

Adriano Care SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Adriano Care SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance asciende a 141.487 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 7 de las cuentas anuales, constituyendo un 76% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.1 de las cuentas anuales. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2025 la Sociedad ha registrado una reversión de deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 916 miles de euros y una pérdida por deterioro de valor de 132 miles de euros tal y como se detalla en la citada nota 7.

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

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

Adicionalmente, la Sociedad registra la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas detallada en la nota 4.1 de las cuentas anuales.

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

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

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

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

En relación con la dotación a la amortización, evaluamos la vida útil considerada para las inversiones inmobiliarias con la naturaleza de las mismas y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

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

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

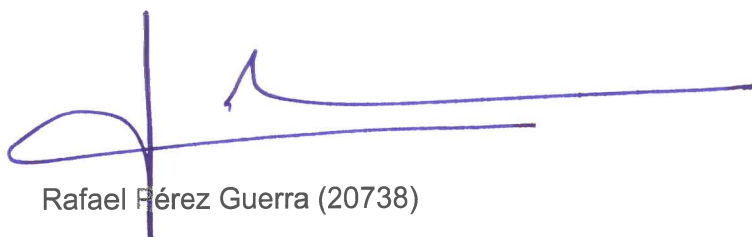
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

27 de marzo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06672

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión
del ejercicio 2025**



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de Diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE		178.782	187.308
Inmovilizado intangible		-	1
Inversiones inmobiliarias	7	141.487	147.304
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	36.372	36.172
Instrumentos de patrimonio		36.372	36.172
Inversiones financieras a largo plazo		923	3.831
Derivados	8 y 11	-	2.708
Otros activos financieros	8 y 10	923	1.123
ACTIVO CORRIENTE		7.309	7.811
Existencias		22	31
Anticipos a acreedores		22	31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.214	2.008
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 10	1.893	2.008
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 10	321	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	8 y 10	1.551	160
Derivados		1.291	-
Otros activos financieros		260	160
Periodificaciones a corto plazo		112	106
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	3.410	5.506
TOTAL ACTIVO		186.091	195.119
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO		91.699	101.954
Fondos propios		90.687	99.805
Capital	13	12.000	12.000
Prima de emisión	13	64.476	64.476
Reservas voluntarias	3 y 13	445	124
Resultados negativos de ejercicios anteriores	13	(12.304)	(12.321)
Acciones en patrimonio propias	13	(258)	(306)
Otras aportaciones de socios	13	24.724	32.744
Resultado del ejercicio	13	4.004	3.088
Dividendo a cuenta	13	(2.400)	-
Ajustes por cambio de valor	14	1.012	2.149
PASIVO NO CORRIENTE		12.609	91.673
Deudas a largo plazo		1.133	80.599
Deudas con entidades de crédito	8 y 14	-	79.466
Otros pasivos financieros	8 y 14	1.133	1.133
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 14	8.904	8.467
Pasivos por impuesto diferido	15	1.931	1.931
Periodificaciones a largo plazo		641	676
PASIVO CORRIENTE		81.783	1.492
Provisiones a corto plazo		10	6
Deudas a corto plazo		80.815	-
Deudas con entidades de crédito	8 y 14	80.815	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		923	1.451
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		2	-
Otros acreedores	8 y 14	530	483
Pasivos por impuesto corriente	15	249	196
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	143	772
Periodificaciones a corto plazo		35	35
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		186.091	195.119

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16	9.676	9.524
Prestaciones de servicios		9.676	9.524
Gastos de personal		(59)	(46)
Sueldos, salarios y asimilados		(45)	(36)
Cargas sociales		(14)	(10)
Otros gastos de explotación	16	(2.765)	(2.810)
Servicios exteriores		(2.502)	(2.541)
Tributos		(263)	(269)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	7	(2.816)	(2.860)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	7	4.413	3.052
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.449	6.860
Gastos financieros	14	(3.653)	(3.476)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(437)	(417)
Por deuda con terceros		(3.216)	(3.059)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	9	(75)	(100)
RESULTADO FINANCIERO		(3.728)	(3.576)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.721	3.284
Impuestos sobre beneficios	15	(717)	(196)
RESULTADO DEL PERIODO		4.004	3.088

