



**BME - GROWTH**

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

Madrid, 18 de octubre de 2023

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

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Informe evolución negocio primer semestre ejercicio 2023.
- 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 2023, 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 2023, 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 2023.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A.

## Información relevante del periodo

- Adriano Care evoluciona en su plan de negocio en línea con los objetivos iniciales. Con las últimas inversiones realizadas en 2023 se han comprometido c. 235 M€<sup>1</sup> completando satisfactoriamente el plan de inversión.
- La Compañía se ha consolidado entre los líderes del sector con un portfolio de 22 activos (20 activos operativos y 2 desarrollos) con 2.985 plazas con un rendimiento medio anual ("yield") del 5,5%.
- Portfolio de residencias de alta calidad por su ubicación, calidad de activo inmobiliario y contratos alquiler a largo plazo indexados a IPC con operadores líderes con adecuada diversificación incluyendo Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir y Clece.
- Las inversiones realizadas en el 2023 incluyen la adquisición de una residencia ubicada en Barcelona en el céntrico barrio de La Sagrada Familia y, posteriormente al cierre del segundo trimestre, adquisición de la residencia de nueva apertura ubicada en el centro de Vigo. Ambas residencias están alquiladas a largo plazo al grupo DomusVi.
- El sector de residencias de ancianos ha recuperado niveles estables de ocupación en línea con periodos anteriores al Covid.
- El pasado 30 de junio 2023 se ha celebrado la Junta General Ordinaria y en julio se ha pagado el segundo dividendo de 2,4M€ equivalente al 2% del capital desembolsado.<sup>2</sup>
- El NAV/acción (EPRA NRV) es de 12,35€, que supone un +24% sobre el desembolso inicial.
- Adriano Care cuenta con una estructura financiera equilibrada con endeudamiento inferior al 50% a tipo fijo que le protege de las recientes subidas de tipos.
- Con posterioridad a 30 de junio de 2023 Adriano Care ha vendido el Proyecto Madrid Norte.

## Información financiera a 30 Junio 2023

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

Ingresos	7.678
Gastos operativos y de estructura	(4.268)
<b>EBITDA</b>	<b>3.410</b>
Amortización	(3)
Variación valor inversiones	(1.986)
Resultados excepcionales	7
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.428</b>
Resultado financiero	(1.701)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(273)</b>

### Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	253.263
Activo Corriente	12.011
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>265.274</b>
Patrimonio Neto	138.346
Pasivo No Corriente	114.867
Pasivo Corriente	12.061
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>265.274</b>

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €231.5 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

La información financiera a 30 de junio de 2023 ha sido objeto de una revisión limitada por parte del auditor de la Sociedad.

## Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Jun-2023 <sup>6</sup>	147.855	12,35
EPRA NRV Dic-2022	150.085	12,53

**EPRA NRV por acción:**  
**12,35 €**  
**(+23%)**  
sobre desembolsos que supone una rentabilidad media anual del 7% a la fecha

**DIVIDENDO<sup>2</sup>:**  
**2,4 M€**  
**2,0%**  
Dividend yield sobre desembolsos

**Revalorización GAV sobre inversión<sup>7</sup>:**  
**+22%**

## Visión Global

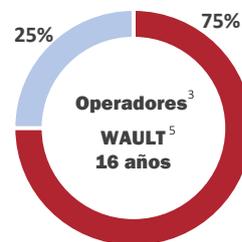
22 activos con c. 2.985 plazas + 335 plazas de centro de día

### Generación de rentas recurrentes



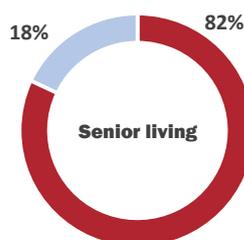
■ Comprometido Operativo  
■ Comprometido Desarrollo

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



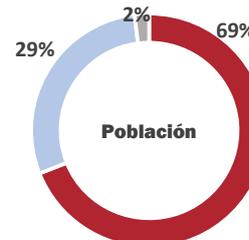
■ >1.500 plazas  
■ 300-1.500 plazas  
■ <300 plazas

### Diversificación en activos para la tercera edad



■ Residencia  
■ Independent living

### Ubicados en los principales núcleos de población



■ >200 mil habitantes  
■ 50-200 mil habitantes  
■ <50 mil habitantes

Nota 1: A fecha cierre de julio de 2023. Nota 2: Reparto de un dividendo extraordinario con carga a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios. Nota 3: Sobre total inversión, tomando como referencia el número de plazas. Ortuella incluido con capacidad de conversión en activo arrendado. Nota 4: Objetivo renta estabilizada incluye resultado concesional neto de Ortuella (NOI), los complejos residenciales para mayores y activos en desarrollo. Nota 5: Periodo medio de Obligado Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 6: EPRA NDV Jun-2023 asciende a 138.347 miles de euros (11,55 €/acción). Nota 7: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido like-for-like Dic-2022 a Jun-2023.

**RESUMEN PORTFOLIO**

**Portafolio de 22 activos con c. 2.895 camas**



**DomusVi Matogrande – La Coruña**

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



**Clece Bañosalud – Venta de Baños, Palencia**

Adquisición: Julio 2019  
 Operador: Clece Mayores  
 188 plazas + 14 centro de día  
 Renta: Fija



**Olimpia - Bilbao**

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



**Kirikiño - Bilbao**

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



**Barrika Barri – Barrika, Bilbao**

Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Colisee  
 103 plazas  
 Renta: Fija + Variable



**Otxartaga – Ortuella, Bilbao**

Adquisición: Octubre 2019  
 Operador: Propio  
 120 plazas + 40 centro de día  
 Renta: Variable



**Mombuey – Mombuey, Zamora**

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



**Proyecto Villaverde - Madrid**

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

**(continua...)**

## RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c. 2.895 camas



### Proyecto La Florida - Madrid

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



### El Saler – Valencia

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



### Albertia – Lugo

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



### La Vostra Llar – Terrassa

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



### Buendía Eras y La Sal – León

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



### Vigo

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



### Senior Living Matogrande – La Coruña

Adquisición: Marzo 2022  
119 apartamentos



### Los Llanos – Villalba, Madrid

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



### Puerta de Hierro – Madrid

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

(continua...)

## RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c. 2.985 camas



**Senior living Ciudad Patricia – Alicante**

Adquisición: Mayo 2022

177 apartamentos



**Puerto Chico – Santander**

Adquisición: Julio 2022

Operador: Orpea

118 plazas

Renta: Fija



**Sant Cugat – Barcelona**

Adquisición: Julio 2022

Operador: Amavir

180 plazas + 40 centro de día

Renta: Fija



**Domusvi Claret – Barcelona**

Adquisición: Marzo 2023

Operador: Domusvi

262 plazas + 40 centro de día

Renta: Fija

### Advertencia

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

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

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

La comprobación de la información financiera efectuada a 30 de junio de 2023 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 terminado  
al 30 de junio de 2023



## Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

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



### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otras cuestiones

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

2 de octubre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/20694

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2023

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>253.263</b>	<b>235.697</b>
Inmovilizado intangible	5	4.809	5.212
Inversiones inmobiliarias	6	231.522	212.530
Inversiones financieras a largo plazo	7	16.927	17.950
Instrumentos financieros derivados		8.800	9.522
Otros activos financieros		8.127	8.428
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>12.011</b>	<b>18.940</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.340</b>	<b>2.177</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.147	1.785
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	174	330
Anticipos a proveedores y otros deudores	7	19	62
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>160</b>	<b>160</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>272</b>	<b>302</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>9.239</b>	<b>16.301</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>265.274</b>	<b>254.637</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>A 30 de junio de 2023</b>	<b>A 31 de diciembre de 2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>138.346</b>	<b>141.693</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>130.611</b>	<b>133.376</b>
Capital suscrito	9	12.000	12.000
Prima de emisión	9	64.476	64.476
Otras reservas	9	16.003	11.540
Otras aportaciones de socios	9	38.724	41.124
Acciones en patrimonio propias	9	(250)	(227)
Resultado del ejercicio	9	(342)	4.463
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>	<b>10</b>	<b>7.735</b>	<b>8.317</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>114.867</b>	<b>105.372</b>
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		<b>95.556</b>	<b>85.788</b>
Deudas con entidades de crédito	10	94.124	84.346
Otros pasivos financieros	10	1.432	1.442
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>11</b>	<b>11.217</b>	<b>11.218</b>
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>		<b>8.094</b>	<b>8.366</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12.061</b>	<b>7.572</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>127</b>	<b>43</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		<b>6.942</b>	<b>3.488</b>
Deudas con entidades de crédito	10	1.654	399
Otras deudas a corto plazo	10	2.888	3.089
Otros pasivos financieros	10	2.400	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>3.186</b>	<b>2.057</b>
Proveedores	10	729	13
Acreedores varios	10	1.853	1.477
Personal y otros acreedores	10	-	104
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	428	359
Anticipos clientes	10	176	104
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>1.806</b>	<b>1.984</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>265.274</b>	<b>254.637</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.

**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 2023  
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>7.665</b>	<b>4.345</b>
Prestación de servicios		7.665	4.345
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>13</b>	<b>7</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(110)</b>	<b>(101)</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>12.2</b>	<b>(1.113)</b>	<b>(1.003)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(904)	(819)
Cargas sociales		(209)	(184)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12.3</b>	<b>(3.037)</b>	<b>(2.416)</b>
Servicios exteriores		(2.785)	(2.305)
Tributos		(252)	(111)
Pérdida por deterioro de créditos comerciales		-	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>
<b>Diferencia negativa de combinaciones de negocios</b>	<b>1.2</b>	<b>-</b>	<b>1.273</b>
<b>Variación de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>(1.577)</b>	<b>5.055</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(410)</b>	<b>-</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.428</b>	<b>7.157</b>
Ingresos financieros		98	107
Gastos financieros	10	(1.925)	(1.021)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		126	(16)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.701)</b>	<b>(930)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(273)</b>	<b>6.227</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>11</b>	<b>(69)</b>	<b>(499)</b>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(342)</b>	<b>5.728</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(342)</b>	<b>5.728</b>
<b>Resultado básico y diluido por acción</b>	<b>9</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,48</b>

(\*) Reexpresado. Nota 1.2.

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.

**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 2023  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)
<b>Resultado del período</b>	<b>9</b>	<b>(342)</b>	<b>5.728</b>
<b>Otro resultado global:</b>			
<b><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i></b>		<b>(582)</b>	<b>4.144</b>
Operaciones de cobertura	10	(583)	4.144
Efecto impositivo	10	1	-
<b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otro resultado global del período, neto de impuestos</b>		<b>(581)</b>	<b>4.144</b>
<b>Total resultado global del período</b>		<b>(924)</b>	<b>9.872</b>

(\*) Reexpresado. Nota 1.2.

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.

**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 2023

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Acciones en patrimonio propias (Nota 9)	Otras reservas (Nota 9)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 10)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	12.000	64.476	43.524	(214)	3.254	8.291	-	131.331
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	5.728	4.144	9.872
Otros movimientos	-	-	(2.400)	-	8.291	(8.291)	-	(2.400)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(8)	(6)	-	-	(14)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2022</b>	12.000	64.476	41.124	(222)	11.539	5.728	4.144	138.789
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2023</b>	12.000	64.476	41.124	(227)	11.540	4.463	8.317	141.693
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	(342)	(582)	(924)
Otros movimientos	-	-	(2.400)	-	4.463	(4.463)	-	(2.400)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2023</b>	12.000	64.476	38.724	(250)	16.003	(342)	7.735	138.346

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.

**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 2023  
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (*)
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del período antes de impuestos</b>		<b>(273)</b>	<b>6.227</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>3.691</b>	<b>(5.397)</b>
Amortización del inmovilizado intangible	5	3	1
Ingresos financieros		(98)	(107)
Gastos financieros		1.925	1.021
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1	(126)	16
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	410	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	1.577	(5.055)
Otros ingresos y gastos		-	(1.273)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>504</b>	<b>(60)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(163)	(653)
Otros activos corrientes		30	198
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	1.060	(741)
Otros pasivos corrientes y no corrientes		(423)	1.136
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.414)</b>	<b>(604)</b>
Pagos de intereses		(1.414)	(626)
Cobros de intereses		-	6
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	16
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>2.508</b>	<b>166</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(20.579)</b>	<b>(47.619)</b>
Unidad de negocio		-	(28.516)
Empresas del grupo y asociadas		-	(316)
Inmovilizado intangible	5	(10)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(20.569)	(16.980)
Otros activos financieros	7	-	(1.807)
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>-</b>	<b>300</b>
Empresas del grupo y asociadas		-	300
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(20.579)</b>	<b>(47.319)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(23)</b>	<b>(8)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(67)	(47)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	44	39
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>11.032</b>	<b>35.558</b>
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	10	11.135	42.068
Otras deudas	10	-	49
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	10	(103)	(6.559)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>(2.400)</b>
Dividendos	9 y 10	-	(2.400)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>11.009</b>	<b>33.150</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(7.062)</b>	<b>(14.003)</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>	<b>8</b>	<b>16.301</b>	<b>31.269</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>8</b>	<b>9.239</b>	<b>17.266</b>

(\*) Reexpresado. Nota 1.2.

Las Notas 1 a 15 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2023.

## **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 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

#### 1.1. Sobre el Grupo Adriano Care

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

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

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

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

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley.

#### 1.2. Composición del Grupo

El perímetro de consolidación del Grupo Adriano Care lo configura, además de la propia Sociedad Dominante, 3 sociedades dependientes a 30 de junio de 2023 (a 30 de junio de 2022, 4 sociedades dependientes). Asimismo, en la misma fecha, el Grupo Adriano Care está compuesto únicamente por sociedades dependientes, participadas al 100% por la Sociedad Dominante. En el Anexo I se detallan las sociedades dependientes que configuran el perímetro de consolidación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

### 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.

### Variaciones del perímetro de consolidación

#### Ejercicio 2023:

##### *Adriano Care SPV 1, S.L.*

Con fecha 27 de enero de 2023 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por un importe de 100 miles de euros.

