienda Pública, deudora por otros conceptos	14	32
	<b>2.285</b>	<b>1.053</b>
Pasivo por impuesto diferido	(2.694)	(2.694)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(522)	(418)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(87)	(37)

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(163)	(179)
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	(145)	(73)
Seguridad Social acreedora	(121)	(123)
Hacienda Pública, acreedora por otros conceptos	(6)	(6)
	<b>(3.216)</b>	<b>(3.112)</b>

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

El Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 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. Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 la Sociedad Dominante ha recibido una comunicación de inicio de comprobación limitada de sus declaraciones de IVA del ejercicio 2020. No se prevén contingencias significativas al respecto.

**Impuesto de sociedades**

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

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante cumple parcialmente los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. No obstante, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

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

30 de junio de 2021	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	1.584	393	235	-	2.212
Diferencias permanentes					
Ajustes de consolidación	-	-	-	-	-
Otras diferencias permanentes	-	-	-	-	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2021	Miles de Euros				
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Diferencias temporarias					
Ajustes de consolidación	(2.776)	-	(235)	-	(3.011)
Otras diferencias temporarias	-	-	-	-	-
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(1.192)</b>	<b>393</b>			
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	(28)			
Cuota íntegra	-	95			
Retenciones y pagos a cuenta	-	-			
<b>Cuota líquida</b>	<b>-</b>	<b>67</b>			

Ejercicio 2020	Miles de Euros				
	Cuenta de resultados		Estado de cambios en PN		Total
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral	
Resultado antes de impuestos	(1.830)	79	(87)	-	(1.838)
Diferencias permanentes					
Ajustes de consolidación	21	(21)	-	-	-
Otras diferencias permanentes	679	-	-	-	679
Diferencias temporarias					
Ajustes de consolidación	(1.575)	-	87	-	(1.488)
Otras diferencias temporarias	-	618	-	-	618
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(2.705)</b>	<b>676</b>			
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	(47)			
Cuota íntegra	-	115			
Retenciones y pagos a cuenta	-	(42)			
<b>Cuota líquida</b>	<b>-</b>	<b>73</b>			

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

30 de junio 2021	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(67)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	(5)	-
Diferencias valor contable y fiscal del inmovilizado material	-	-
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(72)</b>	<b>-</b>

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre 2020	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(115)	-
Variación por impuesto diferidos	179	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	25	-
Diferencias valor contable y fiscal del inmovilizado material	-	10
<b>Impuesto sobre Sociedadad</b>	<b>89</b>	<b>10</b>

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

30 de junio de 2021	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.977</b>	<b>235</b>	<b>2.212</b>
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	-	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	67	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	5	-	72
<b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>72</b>

Ejercicio 2020	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(1.751)</b>	<b>(87)</b>	<b>(1.838)</b>
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	(10)	(10)
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	115	-	115
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	(179)	-	(179)
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	(25)	-	(25)
<b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>	<b>(89)</b>	<b>(10)</b>	<b>(99)</b>

MA

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

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

30 de junio de 2021	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por combinaciones de negocio	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Bajas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>189</b>	-	-	-	<b>189</b>
Diferencias temporarias	189	-	-	-	189
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>2.694</b>	-	-	-	<b>2.694</b>
Revalorizaciones de activos	2.694	-	-	-	2.694

Ejercicio 2020	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por combinaciones de negocio	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Bajas por estado cambios de patrimonio neto	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>10</b>	-	<b>179</b>	-	<b>189</b>
Diferencias temporarias	10	-	179	-	189
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>2.704</b>	-	-	<b>(10)</b>	<b>2.694</b>
Revalorizaciones de activos	2.704	-	-	(10)	2.694

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

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

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 4.749 miles de euros (4.749 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el balance consolidado:

Ejercicio de generación	Miles de euros	
	2021	2020
2007	467	495
2009	31	31
2016	26	26
2019	40	40
	<b>564</b>	<b>592</b>



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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