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
 (Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	4.004	3.088
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Operaciones de cobertura (Nota 14.2)	(1.137)	(2.132)
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(1.137)	(2.132)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.867	956

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

	Capital escriturado (Nota 13)	Prima de emisión (Nota 13)	Reservas (Nota 13)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 13)	Acciones y participaciones en acciones propias (Nota 13)	Otras aportaciones de socios (Nota 13)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Dividendo a cuenta (Nota 13)	Operaciones de cobertura (Nota 14)	Total
Saldo inicial a 1 de enero 2024	12.000	64.476		124	(10.448)		(1.873)		4.281	107.014
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	3.088	-	(2.132)	956
Otras operaciones con socios	-	-	-	(1.873)	-	(5.985)	-	-	-	(5.985)
Otros movimientos	-	-	-	-	(31)	-	1.873	-	-	-
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31)
Saldo final a 31 de diciembre 2024	12.000	64.476		124	(12.321)	(306)	3.088		2.149	101.954
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.004	-	(1.137)	2.867
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	-	(8.020)	-	(2.400)	-	(10.420)
Otros movimientos	-	-	-	321	-	-	(3.088)	-	-	(2.750)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	-	48	-	-	-	-	48
Saldo final a 31 de diciembre 2025	12.000	64.476		445	(12.304)	(258)	4.004	(2.400)	1.012	91.699

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Notas	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		2.909	5.479
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.721	3.284
Ajustes al resultado:		2.131	3.384
- Amortización del inmovilizado	7	2.816	2.860
- Correcciones valorativas por deterioro	7	(784)	(1.887)
- Resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	7	(3.629)	(1.165)
- Gastos financieros		3.653	3.476
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	9	75	100
Cambios en el capital corriente		(3.943)	(1.189)
- Existencias	10	9	98
- Deudores y otras cuentas a cobrar	10	(187)	(102)
- Otros activos y pasivos corrientes		(595)	18
- Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(867)	148
- Otros pasivos no corrientes	14	(171)	428
- Pago de intereses	14	(2.132)	(1.779)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		7.529	4.648
Pagos por inversiones		(971)	(1.104)
- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	9	(275)	(800)
- Inversiones inmobiliarias	7	(696)	(304)
Cobros por desinversiones		8.500	5.752
- Inversiones inmobiliarias	7	8.500	5.752
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(12.534)	(7.886)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(13.132)	(6.016)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	13	(69)	(168)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	13	117	137
- Pago dividendos y devolución de aportaciones		(13.180)	(5.985)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		597	(1.870)
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	14	597	(1.870)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(2.096)	2.241
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad	12	5.506	3.265
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	3.410	5.506

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad"), es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid que se constituyó el 24 de diciembre de 2018, por tiempo indefinido, con la denominación social de Adriano Care, S.A.U. Desde el 14 de junio de 2019, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Adriano Care SOCIMI, S.A. Con fecha 15 de julio 2019, se constituye el Consejo de Administración de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es:

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, Grupo Adriano Care (en adelante, el Grupo), y va a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de marzo de 2025 y aprobadas por la Junta General de Accionistas en su reunión del 27 de mayo de 2025.

a) Régimen SOCIMI

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

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



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

En este sentido, el plazo se computará:

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

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

b) Otra información

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

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

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

c) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 74.474 miles de euros, debido principalmente, al préstamo hipotecario sindicado que la Sociedad mantiene con diferentes entidades financieras de primer nivel, y cuyo vencimiento contractual está previsto para el 30 de diciembre de 2026. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha recibido un term sheet vinculante para refinanciar dicha deuda, fijando su nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 y cuya formalización definitiva está prevista para los días posteriores a la formulación.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto del 1 de enero de 2024 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 3 de marzo de 2026.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto del 1 de enero de 2024, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo Principios contables no obligatorios aplicados.

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

f) Agrupación de partidas

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de las ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

La valoración de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 31 de diciembre de 2025 se sitúa en el nivel 3.

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo de 10 años que luego se actualizarán a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado ("Discount rate"). La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado.