Con fecha 22 de febrero de 2023 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por un importe de 80 miles de euros.

Con fecha 27 de marzo de 2023 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por un importe de 180 miles de euros.

Con fecha 24 de abril de 2023 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por un importe de 150 miles de euros.

Con fecha 23 de mayo de 2023 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por un importe de 120 miles de euros.

##### *Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.*

Con fecha 23 de mayo de 2023 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por un importe de 375 miles de euros.

Con fecha 29 de junio de 2023 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar una aportación de socios por un importe de 250 miles de euros.

#### Ejercicio 2022:

##### *Adriano Care SPV 1, S.L.*

Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de Manateri, S.L. (posteriormente denominada Adriano Care SPV 1, S.L.) por un precio de 3.500 euros.

Con fecha 23 de febrero de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 2.800 miles de euros.

Con fecha 4 de mayo de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 50 miles de euros.

Con fecha 2 de junio de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 150 miles de euros.

Con fecha 27 de septiembre de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 100 miles de euros.

Con fecha 27 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 100 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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

### *Azinite Investments, S.L.*

Con fecha 22 de abril de 2022, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de Azinite Investments, S.L. por un precio de 3.000 euros.

Con fecha 23 de mayo de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 29.500 miles de euros.

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

Con fecha 28 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único decidió proceder al reparto de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por un importe de 9.600 miles de euros, que han sido registrados como menor participación.

### *Warwickhall, S.L.U.*

Con fecha 19 de enero de 2022, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de Warwickhall, S.L. por un precio de 7 miles de euros.

Con fecha 11 de marzo de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 60 miles de euros.

Con fecha 21 de abril de 2022 la Sociedad Dominante, en calidad de socio único de dicha entidad participada, decidió realizar una aportación de socios por un importe de 249 miles de euros.

Con fecha 28 de abril de 2022, la Sociedad Dominante enajenó a un tercero el 100% de las participaciones de Warwickhall, S.L. por un precio de 300 miles de euros, generándose así una pérdida de 16 miles de euros dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

### *Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.*

Con fecha 24 de mayo de 2022 la sociedad dependiente Azinite Investments, S.L. adquirió el 100% de las participaciones de Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. por un precio de 29.257 miles de euros.

Posteriormente, el 13 de junio de 2022 se aprobó el proyecto de fusión por absorción de Azinite Investments, S.L. como sociedad absorbida legal y Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. como sociedad absorbente legal.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

	<b>Valor contable antes de la adquisición</b>	<b>Valor razonable al 24 de mayo de 2022</b>
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	17.675	51.428
Otros activos fijos	372	372
Inversiones financieras a largo plazo	8	13
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	227	227
Periodificaciones a corto plazo	13	13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	741	741
Provisiones a largo plazo	(39)	(39)
Pasivos a largo plazo	(365)	(365)
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	-	(8.438)
Periodificaciones a largo plazo	(9.410)	(9.410)
Deudas a corto plazo	(3.014)	(3.014)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	(897)	(897)
<b>Total activos netos adquiridos</b>		<b>30.631</b>
<b>Coste de adquisición</b>		<b>29.358</b>
<b>Diferencia negativa de combinaciones de negocios</b>		<b>1.273</b>

El importe neto de la cifra de negocios y el resultado imputable a la combinación desde la fecha de adquisición hasta el 30 de junio de 2022 han ascendido a 141 miles de euros y pérdidas de 91 miles de euros, respectivamente. Si la combinación se hubiera realizado el 1 de enero de 2022, el importe neto de la cifra de negocios y el beneficio estimado del periodo aportado por esta sociedad hubieran ascendido a 1.528 miles de euros y 93 miles de euros, respectivamente.

De acuerdo a la NIIF 3, el Grupo ha procedido a ajustar retroactivamente los importes provisionales inicialmente reconocidos en la fecha de la transacción (valoración a 31 de diciembre de 2021 y única disponible a fecha de la combinación de negocios) y que fueron reflejados en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022 dentro del periodo de un año desde el 24 de mayo de 2022. En ese sentido, el Grupo cuenta con información adicional sobre los activos adquiridos como inversiones inmobiliarias a raíz de la valoración realizada por los expertos independientes a 24 de mayo de 2022. Dicha valoración se ha realizado siguiendo los International Valuation Standards (IVS).

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 2022 fueron formuladas el 21 de febrero de 2023 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2023.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresadas en miles de euros)

### 1.4. Régimen regulatorio

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

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

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

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

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley.

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

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

## **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 2023

(Expresadas en miles de euros)

## **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 2023, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del periodo terminado en dicha fecha.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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 2022, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, 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 26 de septiembre de 2023. 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 2023 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Adicionalmente, los saldos correspondientes a la cuenta de resultados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido reexpresados para reflejar la información adicional sobre la valoración de inversiones inmobiliarias adquiridas en la combinación de negocios descrita en la Nota 1.2.

## **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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

### 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 2023:**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenida en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados:

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

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido 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 Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

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

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

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

### 2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

## **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 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

1. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la guerra.
2. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la segunda fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
3. **Riesgo de operaciones inmobiliarias y financieras:** el discurrir de los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria, ha generado un impacto relevante en el desarrollo de las operaciones inmobiliarias y financieras. Por ello, los Administradores de la Sociedad Dominante analizan y gestionan en todo momento la situación con el fin de minorizar el impacto en sus operaciones.
4. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado por el Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
6. **Riesgo de tipo de interés:** el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 30 de junio de 2023 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés (Nota 10).
7. **Riesgo de operaciones:** Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y

## 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 2023 (Expresadas en miles de euros)

prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación, la Sociedad considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre la misma, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del conflicto.

### Jerarquía de valor razonable

Todos los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en los siguientes niveles de acuerdo con 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.

	Miles de euros			
	30 de junio de 2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor razonable</b>				
Inversiones inmobiliarias	231.522	-	-	231.522
Activos financieros – derivados	8.800	-	8.800	-

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos medidos a valor razonable</b>				
Inversiones inmobiliarias	212.530	-	-	212.530
Activos financieros – derivados	9.522	-	9.522	-

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 2023.

## 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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

- *Actividad de arrendamiento*: correspondiente a operaciones de arrendamiento de propiedades para su uso como centros residenciales de la tercera edad.

**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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

- *Actividad de gestión*: correspondiente a operaciones de gestión y explotación de centros residenciales de la tercera edad, propiedad del Grupo Adriano Care.