**13. INGRESOS Y GASTOS***13.1. Prestación de servicios*

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Ingreso por actividad de arrendamiento (Nota 4 y 7)	737	667
Ingreso por actividad de gestión (Nota 4 y 6)	5.499	5.662
<b>Total</b>	<b>6.236</b>	<b>6.329</b>

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
País Vasco	5.462	5.663
Castilla y León	416	388
Galicia	327	278
Valencia	5	-
Cataluña	26	-
<b>Total</b>	<b>6.236</b>	<b>6.329</b>

*13.2. Gastos de personal*

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Sueldos y salarios	2.371	2.528
Seguridad Social a cargo de la empresa	695	701
Indemnizaciones	-	1
<b>Total</b>	<b>3.066</b>	<b>3.230</b>

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

**13.3. Otros gastos de explotación**

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Arrendamientos	7	12
Reparaciones y conservación	114	88
Servicios de profesionales independientes	1.796	1.956
Transportes	40	26
Primas de seguro	72	46
Servicios bancarios y similares	8	2
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	48	37
Suministros	155	148
Otros servicios	157	148
Tributos	61	74
Otros gastos	63	256
<b>Total</b>	<b>2.521</b>	<b>2.793</b>

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

El epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.200 miles de euros (1.200 miles de euros a 30 de junio 2020), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones de la Sociedad Dominante que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 1 miles de euros (286 miles de euros a 30 de junio 2020), así como los gastos vinculados al proceso de inicio de la cotización en BME Growth, finalizado en mayo de 2021.

**13.4. Transacciones y saldos con entidades vinculadas**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, el Grupo ha mantenido transacciones con entidades vinculadas (Azora Capital, S.L.) referentes a la comisión de gestión por importe de 1.200 miles de euros (2.400 miles de euros durante el ejercicio 2020).

Asimismo, a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

### 14. 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	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Retribución Consejo de Administración	65	65
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio 2020 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 24 miles de euros (36 miles de euros durante el ejercicio 2020).

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio 2020, 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.

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

MA

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresadas en miles de euros)

### 15. OTRA INFORMACIÓN

#### 15.1. Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>30 de junio de 2021</b>					
Dirección Residencias	1	6	7	7	-
Personal Residencias	36	176	212	196	5
Administrativos	5	6	11	6	-
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>188</b>	<b>225</b>	<b>209</b>	<b>5</b>

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>31 de diciembre de 2020</b>					
Dirección Residencias	1	7	8	7	-
Personal Residencias	33	163	196	201	3
Administrativos	1	10	11	9	-
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>180</b>	<b>215</b>	<b>217</b>	<b>3</b>

#### 15.2. Otros compromisos

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes no mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

#### 15.3. Avaluos

A 30 de junio de 2021, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

#### 15.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

- 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 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

- 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:

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021  
(Expresadas en miles de euros)

**16. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

JA

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

**Anexo I - Estructura societaria del Grupo Adriano Care**

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 30 de junio 2021:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Olimpia Bass, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Egaña, 12 - A, Bilbao, 48010, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	1.231	217
Udazkena, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Bide Nagusia, 7, Barrrika, 48650, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	243	3
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Torre Gorostizaga, 2, Bilbao, 48004, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	392	32
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	7.217	87

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care a 30 de junio 2020 (\*) y 31 de diciembre de 2020:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	30 de junio de 2020, miles de euros (*)		31 de diciembre de 2020, miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social	Patrimonio Neto	Capital Social
Olimpia Bass, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A. (**)	Calle Egaña, 12 - A, Bilbao, 48010, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	3.661	217	3.450	217
Udazkena, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A. (**)	Calle Bide Nagusia, 7, Barrika, 48650, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	211	3	202	3
Torre Gorostizaga, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A. (**)	Calle Torre Gorostizaga, 2, Bilbao, 48004, Vizcaya	Prestación de servicios de hospedaje, cuidado, distracción y alimentación a las personas de la tercera edad, así como su atención médica.	100%	PwC	Global	425	32	414	27
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	6.584	87	6.863	87

(\*) Período no revisado ni auditado.