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 ascendió al 100% del total del epígrafe (2024: 97,20%).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 ascendió al 0% del total epígrafe (2024: 2,80%).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre de 2025 se desglosa en la Nota 7.

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

4.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

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

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

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

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

4.3 Instrumentos financieros

4.3.1 Activos financieros

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

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

- **Activos financieros a coste amortizado.**

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

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

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

Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

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

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

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

- **Activos financieros a coste.**

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

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

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

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

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

Valoración posterior

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

iguales derechos.

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.3.2 Pasivos financieros

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

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

4.3.3 Instrumentos financieros derivados

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

4.3.3.1 Derivados financieros y cobertura contable

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

- **Cobertura de los flujos de efectivo**

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

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

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

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

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

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

4.4 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

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

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir; del contrato;

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo

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

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

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

4.5 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

4.7 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con las Cuentas Anuales Consolidadas preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el total del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025 asciende a un importe de 134.775 miles de euros (136.211 miles de euros a 31 de diciembre 2024), el resultado consolidado atribuible asciende a 12.834 miles de euros (10.661 miles de euros a 31 de diciembre 2024), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios (ingresos por arrendamientos y

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

prestaciones de servicios) ascienden a 268.241 y 17.924 miles de euros, respectivamente (268.300 y 17.406 miles de euros a 31 de diciembre 2024, respectivamente).

6. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

6.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

A la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la refinanciación de la deuda. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja solida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo. (Nota 1.c)

c) Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.

d) Riesgo de valoración de los activos

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

e) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2025 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con un CAP de tipo de interés (Nota 14.2).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias a cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Miles de euros					
31 de diciembre de 2025	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Terrenos	37.273	136	(3.705)	-	33.704
Construcciones y otros	127.278	560	(73)	-	127.764
Inversiones inmobiliarias en curso	703	-	(703)	-	-
Total coste	165.254	696	(4.481)	-	161.468
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(15.081)	(2.816)	-	-	(17.897)
Total amortización acumulada	(15.081)	(2.816)	-	-	(17.897)
Pérdidas por deterioro					
Pérdidas por deterioro reconocidas	(2.869)	(132)	916	-	(2.085)
Total pérdidas por deterioro	(2.869)	(132)	916	-	(2.085)
Total Inversiones Inmobiliarias	147.304	(2.252)	(3.565)	-	141.487

Miles de euros					
31 de diciembre de 2024	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Terrenos	41.126	75	(3.928)	-	37.273
Construcciones y otros	125.884	136	-	1.258	127.278
Inversiones inmobiliarias en curso	2.527	93	(659)	(1.258)	703
Total coste	169.537	304	(4.587)	-	165.254
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(12.221)	(2.860)	-	-	(15.081)
Total amortización acumulada	(12.221)	(2.860)	-	-	(15.081)
Pérdidas por deterioro					
Pérdidas por deterioro reconocidas	(4.756)	(324)	2.211	-	(2.869)
Total pérdidas por deterioro	(4.756)	(324)	2.211	-	(2.869)
Total Inversiones Inmobiliarias	152.560	(2.880)	(2.376)	-	147.304

7.1 Adquisiciones y bajas de inversiones inmobiliarias

Principales movimientos del ejercicio 2025

En 2025 la Sociedad vendió un terreno por un importe de 8.500.000 euros registrando una plusvalía inicial de 4.019, con unos gastos asociados a la compra de 390 miles de euros, quedando finalmente un beneficio de 3.629 miles de euros.

Las altas realizadas en el ejercicio se corresponden con obras de mejora en los activos de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad ha revertido un deterioro por importe de 783 de miles de euros.

Principales movimientos del ejercicio 2024

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad vendió un terreno por un importe de 6.000 miles de euros registrando una plusvalía inicial de 1.413 miles de euros, con unos gastos asociados a la compra de 248 miles de euros, quedando finalmente un beneficio de 1.165 miles de euros.

Adicionalmente, las altas realizadas en el ejercicio se corresponden con obras de mejora en las residencias de la Sociedad.