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

**Periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022:**

	Miles de euros			Total
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Otros	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 12.1)	2.657	1.688	-	4.345
Otros ingresos de explotación	7	-	-	7
Aprovisionamientos	-	(101)	-	(101)
Gastos de personal (Nota 12.2)	(55)	(948)	-	(1.003)
Otros gastos de explotación (Nota 12.3)	(376)	(335)	(1.705)	(2.416)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(1)	-	-	(1)
Variación de valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	5.055	-	-	5.055
Diferencia negativa de combinaciones de negocios	1.273	-	-	1.273
Otros resultados	-	(2)	-	(2)
Ingresos financieros	7	100	-	107
Gastos financieros	(986)	-	(35)	(1.021)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	(16)	(16)
Impuesto sobre beneficios (Nota 11)	(436)	(63)	-	(499)
<b>Total a 30 de junio de 2022</b>	<b>7.145</b>	<b>339</b>	<b>(1.756)</b>	<b>5.728</b>

**Balance****30 de junio de 2023**

	Miles de euros		Total
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	
Inmovilizado intangible (Nota 5)	27	4.782	4.809
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	231.522	-	231.522
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	10.581	6.346	16.927
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1.759	581	2.340
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 7)	160	-	160
Periodificaciones a corto plazo	269	3	272
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	7.806	1.433	9.239
<b>Total activos a 30 de junio de 2023</b>	<b>252.124</b>	<b>13.150</b>	<b>265.274</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	88.223	7.333	95.556
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	85	11.217
Periodificaciones a largo plazo	8.094	-	8.094
Provisiones a corto plazo	1	126	127
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	6.807	135	6.942
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1	-	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	2.296	889	3.185
Periodificaciones a corto plazo	1.788	18	1.806
<b>Total pasivos a 30 de junio de 2023</b>	<b>118.342</b>	<b>8.586</b>	<b>126.928</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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

**31 de diciembre de 2022**

	Miles de euros		
	Actividad de arrendamiento	Actividad de gestión	Total
Inmovilizado intangible (Nota 5)	20	5.192	5.212
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	212.530	-	212.530
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)	11.604	6.346	17.950
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	-	5	5
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 7)	1.535	642	2.177
Periodificaciones a corto plazo	160	-	160
Inversiones financieras a corto plazo	299	3	302
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	14.958	1.343	16.301
<b>Total activos a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>241.106</b>	<b>13.531</b>	<b>254.637</b>
Pasivos financieros no corrientes (Nota 10)	78.369	7.419	85.788
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11.132	86	11.218
Periodificaciones a largo plazo	8.366	-	8.366
Provisiones a corto plazo	-	43	43
Pasivos financieros corrientes (Nota 10)	3.445	43	3.488
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10)	1.624	433	2.057
Periodificaciones a corto plazo	1.966	18	1.984
<b>Total pasivos a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>104.902</b>	<b>8.042</b>	<b>112.944</b>

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

Los movimientos registrados en este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de euros		
	Otro inmovilizado intangible	Fondo de comercio asociado a la concesión administrativa	TOTAL
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>20</b>	<b>5.192</b>	<b>5.212</b>
Altas	10	-	10
Dotación amortización	(3)	-	(3)
Dotación deterioro	-	(410)	(410)
<b>Saldo a 30 de junio de 2023</b>	<b>27</b>	<b>4.782</b>	<b>4.809</b>

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

**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, existen indicios de deterioro correspondientes a dicho activo, por lo cual se ha dotado un importe de 410 miles de euros por este concepto.

## 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 2023 (Expresadas en miles de euros)

Las tasas utilizadas en el proceso de evaluación de la recuperabilidad del mencionado activo, correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 se han situado en los siguientes rangos:

<b>Yields (%)</b>	<b>Junio 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
Tasa de descuento	10,52%	10,18%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

A cierre del ejercicio 2022 y periodo terminado el 30 de junio de 2023, el test de deterioro ha sido basado en una valoración realizada por un experto independiente.

## 6. 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 2022</b>	<b>212.530</b>
Adquisición y altas de activos	20.569
Variación de valor razonable	(1.577)
<b>Saldo a 30 de junio de 2023</b>	<b>231.522</b>

	Miles de euros
	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>96.116</b>
Altas por combinaciones de negocio (Nota 1.2)	51.428
Adquisición y altas de activos	62.005
Variación de valor razonable	2.981
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>212.530</b>

### Principales movimientos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha 29 de marzo de 2023, el Grupo ha adquirido una residencia ubicada en Barcelona, un activo inmobiliario para mayores, por un total de 18.000 miles de euros. El resto de altas se corresponde con obras de mejora en otras residencias del Grupo.

### Principales movimientos del ejercicio 2022

El 22 de febrero de 2022 el Grupo formalizó un contrato de Compraventa de Cosa Futura, para la adquisición de un inmueble destinado a residencias de mayores en Vigo, que deberá ser transmitido bajo la modalidad "llave en mano" por un total de 2.055 miles de euros.

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

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

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

El 19 de julio de 2022 el Grupo adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Santander (Residencia Santander) por un total de 13.460 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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

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

Las altas por combinaciones de negocio han sido descritas en la Nota 1.2

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

### Valoración a valor razonable

Al cierre de cada periodo y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente ha ascendido a 231.522 miles de euros a 30 de junio de 2023 (212.530 miles de euros a 31 de diciembre 2022), resultando, una vez deducidas las linealizaciones de renta y periodificaciones reconocidas en el balance consolidado, una revalorización, neta del efecto impositivo, de las inversiones inmobiliarias por importe de (1.577) miles de euros (5.055 miles de euros al 30 de junio de 2022 y 2.981 miles de euros a 31 de diciembre 2022), que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio bajo el epígrafe de "Variación del valor de las inversiones inmobiliarias".

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

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

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 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 2023 ascendió al 94,43% del total (a 31 de diciembre de 2022 ascendió al 93,67% 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 2023 y 31 de diciembre 2022, es el siguiente:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

<b>Yields (%)</b>	<b>Junio 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	4,50% - 5,70%	4,20% - 5,70%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount rate)	6,50% - 8,47%	6,45% - 8,34%

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 30 de junio de 2023 ascendió al 5,57% del total (a 31 de diciembre de 2022 ascendió al 6,33% 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 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
Tasa de descuento	6,75% - 6,97%	6,75% - 8,10%
Coste de construcción (€/m <sup>2</sup> )	1.312-1.527	1.202-1.357
Valor de mercado del producto terminado (€/m <sup>2</sup> )	2.007-2.482	2.087-2.462

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

La variación de un cuarto de punto en las yields, 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". 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:

	<b>Valoración</b>	<b>Disminución de un cuarto de punto</b>	<b>Aumento de un cuarto de punto</b>
Junio 2023	216.917	7.013	(6.342)
Diciembre 2022	198.653	10.861	(9.805)

**Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico**

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

<b>Junio 2023</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	12.802	(1.180)	(2.359)
Disminución	12.802	1.180	2.360

<b>Diciembre 2022</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	12.037	(931)	(1.861)
Disminución	12.037	932	1.861

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:

**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 2023

(Expresadas en miles de euros)

<b>Junio 2023</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	12.802	1.500	3.000
Disminución	12.802	(1.500)	(2.999)

<b>Diciembre 2022</b>	<b>Valoración</b>	<b>2,50%</b>	<b>5%</b>
Aumento	12.037	1.552	3.102
Disminución	12.037	(1.550)	(3.099)

**Arrendamientos operativos**

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	<b>30 de junio de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Hasta un año	9.667	8.584
Entre uno y cinco años	40.221	37.189
Más de cinco años	34.459	40.175
<b>Total</b>	<b>84.347</b>	<b>85.948</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 2023 han ascendido a 5.952 miles de euros (2.657 miles de euros al 30 de junio de 2022) (Nota 4).