(\*\*) Con fecha 29 de junio de 2020 fue aprobada la fusión entre Adriano Care SOCIMI, S.A., Promociones Zorges, S.L. e Inmobiliaria Barrica Barri, S.L., en virtud de la cual Adriano Care SOCIMI, S.A. ha absorbido a éstas. Dicha fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 25 de noviembre de 2020 con efectos contables al 1 de enero de 2020.

JA



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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

El primer semestre del ejercicio 2021 al igual que el ejercicio 2020 ha estado marcado por la crisis sanitaria provocada por el coronavirus (Covid-19). La declaración del estado de alarma, así como las medidas posteriores impuestas por el Gobierno Central y las autoridades autonómicas para frenar el avance del virus, han provocado una caída estimada del producto interior bruto de España del 11%. No obstante, la Comisión Europea estima una recuperación del PIB español hasta un 5,3% para el año 2022.

En relación con el comportamiento del mercado inmobiliario de las residencias de la tercera edad en España, los cambios demográficos y el envejecimiento de la población han seguido generando un creciente interés por parte de operadores e inversores en la gestión e inversión de activos dedicados a este sector. El desequilibrio entre la oferta y la demanda ha seguido generando una comprensión de las tasas de retorno esperadas.

En dicho entorno, el Grupo ha centrado el foco de su gestión en la mejora de las residencias existentes en su cartera y a su adaptación a las nuevas medidas de distanciamiento y de prevención aconsejadas por las autoridades sanitarias. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 30 de junio de 2021 por 11 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. Asimismo, a 30 de junio 2021, 8 de las residencias mencionadas anteriormente están siendo operadas por terceros, mientras que los 4 activos restantes están siendo operados por empresas participadas al 100% por Adriano Care SOCIMI, S.A., uno de ellos en régimen de concesión administrativa.

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Adriano Care a 30 de junio de 2021 han sido formulados conforme a las Normas Internacionales de Información Financieras adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación al Grupo. En el balance a cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2021 destaca, según se señalan en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" por importe de 66.424 y 23.415 miles de euros, respectivamente (28.149 y 23.122 miles de euros, respectivamente al 31 de diciembre de 2020), así como el fondo de comercio generado por las combinaciones de negocios reflejado en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 10.465 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2020).

#### Inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 35.741 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de varias residencias ubicadas en España como son: Residencia El Saler (Valencia), Residencia Albertia (Lugo), La Vostra Llar (Terrasa), Buendía (León) y un terreno en Madrid. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2021, se ha reconocido una plusvalía por la revalorización de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.534 miles de euros (1.189 miles de euros a 31 de diciembre 2020) debida principalmente al buen comportamiento de los activos durante el ejercicio 2021.

#### Inmovilizado material

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2021, el Grupo ha continuado su estrategia de proyectos de mejora de las zonas comunes y de las habitaciones de sus residencias operativas. Se han finalizado las obras de mejora de una de sus residencias en Bilbao, por importe de 260 miles de euros, y se han iniciado los trabajos para la adaptación de otra de sus residencias, ubicada en el País Vasco, estimándose que el coste de dichas obras ascenderá a 1.224 miles de euros.

TA

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

### Fondo de comercio

En lo que concierne al fondo de comercio reconocido por el Grupo como consecuencia de las adquisiciones de participaciones realizadas en el ejercicio 2019, durante el primer semestre del ejercicio 2021, no se ha producido ningún deterioro. Durante el ejercicio 2020, el Grupo reconoció un deterioro de 679 miles de euros correspondiente al fondo de comercio asignado a la sociedad dependiente, Olimpia Bass, S.L.U.

### Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 30 de junio de 2021 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2020). El patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2021 asciende a 124.604 miles de euros (122.631 miles de euros a 31 de diciembre 2020). La variación del patrimonio neto respecto al ejercicio anterior se debe principalmente al resultado generado por el Grupo durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, por importe de 1.905 miles de euros, así como el impacto, neto de efecto impositivo, de la plusvalía generada por el inmovilizado material durante el mismo periodo, por importe de 235 miles de euros y la adquisición de acciones propias por importe de 167 miles de euros.