7.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

Yields	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,00% - 5,90%	5,00% - 5,90%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,20% - 8,10%	7,20% - 8,10%

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Tasa de descuento	n.a*	7,10%
Coste de construcción (€/m2)	n.a.	1.063-1.434
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	n.a.	1.598-2.061

* A 31 de diciembre de 2025 ya no existe inversiones inmobiliarias bajo el residual dinámico.

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

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields.	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2025			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	188.519	8.633	(7.871)
Ejercicio 2024			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	174.373	5.346	(4.865)

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	n.a.	n.a.	n.a.
Disminución	n.a.	n.a.	n.a.
Ejercicio 2024			
Aumento	5.026	(419)	(838)
Disminución	5.026	420	840

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

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	n.a.	n.a.	n.a.
Disminución	n.a.	n.a.	n.a.
Ejercicio 2024			
Aumento	5.026	584	1.167
Disminución	5.026	(603)	(1.206)

7.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 9.676 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (9.524 a 31 de diciembre de 2024) (Nota 16.1). Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Hasta un año	9.510	9.511
Entre uno y cinco años	36.648	39.632
Más de cinco años	43.671	50.198
Total	88.829	99.341

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 248 miles de euros en 2025 (420 miles de euros en 2024).

7.4 Otra información

Durante los ejercicios 2025 y 2024, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se encontraban situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2025 y 2024, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre 2025 y 2024, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y ni significativos de reforma de sus residencias (23.168 miles de euros en 2024 relativos principalmente al terreno que ha sido enajenado en este ejercicio según lo indicado en la Nota 7.1). Asimismo, a cierre del ejercicio 2025 la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos (misma situación en 2024).

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1. Análisis por categorías

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

Activos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	-	-	923	1.123	923	1.123
Activo financiero a valor razonable (Nota 11)	-	-	-	2.708	-	2.708
Activo financiero a coste (Nota 9)	36.372	36.172	-	-	36.372	36.172
Total	36.372	36.172	923	3.831	37.295	40.003

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 10)	3.765	2.168	3.765	2.168
Total	3.765	2.168	3.765	2.168

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 14)	-	79.466	1.133	1.133	1.133	80.599
Total	-	79.466	1.133	1.133	1.133	80.599

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 14)	80.815	-	530	483	81.295	483
Total	80.815	-	530	483	81.295	483

8.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	36.372	36.372
Fianzas Constituidas	-	-	-	-	-	-	-
Derivados y otros	-	-	923	-	-	-	923
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.893	-	-	-	-	-	1.893
Clientes, empresas del grupo y asociadas	321	-	-	-	-	-	321
Derivados	1.291	-	-	-	-	-	1.291
Otros activos financieros	260	-	-	-	-	-	260
	3.765	-	923	-	-	36.372	41.060

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	Años posteriores	Total
Deudas							
Fianzas Recibidas	-	-	1.133	-	-	-	1.133
Deudas con entidades de crédito	80.815	-	-	-	-	-	80.815
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreedores varios	480	-	-	-	-	-	480
	81.295	-	1.133	-	-	-	82.428

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

31 de diciembre de 2025	Miles de euros				Saldo final
	Saldo inicial	Altas	Bajas / reducciones	Deterioro de instrumentos de patrimonio	
Coste					
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	10.600	-	-	-	10.600
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	5.044	200	-	-	5.244
Apartamento Ciudad Patricia, S.L.	20.528	-	-	-	20.528
Jade Horeca, S.L.U.	-	75	-	(75)	-
Total Coste	36.172	275	-	(75)	36.372

31 de diciembre de 2024	Miles de euros				Saldo final
	Saldo inicial	Altas	Bajas / reducciones	Deterioro de instrumentos de patrimonio	
Coste					
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	10.600	-	-	-	10.600
Adriano Care SPV 1, S.L.U.	4.344	700	-	-	5.044
Apartamento Ciudad Patricia, S.L.	20.528	-	-	-	20.528
Jade Horeca, S.L.U.	-	100	-	(100)	-
Total Coste	35.472	800	-	(100)	36.172

9.1 Descripción de los movimientos

Ejercicio 2025

Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe total de 200 miles de euros.