Los gastos asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 838 miles de euros (431 miles de euros al 30 de junio de 2022).

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, no hay arrendamientos financieros en los que el Grupo actúe como arrendador.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, no había cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo.

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 2023 y 31 de diciembre 2022, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene proyectos de inversión en las inversiones inmobiliarias por importe de 43,1 millones de euros (32,6 millones de euros a 31 de diciembre 2022) correspondientes a los costes estimados para el desarrollo de sus activos, así como proyectos de reforma de sus residencias por importe de 2,1 millones de euros (2022: 1,9 millones de euros).

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, todas las inversiones inmobiliarias del Grupo se han encontrado situadas en España.

## 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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, salvo la hipoteca constituida sobre determinadas residencias como garantía de la deuda con entidades de crédito indicada en la Nota 10.

### 7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022 es la siguiente:

	Miles de euros			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
<b>Activos financieros no corrientes:</b>				
Instrumentos financieros derivados	8.800	9.522	8.800	9.522
Otros activos financieros	8.127	8.428	8.127	8.428
<b>TOTAL</b>	<b>16.927</b>	<b>17.950</b>	<b>16.927</b>	<b>17.950</b>
<b>Activos financieros corrientes:</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.166	1.847	2.166	1.847
Inversiones financieras a corto plazo	160	160	160	160
<b>TOTAL</b>	<b>2.326</b>	<b>2.007</b>	<b>2.326</b>	<b>2.007</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>19.253</b>	<b>19.957</b>	<b>19.253</b>	<b>19.957</b>

#### Instrumentos financieros derivados

El Grupo tiene contratados un CAP y un SWAP de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe "Instrumentos financieros derivados" corresponde a las valoraciones de estos instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2023 (Nota 10). La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo.

#### Otros activos financieros

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

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

Adicionalmente, se han registrado 1.235 miles de euros (1.542 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) de derechos de cobro a largo plazo asociado a la venta de las sociedades Olimpia Bass, S.L.U, Udazkena, S.L.U. y Torre Gorostizaga, S.L.U. retenidos en calidad de garantías para el cumplimiento de determinados compromisos establecidos en el contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2021

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

## **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 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

A 30 de junio de 2023, este epígrafe corresponde principalmente al saldo a cobrar a clientes por los servicios de asistencia en las residencias y centros de día por importe de 1.041 miles de euros (874 miles de euros a 31 de diciembre 2022), así como a anticipos entregados a determinados acreedores a cuenta de servicios futuros y los incentivos al arrendamiento asociados a determinados contratos suscritos por el Grupo, en los cuales éste figura como arrendador.

El saldo de la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el balance consolidado por importe de 79 miles de euros al 30 de junio de 2023 (79 miles de euros a 31 de diciembre 2022). En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de créditos comerciales por importe de 0 miles de euros (0 miles de euros durante el ejercicio 2022).

El importe en libros de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto de la NIIF 9 no es significativo. La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

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

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes y depósitos que posee el Grupo, los cuales devengan tipos de interés de mercado, tienen vencimiento a corto plazo y son convertible en efectivo a la sola discreción del Grupo. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## **9. PATRIMONIO NETO**

### **Capital social**

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 12.000.000 acciones de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, no existen accionistas titulares de participaciones superiores al 10% en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas y su derecho de voto correspondientes.

Las participaciones superiores al 5% corresponden a:

	<b>30 de junio de 2023 (*)</b>	<b>31 de diciembre de 2022 (*)</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.

## 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 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

### Otras reservas

Las reservas del Grupo a 30 de junio de 2023 ascienden a 16.003 miles de euros (11.540 miles de euros a 31 de diciembre 2022). El saldo hace referencia principalmente a los resultados consolidados acumulados.

A continuación, se detalla el movimiento de las reservas registrado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023:

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

El movimiento del ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Resultado del ejercicio 2021	Otros	Saldo final
Reservas	3.254	8.291	(5)	11.540
<b>Total</b>	<b>3.254</b>	<b>8.291</b>	<b>(5)</b>	<b>11.540</b>

### Prima de emisión

La prima de emisión es de libre distribución. A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, la prima de emisión ascendía a 64.476 miles de euros.

### Otras aportaciones de Socios

A 31 de diciembre de 2022 las aportaciones de socios ascendían a 41.124 miles de euros.

El 30 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas ha acordado el pago de un dividendo a cargo de este epígrafe por un importe de 2.400 miles de euros. Con fecha 28 de julio de 2023 se ha efectuado el pago de dicho dividendo. Por ello, a 30 de junio de 2023 las aportaciones de socios ascendían a 38.724 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 2023

(Expresadas en miles de euros)

### Acciones propias

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

30 de junio de 2023		
	Nº acciones	Miles de euros
Al inicio del periodo	22.594	227
Aumentos/Compras	6.424	67
Disminuciones/Enajenaciones	(4.300)	(44)
<b>Al cierre del periodo/ejercicio</b>	<b>24.718</b>	<b>250</b>

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

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2023 representan el 0,21% del capital social de la Sociedad Dominante, siendo el coste medio de las acciones propias ha sido de 10,29 euros por acción (0,19% y 10,04 al 31 de diciembre de 2022, respectivamente).

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

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

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

### Ganancias por acción

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



## 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 2023

(Expresadas en miles de euros)

ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

### Resultado por acción:

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

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

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(342)	5.728
Nº de acciones en circulación a cierre del ejercicio (miles de acciones)	11.979	11.978
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,48</b>

### Básico:

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

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(342)	5.728
Nº medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	11.979	11.969
<b>Ganancia por acción (euros)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,48</b>

### Diluido:

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

La Sociedad Dominante no tiene acciones potencialmente dilusivas.