Asimismo, a 31 de diciembre 2020, el Grupo mantiene en su patrimonio neto, reservas correspondientes a la revalorización de su inmovilizado material por importe de 3.892 miles de euros (3.657 miles de euros a 31 de diciembre 2020).

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

La financiación del Grupo corresponde al arrendamiento financiero de uno de los inmuebles en arrendamiento. La deuda con la entidad concedente se sitúa en 6.385 miles de euros al 30 de junio de 2021 (6.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

### Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 6.236 miles de euros (6.329 miles de euros a 30 de junio de 2020). El descenso se debe principalmente al hecho de que las residencias operativas cuentan con una ocupación ligeramente inferior a la de inicio de 2020 debido a las medidas restrictivas por el Covid-19 y que el plan de inversiones del Grupo se materializará a finales del segundo semestre, por lo que, la cifra de negocios generada en el primer semestre del ejercicio 2021 atiende principalmente por el portfolio de 2020.

La actividad del arrendamiento del Grupo se ha desarrollado con normalidad, a pesar de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 y ha generado ingresos netos en conformidad con las expectativas de la Dirección. En lo que concierne la cifra de negocio generada por las residencias en gestión del Grupo, la misma se ha visto afectada por el descenso de las ocupaciones en las plazas, públicas y privadas. El Grupo estima que la ocupación de las residencias se recuperará de forma gradual a lo largo de los ejercicios 2021 y 2022, hasta consolidarse en los niveles anteriores a la crisis sanitaria a partir del ejercicio 2023.

En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han descendido a 3.066 miles de euros (3.230 miles de euros a 30 de junio 2020) y 2.521 miles de euros (2.793 miles de euros a 30 de junio 2020), respectivamente. Dichas partidas se han visto impactadas principalmente por la reversión progresiva a la operativa habitual, con menor personal de refuerzo y reemplazo relacionada a la crisis sanitaria. El Grupo ha diseñado varios protocolos y planes de acción destinados a contener el impacto del Covid-19 en sus residencias, con el objetivo de garantizar el mejor cuidado de los residentes y del personal empleado y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.

Adicionalmente, el día 27 de diciembre de 2020 se inició en España la campaña de vacunación contra el Covid-19. A lo largo las primeras semanas del ejercicio 2021, prácticamente todos los residentes y trabajadores de los centros cuya gestión pertenece al Grupo han recibido las dos dosis de la vacuna contra el Covid-19.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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

En el futuro próximo, el Grupo Adriano Care continuará la inversión del capital disponible. Las líneas básicas de actuación del Grupo serán: (i) la identificación de oportunidades de inversión y la adquisición de activos dedicados a residencias de la tercera edad en España, y (ii) la maximización del valor de las residencias en porfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

Asimismo, la crisis sanitaria provocada el COVID-19 seguirá representando un factor importante en la toma de decisiones del Grupo y en su evaluación de los riesgos. Por todo ello, los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo una gestión activa durante todo el periodo, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales del Grupo están debidamente cubiertas en todo momento. Considerando todo lo descrito anteriormente y tras evaluar la situación, 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:** la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones del sector. No obstante, los Administradores han realizado un seguimiento constante de las operaciones de las residencias en gestión del Grupo. Asimismo, se han instaurado procedimientos específicos, destinados a garantizar el mejor cuidado de los residentes, con el fin de minimizar el impacto de la crisis sanitaria sobre los mismos, y restablecer la operativa en función de la evolución de la crisis sanitaria.
- **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. Adicionalmente, pese a la crisis sanitaria, los inquilinos de Grupo han hecho frente al pago de las rentas con regularidad. JA
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, tanto la Sociedad Dominante, como sus sociedades dependientes cuentan con una posición de tesorería muy sólida, por lo que el Grupo dispone de capacidad financiera suficiente para atender sus compromisos 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 afectaría de forma negativa, directamente, en 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 ya sea mediante una política de inversión que permita su reposicionamiento y la selección de clientes. A cierre del ejercicio, los contratos por arrendamiento con terceros firmados por la Sociedad tienen una duración remanente media de 14,36 años (al 31 de diciembre de 2020, 11,66 años).
- **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:** a 30 de junio de 2021, se considera este riesgo no significativo al estar la financiación externa del Grupo referenciada a tipos de interés fijos.