Jade Horeca, S.L.U.

Durante 2025 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe de 75 miles de euros.

Ejercicio 2024

Adriano Care SPV 1 S.L.U.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe total de 700 miles de euros.

Jade Horeca, S.L.U.

Durante 2024 la Sociedad, en calidad de socio único de dicha entidad participada, ha decidido realizar aportaciones de socios por un importe de 100 miles de euros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

9.2 Descripción de la inversión

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Ejercicio 2025	Miles de euros							Resultado de explotación
	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio neto	Total patrimonio neto	
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	10.600	87	9.319	502	(1.133)	8.775	354
Adriano Care SPV 1 S.L.	100%	5.244	4	(1)	(192)	4.379	4.190	(33)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	100%	20.528	3.601	13.690	(347)	2.711	19.655	303
Jade Horeca, S.L.U.	100%	-	3	(222)	(111)	300	(29)	(110)
Total		36.372	3.695	22.786	(148)	6.257	32.591	514

Ejercicio 2024	Miles de euros							Resultado de explotación
	Porcentaje participación directa	Valor neto contable	Capital	Prima de emisión y Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Otras partidas del patrimonio neto	Total patrimonio neto	
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	100%	10.600	87	6.570	803	825	8.285	622
Adriano Care SPV 1 S.L.	100%	5.044	4	(515)	(347)	5.040	4.182	(38)
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L.	100%	20.528	3.601	16.612	(837)	625	20.001	(175)
Jade Horeca, S.L.U.	100%	-	3	(114)	(108)	225	6	(107)
Total		36.172	3.695	22.553	(489)	6.715	32.474	302

Ninguna de las Sociedades cotiza en bolsa.

Los resultados de las sociedades del grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas en 2025 y 2024.

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto es inferior al valor neto contable de la inversión, no se ha dotado ningún deterioro ya que el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es superior al valor contable.

En el proceso de evaluación de la recuperabilidad de la inversión en empresas del grupo, multigrupo, y asociados, correspondiente al ejercicio 2025 y 2024, la Sociedad ha considerado las siguientes hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración de los activos inmobiliarios de sus sociedades dependientes:

	2025	2024
Exit Yield	4,70% - 5,10%	4,70% - 5,10%
Tasa de descuento	6,90% - 10,52%	6,90% - 10,52%
Tasa crecimiento a perpetuidad	2,00%	2,00%

A cierre del ejercicio, los activos subyacentes que se han considerado para el test de deterioro se han valorado por un experto independiente de acuerdo a la metodología descrita en la nota 4.1.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas y depósitos constituidos	923	1.123
	923	1.123
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.893	2.008
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.3)	321	-
Otros activos financieros a corto plazo	260	160
	2.474	2.168
	3.397	3.291

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad y créditos a largo plazo por el importe de 923 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.123 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El importe en libros de los créditos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable. La Sociedad ha evaluado el deterioro de los activos financieros sin encontrar indicios de que los mismos hayan sufrido algún deterioro de valor.

La totalidad de dichos saldos están denominados en euros.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

El desglose de los activos financieros a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Derivados	-	2.708
	-	2.708
Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Derivados	1.291	-
	1.291	-

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el epígrafe Activos financieros a largo plazo y corto plazo recoge el valor razonable del derivado contratado para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Ver nota 14) por el importe de 1.291 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (2.708 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado, sin restricciones a su disponibilidad ni sometidas a pignoración a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de alto nivel crediticio.

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo y otros líquidos equivalentes	3.410	5.506
	3.410	5.506

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

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

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

Las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

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

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

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

13.2 Reserva Legal, otras reservas y resultados negativos ejercicios anteriores

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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.

La composición de las reservas correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024 se desglosa a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Reserva legal	309	-
Reservas voluntarias	136	124
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(12.304)	(12.321)
Total	(11.859)	(12.197)

13.3 Prima de emisión

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

13.4 Otras aportaciones de Socios y dividendo a cuenta

Otras aportaciones de Socios

Con fecha 27 de mayo de 2025 la Junta General de Accionista acordó el pago de un dividendo a cargo de este epígrafe por un importe de 8.040 miles de euros. El pago de dicho dividendo se efectuó en junio de 2025 siguiendo el calendario establecido. Resultante de lo anterior, a 31 de diciembre de 2025 las aportaciones de socios ascendían a 24.724 miles de euros (32.744 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Los 20 miles de euros restantes corresponden a los dividendos atribuibles a la propia autocartera de la sociedad.