### **Aportación al resultado**

La aportación de cada sociedad que conforma el Grupo en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 ha sido la siguiente:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Adriano Care SOCIMI, S.A.	1.056	2.794
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	(670)	339
Azinite Investments, S.L.U.	-	(26)
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	(629)	(11)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	(99)	2.632
<b>TOTAL</b>	<b>(342)</b>	<b>5.728</b>

**10.PASIVOS FINANCIEROS**

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

	Miles de euros					
	Deudas con entidades de crédito y empresas del Grupo		Otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivos financieros no corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	94.124	84.346	-	-	94.124	84.346
Otros pasivos financieros	-	-	1.432	1.442	1.432	1.442
<b>TOTAL</b>	<b>94.124</b>	<b>84.346</b>	<b>1.432</b>	<b>1.442</b>	<b>95.556</b>	<b>85.788</b>
Pasivos financieros corrientes:						
Deudas con entidades de crédito	1.654	399	-	-	1.654	399
Otras deudas a corto plazo	-	-	2.888	3.089	2.888	3.089
Acreedores varios (*)	-	-	2.758	1.698	2.758	1.698
Otros pasivos financieros (Nota 9)	-	-	2.400	-	2.400	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.654</b>	<b>399</b>	<b>8.046</b>	<b>4.787</b>	<b>9.700</b>	<b>5.186</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>95.778</b>	<b>84.745</b>	<b>9.478</b>	<b>6.229</b>	<b>105.256</b>	<b>90.974</b>

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

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

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

**Deudas con entidades de crédito**

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

A 30 de junio de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 75.815 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 765 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2022 ha devengado gastos financieros por 1.959 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 2023

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

Las deudas con entidades de crédito tienen el siguiente vencimiento:

	Miles de euros			
	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	3.119	85.946	10.091	99.156
<b>Total</b>	<b>3.119</b>	<b>85.946</b>	<b>10.091</b>	<b>99.156</b>

**Derivados**

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene contratado los siguientes derivados:

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	Liquidaciones	Junio 2023 (Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	8.458	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	342	-	-	-
					<b>8.800</b>	-	-	-
					Diciembre 2022 (Miles de euros)			
					No corriente		Corriente	
					Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	Trimestrales	9.177	-	-	-
SWAP de tipo de interés	5.572	2027	Euribor a 6 meses	Semestrales	345	-	-	-
					<b>9.522</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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

El Grupo ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 30 de junio de 2023, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

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

<b>Impacto en Patrimonio Neto</b>	Miles de euros	
	<b>30 de junio de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Por valoraciones de derivados	8.800	9.522
Por flujos de caja de derivados	(1.065)	(1.205)
<b>Total</b>	<b>7.735</b>	<b>8.317</b>

### **Otros pasivos financieros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>A largo plazo</b>		
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.431	1.441
Deudas a largo plazo	1	1
<b>A corto plazo</b>		
Deudas a corto plazo	2.884	2.985
Deudas con accionistas	2.400	-
Otros pasivos financieros	1	55
Acreeedores varios	483	49
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>7.200</b>	<b>4.531</b>

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

Estos epígrafes corresponden fundamentalmente a la periodificación de los ingresos de los contratos con el cobro anticipado del precio de arrendamiento. Al 30 de junio de 2023 Grupo registra este epígrafe fundamentalmente el importe pendiente de devengar como ingreso de acuerdo con la duración estimada de los contratos y las condiciones pactadas con los residentes.

**11.SITUACIÓN FISCAL**

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>174</b>	<b>330</b>
Hacienda Pública, deudora por IVA	56	214
Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta	118	116
	<b>179</b>	<b>335</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(11.217)</b>	<b>(11.218)</b>
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>(428)</b>	<b>(359)</b>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(45)	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(287)	(203)
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	(69)	(118)
Seguridad Social acreedora	(27)	(38)
	<b>(11.645)</b>	<b>(11.577)</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.

**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 2023

(Expresadas en miles de euros)

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen inspecciones fiscales en curso.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

**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 periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2019 y sucesivos.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante cumple con los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

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

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

30 de junio de 2022	Miles de euros					Total
	Cuenta de resultados			Estado de cambios en PN		
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	Régimen Foral	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen Foral y General	
Resultado antes de impuestos	3.404	2.421	402	4.144	-	<b>10.371</b>
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Ajustes de consolidación	(4.164)	(2.102)	-	-	-	<b>(6.266)</b>
<b>Base imponible definitiva</b>	<b>(760)</b>	<b>319</b>	<b>402</b>	<b>4.144</b>	-	<b>4.105</b>
Deducciones utilizadas en el ejercicio	-	-	(34)	-	-	<b>(34)</b>
Cuota íntegra	-	(6)	62	-	-	<b>56</b>
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-	-	-
<b>Cuota líquida</b>	-	<b>(6)</b>	<b>28</b>	-	-	<b>22</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 de 2023	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(69)	-
Variación por impuesto diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
<b>Gasto Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(69)</b>	-

30 de junio de 2022	Miles de euros	
	Cuenta de resultados	Patrimonio neto
Gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades	(56)	-
Variación por impuesto diferidos	(443)	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
<b>Gasto Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(499)</b>	-

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2023	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(273)</b>	<b>(582)</b>	<b>(855)</b>
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	-	-	-
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (22%-24%)	69	-	<b>69</b>
Variación de diferidos de activo en sociedades no sujetas al régimen de SOCIMI	-	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-	-
<b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>69</b>

30 de junio de 2022	Miles de euros		
	Cuenta del resultado	Patrimonio neto	Total
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>6.227</b>	<b>4.144</b>	<b>10.371</b>
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-
Plusvalías en activos no afectos al régimen de SOCIMI	(443)	-	<b>(443)</b>
Carga impositiva gravada a tipos diferentes al tipo del régimen SOCIMI (24%-25%)	(245)	-	<b>(245)</b>
Ajustes de consolidación	155	-	<b>155</b>
Deducciones	34	-	<b>34</b>
<b>Gasto/(ingreso) impuesto efectivo</b>	<b>(499)</b>	<b>-</b>	<b>(499)</b>

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

30 de junio de 2023	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Otros	Combinaciones de negocio	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>5</b>	-	-	-	<b>5</b>
Diferencias temporarias	5	-	-	-	5
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>11.218</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>11.217</b>
Revalorizaciones de activos	11.132	-	-	-	11.132
Instrumentos de cobertura	86	-	(1)	-	85

**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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2022	Miles de euros				
	Saldo inicial	Altas por imputación en la cuenta de resultados	Otros	Combinaciones de negocio	Saldo final
<b>Activos diferidos</b>	<b>5</b>	-	-	-	<b>5</b>
Diferencias temporarias	5	-	-	-	5
<b>Pasivos diferidos</b>	<b>2.694</b>	-	<b>86</b>	<b>8.438</b>	<b>11.218</b>
Revalorizaciones de activos	2.694	-	-	8.438	11.132
Instrumentos de cobertura	-	-	86	-	86

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

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 2023, la Sociedad Dominante ha generado bases imponibles negativas por importe de 7.362 miles de euros (7.331 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Dado que la Sociedad Dominante tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente.