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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

La cotización de la acción al 30 de junio de 2021 es de 11 euros (a 31 de diciembre de 2020: las acciones de la Sociedad Dominante no estaban aún admitidos a cotización).

**Acciones propias:**

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

	30 de junio de 2021	
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	-	-
Aumentos/Compras	20.257	203
Disminuciones/Enajenaciones	(3.481)	(36)
Al cierre del periodo/ejercicio	<b>16.776</b>	<b>167</b>

En el ejercicio 2020 las acciones de la Sociedad Dominante no estaban aún admitidos a cotización.

**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 >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
	<b>30 de junio de 2021</b>				
Dirección Residencias	1	6	7	7	-
Personal Residencias	36	176	211	196	5
Administrativos	5	6	7	6	-
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>188</b>	<b>265</b>	<b>209</b>	<b>5</b>
	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad >=33%
	Hombres	Mujeres	Total		
	<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Dirección Residencias	1	7	8	7	-
Personal Residencias	33	163	196	201	3
Administrativos	1	10	11	9	-
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>180</b>	<b>215</b>	<b>217</b>	<b>3</b>

**8. Hechos posteriores**

Con posterioridad a cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2021, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

Con fecha 23 de septiembre de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, 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



**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

Con fecha 23 de septiembre de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Francisco Rodríguez Rey Alegría

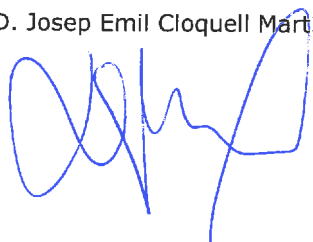


**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

Con fecha 23 de septiembre de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Josep Emil Cloquell Martín



**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

Con fecha 23 de septiembre de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo





**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

Con fecha 23 de septiembre de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Francisco Javier Rodríguez Heredia

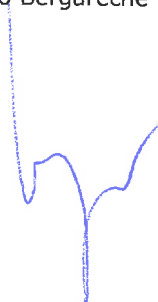


**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

Con fecha 23 de septiembre de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados) y el informe de gestión intermedio consolidado, relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los Consejeros en prueba de conformidad, firman a continuación:

D. Guillermo Bergareche Quintana



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

Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2021

NA

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>101.976</b>	<b>68.447</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	5	<b>78.023</b>	<b>42.460</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	6	<b>23.812</b>	<b>25.982</b>
Instrumentos de patrimonio		23.812	25.982
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	7	<b>136</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros		136	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>21.647</b>	<b>55.306</b>
<b>Existencias</b>		<b>-</b>	<b>14</b>
Anticipos a proveedores		-	14
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.130</b>	<b>557</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	109	44
Deudores varios	7	353	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	1.668	513
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>158</b>	<b>269</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	8	<b>19.359</b>	<b>54.466</b>
		<b>123.623</b>	<b>123.753</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2021</b>	<b>A 31 de diciembre de 2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>113.057</b>	<b>114.416</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>113.057</b>	<b>114.416</b>
Capital	9	12.000	12.000
Prima de emisión	9	64.476	64.476
Reservas voluntarias	9	124	124
Resultados de ejercicios anteriores	9	(5.708)	(2.042)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(167)	-
Otras aportaciones de socios	9	43.524	43.524
Resultado del periodo		(1.192)	(3.666)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.618</b>	<b>8.708</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	10	<b>6.687</b>	<b>6.777</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero		6.151	6.269
Otros pasivos financieros		536	508
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	11	<b>1.931</b>	<b>1.931</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.948</b>	<b>629</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	10	<b>1.004</b>	<b>231</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero		234	231
Otros pasivos financieros		770	-
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>944</b>	<b>398</b>
Proveedores	10	39	-
Otros acreeedores	10	890	356
Otros acreeedores, empresas del grupo y asociadas	12	-	27
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	15	15
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>123.623</b>	<b>123.753</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el	
		30 de junio de 2021	30 de junio de 2020 (*)
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	12	<b>1.314</b>	<b>1.209</b>
Prestaciones de servicios		1.314	1.209
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>6</b>	<b>12</b>
<b>Gastos de personal</b>		<b>(20)</b>	<b>(37)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(15)	(29)
Cargas sociales		(5)	(8)
<b>Otros gastos de explotación</b>	12	<b>(1.857)</b>	<b>(1.958)</b>
Servicios exteriores		(1.802)	(1.891)
Tributos		(55)	(67)
<b>Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>		<b>(553)</b>	<b>(329)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.109)</b>	<b>(1.103)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	12	-	<b>1</b>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(80)</b>	<b>(156)</b>
Por deuda con terceros		(80)	(156)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	6	<b>(3)</b>	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(83)</b>	<b>(155)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.192)</b>	<b>(1.258)</b>
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.192)</b>	<b>(1.258)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>(1.192)</b>	<b>(1.258)</b>