Con fecha 25 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas acordó proceder con el reparto de un dividendo con cargo a este epígrafe por importe de 6.000 miles de euros. Con fecha 29 de julio de 2024 se ha efectuado el pago por importe de 5.984 miles de euros. Los 16 miles de euros restantes corresponden a los dividendos atribuibles a la propia autocartera de la sociedad.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Distribución de dividendo a cuenta

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

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

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

13.5 Acciones propias

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 24 de marzo de 2020 autorizar la adquisición mediante compraventa, por parte de la propia Sociedad, de acciones de la Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes:

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

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

14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Pasivos financieros a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito (14.2)	-	79.466
Otros pasivos financieros (Nota 14.1)	1.133	1.133
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 16.3)	8.904	8.467
	10.037	89.066
Pasivos financieros a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito (14.2)	80.815	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	532	483
	81.347	483

(*) Excluidos los saldos con Administraciones Públicas (Nota 15).

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2025 como al 31 de diciembre de 2024.

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

14.1 Otros pasivos financieros y acreedores varios

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	1.133	1.133
A corto plazo		
Acreedores varios	532	483
Total Otros pasivos financieros	1.665	1.616

Estos saldos corresponden fundamentalmente a fianzas y depósitos de distinta índole tanto al 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024.

14.2 Deudas con entidades de crédito

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

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.883 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 había devengado gastos financieros por 2.728 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 1.024 miles de euros (1.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En febrero de 2025 se ha obtenido una extensión de plazos de este préstamo, fijándose el nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 (Nota 1.c).

Cumplimiento de Ratios financieros

De acuerdo con el contrato de financiación descrito anteriormente, existen covenants financieros asociados al mismo, los cuales se cumplen a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Las líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles descritos en la Nota 7.

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Derivados

Para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera descrita en el párrafo anterior, la Sociedad contrató en el ejercicio 2021 un derivado con los siguientes datos:

Ejercicio 2025

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	CAP %	Liquidaciones	(Miles de euros) corriente	
						Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	0,50%	Trimestrales	1.291	-
						1.291	-

Ejercicio 2024

	Principal cubierto	Vencimiento	Tipo de cambio variable	CAP %	Liquidaciones	(Miles de euros) No corriente	
						Activo	Pasivo
CAP de tipo de interés	90.000	2026	Euribor a 3 meses	0,50%	Trimestrales	2.708	-
						2.708	-

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

La Sociedad ha verificado que el ratio de cobertura entre las partidas cubiertas y las partidas consideradas a efectos de gestión de los derivados guarda una relación de 1:1.

- Eficacia de los derivados:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 31 de diciembre de 2025 (100% al 31 de diciembre de 2024), por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

Impacto en Patrimonio Neto	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Por valoraciones de derivados	1.291	2.708
Por flujos de caja de derivados	(279)	(559)
Total	1.012	2.149

14.3 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a los proveedores, en virtud de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, es la siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23	26
Ratio de operaciones pagadas	24	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	9
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	4.710	4.266
Total pagos pendientes	11	12

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

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

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	441	228
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	70%	78%
Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	6.587	3.370
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	85%	79%

14.4 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

15. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Pasivos por impuesto corriente	249	196
Pasivo por impuesto diferido	1.931	1.931
Hacienda Pública deudora por IVA	137	767
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	4	4
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2	1
Total saldos acreedores	2.323	2.899

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Impuesto de sociedades

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumple los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal. De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

	31 de diciembre de 2025			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	952	3.769	(1.137)	3.584
Diferencias permanentes	889	-	-	889
Diferencias temporarias	-	(912)	-	(912)
Otros				
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	1.841	2.857	(1.137)	3.561

	31 de diciembre de 2024			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	2.205	1.079	(2.132)	1.152
Diferencias permanentes	(296)	-	-	(296)
Diferencias temporarias	-	(295)	-	(295)
Otros		(295)		(295)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	1.909	784	(2.132)	561

Las diferencias permanentes corresponden principalmente con los gastos financieros no deducibles por importe de 1.598 miles de euros (1.488 miles de euros en 2024), a la reversión neta del deterioro de inversiones inmobiliarias 784 miles de euros (1.887 miles de euros en 2024) (Nota 7) y al deterioro de instrumentos de patrimonio.