Asimismo, el resto de las sociedades dependientes que componían el Grupo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, disponían de los siguientes créditos fiscales (principalmente bases imponibles negativas y deducciones pendientes de aplicación) no reconocidos en el balance consolidado:

Ejercicio de generación	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
2007	354	403
2009	54	84
2019	25	40
	<b>433</b>	<b>527</b>

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Ingreso por actividad de arrendamiento (Nota 4)	5.952	2.657
Ingreso por actividad de gestión (Nota 4)	1.713	1.688
<b>Total</b>	<b>7.665</b>	<b>4.345</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 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
País Vasco	2.676	2.444
Castilla y León	670	629
Galicia	820	636
Comunidad Valenciana	1.700	347
Cataluña	1.038	169
Madrid	345	120
Cantabria	416	-
<b>Total</b>	<b>7.665</b>	<b>4.345</b>

**12.2. Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Sueldos y salarios	904	819
Seguridad Social a cargo de la empresa y otros gastos sociales	209	184
<b>Total</b>	<b>1.113</b>	<b>1.003</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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

### *12.3. Otros gastos de explotación*

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Arrendamientos	-	1
Reparaciones y conservación	92	76
Servicios de profesionales independientes	1.700	1.668
Transportes	37	33
Primas de seguro	109	103
Servicios bancarios y similares	16	84
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	48	10
Suministros	100	124
Otros servicios	198	206
Tributos	252	111
Otros gastos	485	-
<b>Total</b>	<b>3.037</b>	<b>2.416</b>

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

A 30 de junio de 2023 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye la comisión de gestión con Azora Capital, S.L. por importe de 1.200 miles de euros (2.400 miles de euros a 31 de diciembre 2022 y 1.200 miles de euros a 30 de junio de 2022), así como los gastos relativos a la actividad de inversión y nuevas adquisiciones del Grupo que no cumplen los requisitos para ser capitalizados por importe 0 miles de euros (697 miles de euros a 31 de diciembre 2022 y 0 miles de euros a 30 de junio de 2022).

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, 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 2022).

Asimismo, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no mantenía deudas con entidades vinculadas.

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

### **Retribución del Consejo de Administración**

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

## **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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022</b>
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 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad Dominante, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad Dominante.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 no se han satisfecho remuneración alguna a las personas físicas que representan a la Sociedad Dominante en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad Dominante es persona jurídica administradora.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 29 miles de euros (44 miles de euros durante el ejercicio 2022).

### **Situaciones de conflicto de interés de los Administradores**

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, ninguno de los miembros del Consejo ni sus personas vinculadas han desarrollado, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de las sociedades del Grupo, o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto con los intereses de las sociedades del Grupo.

### **Retribución al personal de alta dirección**

El Grupo no dispone de Alta Dirección.

## **14. OTRA INFORMACIÓN**

### *14.1. Estructura del personal*

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



**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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas empleadas con discapacidad $\geq 33\%$
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>30 de junio de 2023</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	14	62	76	75	-
Administrativos	1	5	6	5	-
	<b>15</b>	<b>68</b>	<b>83</b>	<b>81</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 2022</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	60	73	76	-
Administrativos	2	5	7	5	-
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>66</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	-

**14.2. Otros compromisos**

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, ni la Sociedad Dominante, ni sus sociedades dependientes no mantienen compromisos que puedan tener un impacto relevante sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo y que no hayan sido previamente desglosados en estas notas explicativas.

Ni a 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

**14.3. Avals**

A 30 de junio de 2023, el Grupo mantiene un aval de 727 miles de euros (727 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) frente a la Diputación Foral de Vizcaya.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable

**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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI
Residencia en Bilbao I	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (1)	SI
Residencia en Bilbao II	Centro residencial de la tercera edad	02/08/2019 (1) (2)	SI
Residencia en Bilbao III	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (1) (2)	SI
Residencia en Valencia	Centro residencial de la tercera edad	07/05/2021	SI
Residencia en Lugo	Centro residencial de la tercera edad	31/05/2021	SI
Residencia en Terrasa	Centro residencial de la tercera edad	01/06/2021	SI
Residencia en León	Centro residencial de la tercera edad	03/06/2021	SI
Activo en Madrid	Desarrollo de una residencia de nueva planta (3)	30/11/2021	SI
Edificio en La Coruña	Comunidad de propietarios Federico García, 2-4, Edificio EsVida.	25/03/2022	SI
Residencia en Madrid I	Centro residencial de la tercera edad	20/04/2022	SI
Residencia en Madrid II	Centro residencial de la tercera edad	28/04/2022	SI
Residencias en Santander	Centro residencial de la tercera edad	19/07/2022	SI
Residencia en Sant Cugat del Valles	Centro residencial de la tercera edad	28/07/2022	SI
Residencia en Barcelona	Centro residencial de la tercera edad	29/03/2023	SI
Edificio Elisa	Centro residencial de la tercera edad	24/05/2022	SI
Edificio Flora	Centro residencial de la tercera edad	24/05/2022	SI
Edificio Gardenia	Centro residencial de la tercera edad	24/05/2022	SI
Edificio Hortensia	Centro residencial de la tercera edad	24/05/2022	SI
Edificio Iris	Centro residencial de la tercera edad	24/05/2022	SI
Edificio Central	Centro residencial de la tercera edad	24/05/2022	SI

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

(2) Estos activos fueron incorporados a la Sociedad Dominante a raíz de la fusión descrita en la Nota 1.b.

(3) Temporalmente genera rentas de arrendamiento de oficinas.

- 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.



## **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 2023  
(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

## **15. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han producido hechos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023  
(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES  
 TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023  
 (Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre 2022:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbela, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	7.703	87
Adriano Care SPV 1, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	PwC	Global	2.761	4
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	PwC	Global	20.734	3.601

**ADRIANO CARE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES  
 TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023  
 (Expresadas en miles de euros)

Sociedades que configuran el Grupo Adriano Care SOCIMI, S.A. a 30 de junio 2022:

Sociedad	Sociedad matriz	Domicilio social	Actividad principal	Directa	Auditor	Método de Consolidación	Miles de euros	
							Patrimonio Neto	Capital Social
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Grupo Otxartaga, 28, Ortuella, 48530, Vizcaya	Explotación y mantenimiento de una Residencia con Centro de Día para personas mayores y aparcamiento vecinal anejo.	100%	PwC	Global	7.120	87
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	100%	-	Global	3.005	4
Azinite Investments, S.L.U.	Adriano Care SOCIMI, S.A.	Calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid)	Holding	100%	-	Global	29.476	3
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.U.	Azinite Investments, S.L.U.	Calle Villanueva 2b, escalera 1, planta SM (Madrid)	Cesión y arrendamientos de inmuebles.	100%	-	Global	4.972	3.601

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

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

El primer semestre del ejercicio 2023 ha estado marcado por la continuidad del actual periodo inflacionista y la incesante subida de los tipos de interés para paliar la situación. Dichos factores han hecho que el gasto de empresas y de hogares ha seguido viéndose lastrado, destacando la pérdida de poder adquisitivo acumulada por los hogares españoles.

El ejercicio 2023 será un año de sensible freno en la economía española en el que el Euribor (a 12 meses) se encuentra en niveles superiores al 3%. Dicha circunstancia supone un evidente encarecimiento de los préstamos hipotecarios de los hogares, haciéndonos pensar que una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas durante 2023 en adelante es cuanto menos, probable. La principal tendencia en 2023 será el enfriamiento del mercado, con las viviendas más obsoletas siendo las más damnificadas por (i) las subidas de tipos, y (ii) la necesidad de obtener mayores retornos por parte de los inversores finales.

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 déficit de camas de residencias que sigue existiendo continúa acentuando el atractivo en la inversión en el sector geriátrico, no obstante, el sector también se ha visto afectado por la situación macroeconómica comentada con anterioridad viendo reducida la actividad por parte de inversores y operadores. Este factor, ha provocado que a lo largo de 2023, se haya producido una ligera corrección de las tasas de retorno.