(\*) Periodo no auditado ni revisado. Cifras correspondientes a los estados financieros después de la fusión descrita en la Nota 1.b.

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresado en miles de euros)**

Nota	Período de seis meses terminado el	
	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020 (*)
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(1.192)</b>	<b>(1.258)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(1.192)</b>	<b>(1.258)</b>

(\*) Periodo no auditado ni revisado. Cifras correspondientes a los estados financieros después de la fusión descrita en la Nota 1.b.

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021.

JA

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresado en miles de euros)**

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 9)	Resultados ejercicios anteriores (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Resultado de periodo	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2020</b>	12.000	64.476	(18)	-	-	43.524	(2.042)	117.940
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.258)	(1.258)
Operaciones con accionistas	-	-	142	-	-	-	-	142
- fusión societaria (Nota 1.b)	-	-	-	-	(2.042)	-	2.042	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(2.042)	-	-	-
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2020 (*)</b>	12.000	64.476	124	-	(2.042)	43.524	(1.258)	116.824
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	12.000	64.476	124	-	(2.042)	43.524	(3.666)	114.416
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.192)	(1.192)
Otros movimientos	-	-	-	-	(3.666)	-	3.666	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(167)	-	-	-	(167)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2021</b>	12.000	64.476	124	(167)	(5.708)	43.524	(1.192)	113.057

(\*) Periodo no auditado ni revisado. Cifras correspondientes a los estados financieros después de la fusión descrita en la Nota 1.b.

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021.

27

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresado en miles de euros)

	Notas	Período de seis meses terminado el	
		30 de junio de 2021	30 de junio de 2020 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del período antes de impuestos</b>		<b>(1.192)</b>	<b>(1.258)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>636</b>	<b>484</b>
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5	553	329
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	6	3	-
Ingresos financieros		-	(1)
Gastos financieros		80	156
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(902)</b>	<b>(319)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.559)	(153)
Otros activos corrientes		111	68
Acreedores y otras cuentas a pagar		546	(234)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(80)</b>	<b>(155)</b>
Pagos de intereses		(80)	(156)
Cobros de intereses		-	1
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.538)</b>	<b>(1.248)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(36.285)</b>	<b>(267)</b>
Empresas del grupo y asociadas	6	(33)	(117)
Inmovilizado intangible		(1)	(3)
Inversiones inmobiliarias	5	(36.115)	(147)
Otros activos financieros	7	(136)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>2.200</b>	<b>1.262</b>
Empresas del grupo y asociadas	6	2.200	1.262
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(34.085)</b>	<b>995</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(167)</b>	<b>-</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(203)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	36	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>683</b>	<b>(4.503)</b>
Emisión:			
Otras deudas		1.007	254
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito		(114)	(4.757)
Otras deudas		(210)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>516</b>	<b>(4.503)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(35.107)</b>	<b>(4.756)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	8	54.466	59.158
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	19.359	54.402

(\*) Período no auditado ni revisado. Cifras correspondientes a los estados financieros después de la fusión descrita en la Nota 1.b.

Las Notas 1 a 16 descritas en memoria adjunta forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021.