Las diferencias temporarias registradas en el ejercicio 2025 y 2024 por importe de 912 y 295 miles de euros respectivamente, se corresponden con los gastos de periodos anteriores asociados a los activos enajenados sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el régimen SOCIMI en los ejercicios 2025 y 2024 respectivamente (Nota7).

En los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

A continuación, se detalla la conciliación entre el gasto/(ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos:

	31 de diciembre de 2025		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	1.841	3.769	(1.137)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	3	714	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	3	714	-

	31 de diciembre de 2024		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	2.205	1.079	(2.132)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	196	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	196	-

Tal y como se ha mencionado en la nota 7, durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad enajenó dos activos inmobiliarios ubicados en Madrid sin haber cumplido el requisito de tenencia de 3 años establecido en el Régimen SOCIMI.

En el ejercicio 2025 se han registrado 3 miles de euros asociados a la tributación de beneficios no distribuidos (Nota 1.a)

El cálculo del impuesto sobre sociedades a pagar o a devolver es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto corriente	717	196
Retenciones	-	-
Pagos a cuenta	468	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	249	196

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha generado bases imponibles negativas por importe de 6.028 miles de euros (6.028 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Dado que la Sociedad tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas no han sido reconocidas, fiscal o contablemente, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos, por un importe de 9.676 miles de euros (9.524 miles de euros a 31 de diciembre 2024). Principalmente, por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

El total de los ingresos de la Sociedad son realizados en España. La distribución de los ingresos por ámbito geográfico se detalla a continuación:

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	A 31 de diciembre 2025	A 31 de diciembre 2024
País Vasco	1.529	1.529
Castilla y León	1.421	1.365
Galicia	1.996	1.926
Cataluña	2.823	2.746
Madrid	767	732
Cantabria	727	707
Comunidad Valenciana	413	519
Total	9.676	9.524

16.2 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre 2025	A 31 de diciembre 2024
Reparaciones y mantenimiento	10	1
Servicio de profesionales independientes	2.181	2.168
Primas de seguros	128	151
Servicios bancarios y similares	4	11
Otros servicios	179	210
Tributos	263	269
Total Otros gastos de explotación	2.765	2.810

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

A 31 de diciembre de 2025 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente la comisión de gestión del contrato mencionado en el párrafo anterior por importe de 1.664 miles de euros (1.755 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Dentro del epígrafe de "Tributos" se recogen, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que han devengado, en el ejercicio, cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 158 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (153 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

16.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Adriano Care SPV 1 S.L.U.	Empresa del Grupo
Apartamentos Ciudad Patricia, S.L. y Azinite Investments, S.L.U.	Empresa del Grupo
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Empresa del Grupo
Azora Capital, S.L. / Azora Investment Management, S.L.	Entidad vinculada

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Azora Capital, S.L./ Azora Investment Management, S.L.	Servicios exteriores	2.400	2.400
Parque Comercial Gorbeia S.A.U.	Gastos financieros	437	417
Adriano Care SPV 1 S.L.U.	Servicios exteriores - refacturación	87	76
Apartamento Ciudad Patricia, S.L.	Servicios exteriores - refacturación	555	485
Parque Comercial Gorbeia, S.A.U.	Servicios exteriores - refacturación	94	82

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Parque Comercial Gorbeia S.A.U.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.904	8.467
Adriano Care SPV 1 S.L.U.	Clientes con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	40	-
Parque Comercial Gorbeia S.A.U.	Clientes con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	110	-
Apartamento Ciudad Patricia, S.L.	Clientes con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	171	-

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2025 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 130 miles de euros (130 miles de euros en 2024). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

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

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

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

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 100 miles de euros (50 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

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

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no dispone de Alta Dirección, siendo sus funciones desempeñadas por Azora Investment Management, S.L. en virtud del contrato descrito en la Nota 16.2.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009 Y MODIFICACIONES POSTERIORES

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

No es de aplicación.