En dicho entorno, el Grupo ha centrado el foco de su gestión en la mejora de las residencias existentes en su cartera y realización de sus últimas inversiones. La cartera de activos del Grupo estaba integrada a 30 de junio de 2023 por 19 residencias de la tercera edad y 3 terrenos para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español.

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Adriano Care a 30 de junio de 2023 han sido formulados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera 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 2023 destaca, según se señalan en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" por importe de 231.522 miles de euros (212.530 miles de euros al 31 de diciembre de 2022), así como el fondo de comercio en el epígrafe "Inmovilizado intangible" por importe de 4.782 miles de euros (5.192 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

#### Inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, el Grupo ha realizado inversiones por importe de 20.569 miles de euros, principalmente destinadas a la adquisición de una residencia ubicada en España. Adicionalmente, durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, se ha reconocido una minusvalía por la variación de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de (1.577) miles de euros (2.981 miles de euros de plusvalía a 31 de diciembre 2022) que se encuentra en línea con la tendencia del mercado.

#### Patrimonio neto

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 12.000 miles de euros a 30 de junio de 2023 (12.000 miles de euros a 31 de diciembre 2022). El patrimonio neto del Grupo a 30 de junio de 2023 asciende a 138.346 miles de euros (141.693 miles de euros a 31 de diciembre 2022). 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 2023, por importe de -342 miles de euros, así como el impacto, neto de efecto impositivo, de la variación de valor razonable de los derivados de cobertura (7.735 miles de euros), las operaciones con

## **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 2023

acciones propias por importe de -250 miles de euros y, por último, a los dividendos repartidos (2.400 miles de euros).

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

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad Dominante formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026. A 30 de junio de 2023 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 75.815 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 un valor de 64.680 miles de euros).

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

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

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

### Cuenta de resultados consolidada del Grupo

En la cuenta de resultados consolidada del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023, el importe neto de la cifra de negocios ha ascendido a 7.665 miles de euros (4.345 miles de euros a 30 de junio de 2022). En lo que concierne los gastos de personal y de explotación del Grupo, los mismos han descendido a 1.113 miles de euros (1.003 miles de euros a 30 de junio 2022) y 3.037 miles de euros (2.416 miles de euros a 30 de junio 2022), respectivamente.

La actividad del arrendamiento del Grupo se ha desarrollado con normalidad, viéndose incrementada por adquisición de activos durante el periodo, y en lo que concierne la cifra de negocio generada por la residencia en gestión del Grupo, se estima que la ocupación de las residencias se recuperará de forma gradual hasta consolidarse en los niveles anteriores a la crisis sanitaria a partir del ejercicio 2023.

El Grupo continuará con la consolidación de una cartera de activos inmobiliarios de calidad, entre otros a través de obras de mejora para lo que contará con los fondos desembolsados por sus accionistas, así como con la financiación obtenida.

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

En el futuro próximo, el Grupo Adriano Care una vez finalizado el periodo de inversión, continuará con la maximización del valor de las residencias en portfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

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

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

1. Riesgo de operaciones: con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia inició la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad

## **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 2023

y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

2. Riesgo de crédito: el riesgo de crédito del Grupo proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. El Grupo gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, el Grupo cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por la guerra.
3. Riesgo de liquidez: a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado el Grupo la segunda fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, el Grupo dispone de una posición de tesorería sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
4. Riesgo de mercado: uno de los principales riesgos a los que está expuesto el Grupo es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos del Grupo y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro del Grupo mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
5. Riesgo de valoración de los activos: un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permiten, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
6. Riesgo de tipo de interés: el Grupo evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 30 de junio de 2023 la deuda financiera del Grupo está cubierta con un CAP y un SWAP de tipo de interés.

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

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

### *5. Acciones de la Sociedad Dominante*

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

La cotización de la acción al 30 de junio de 2023 es de 10,6 euros (a 31 de diciembre de 2022: 10,5 euros).

#### **Acciones propias:**

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

**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 2023

<b>30 de junio de 2023</b>		
	<b>Nº acciones</b>	<b>Miles de euros</b>
Al inicio del periodo	<b>22.594</b>	<b>227</b>
Aumentos/Compras	6.424	67
Disminuciones/Enajenaciones	(4.300)	(44)
<b>Al cierre del periodo/ejercicio</b>	<b>24.718</b>	<b>250</b>

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

### 6. Detalle de la plantilla del Grupo

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

	<b>Número de personas empleadas al final del ejercicio</b>			<b>Número medio de personas empleadas en el ejercicio</b>	<b>Número medio de personas empleadas con discapacidad &gt;=33%</b>
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>		
<b>30 de junio de 2023</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	14	62	76	75	-
Administrativos	1	5	6	5	-
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>68</b>	<b>83</b>	<b>81</b>	<b>-</b>

	<b>Número de personas empleadas al final del ejercicio</b>			<b>Número medio de personas empleadas en el ejercicio</b>	<b>Número medio de personas empleadas con discapacidad &gt;=33%</b>
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>		
<b>31 de diciembre de 2022</b>					
Dirección Residencias	-	1	1	1	-
Personal Residencias	13	60	73	76	-
Administrativos	2	5	7	5	-
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>66</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	<b>-</b>

### 7. Hechos posteriores

Con posterioridad a cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio 2023, no se han producido hechos significativos adicionales que puedan tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados o el informe de gestión consolidado.

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha 17 de septiembre de 2023 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2023, 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 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Joaquín Ayuso García

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha 28 de septiembre de 2023 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2023, 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 2023, 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

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha <sup>29</sup> de septiembre de 2023 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2023, 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 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Guillermo Bergareche Quintana



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha 28 de septiembre de 2023 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2023, 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 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Ignacio Montero Ezpondaburu

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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha 28 de septiembre de 2023 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2023, 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 2023, 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



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

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Con fecha 28 de septiembre de 2023 y, de acuerdo con la legislación vigente aplicable a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante formula los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (balance intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2023, 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 2023, 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

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

Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2023



	<b>Período de seis meses terminado el</b>	
	<b>30 de junio de 2023</b>	<b>30 de junio de 2022</b>
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>4.028</b>	<b>2.403</b>
Prestaciones de servicios	4.028	2.403
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(15)	(15)
Cargas sociales	(5)	(5)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(1.491)</b>	<b>(1.978)</b>
Servicios exteriores	(1.385)	(1.893)
Tributos	(106)	(85)
<b>Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>	<b>(1.212)</b>	<b>(849)</b>
<b>Exceso de provisiones</b>	<b>-</b>	<b>49</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>-</b>	<b>679</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.305</b>	<b>284</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>-</b>	<b>7</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(1.462)</b>	<b>(982)</b>
Por deuda con terceros	(1.268)	(982)
Por deuda con empresas del Grupo	(194)	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>126</b>	<b>(16)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.336)</b>	<b>(991)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(31)</b>	<b>(707)</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(31)</b>	<b>(707)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>(31)</b>	<b>(707)</b>