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

Procedente del resultado del ejercicio 2024, se dotaron 309 miles de euros como reserva legal (Nota13.2)

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

En el ejercicio 2025 se han distribuido los siguientes dividendos:

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

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

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
27 de mayo de 2025.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia en Palencia	Centro residencial de la tercera edad	30/07/2019	SI
Residencia en La Coruña	Centro residencial de la tercera edad	20/11/2019	SI
Residencia en Zamora	Centro residencial de la tercera edad	19/12/2019	SI
Residencia en Bilbao I	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (1)	SI
Residencia en Bilbao II	Centro residencial de la tercera edad	02/08/2019 (1) (2)	SI
Residencia en Bilbao III	Centro residencial de la tercera edad	08/10/2019 (1) (2)	SI
Residencia en Valencia	Centro residencial de la tercera edad	07/05/2021	SI
Residencia en Lugo	Centro residencial de la tercera edad	31/05/2021	SI
Residencia en Terrasa	Centro residencial de la tercera edad	01/06/2021	SI
Residencia en León	Centro residencial de la tercera edad	03/06/2021	SI
Residencia en Madrid I	Centro residencial de la tercera edad	20/04/2022	SI
Residencia en Madrid II	Centro residencial de la tercera edad	28/04/2022	SI
Residencias en Santander	Centro residencial de la tercera edad	19/07/2022	SI
Residencia en Sant Cugat del Valles	Centro residencial de la tercera edad	28/07/2022	SI
Residencia en Barcelona	Centro residencial de la tercera edad	29/03/2023	SI
Residencia en Vigo	Centro residencial de la tercera edad	12/07/2023	SI

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

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

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

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

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

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

Los indicados en los puntos f y g.

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

No es de aplicación.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por servicios de auditoría, servicios profesionales relacionados con la auditoría y otros servicios prestados en el ejercicio a la Sociedad el auditor, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido los siguientes:

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2025	Miles de euros		TOTAL
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	
Servicios de auditoría	72	-	72
Otros servicios distintos de auditoría	28	-	28
Servicios relacionados con la auditoría	28	-	28
Otros Servicios	-	-	-
Total	100	-	100

Ejercicio 2024	Miles de euros		TOTAL
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	
Servicios de auditoría	72	-	72
Otros servicios distintos de auditoría	28	-	28
Servicios relacionados con la auditoría	28	-	28
Otros Servicios	-	-	-
Total	100	-	100

19.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2025 y 2024, detallado por categorías, es el siguiente:

	2025	2024
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2025 y 2024, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 31 de diciembre de 2025 y 2024, detallada por categorías, es la siguiente:

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	-	1

19.3 Otros compromisos

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre las cuentas anuales y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresada en miles de euros)

20. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos posteriores adicionales a los antes mencionados (Nota 1.c), de relevancia que requieran ser desglosados.



ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 141.487 miles de euros (147.304 miles de euros a 31 de diciembre 2024), así como las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejadas en el epígrafe con el mismo nombre por importe de 36.372 miles de euros (36.172 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

Inversiones inmobiliarias

La variación del epígrafe se debe principalmente a la desinversión producida en el ejercicio en uno de los terrenos que poseía la sociedad.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En lo que concierne los instrumentos de patrimonio que la Sociedad mantiene en sus empresas del grupo, a 31 de diciembre 2025, las mismas ascienden a 36.372 miles de euros. El incremento del epígrafe viene determinado por las aportaciones de socios realizadas durante el ejercicio.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 125.000 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2026. A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 81.839 miles de euros (81.243 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con posterioridad al cierre del ejercicio y previo a la formulación de las presentes cuentas anuales e informe de gestión, la Sociedad ha recibido un term sheet vinculante para refinanciar dicha deuda, fijando su nuevo vencimiento el 20 de diciembre de 2030 y cuya formalización definitiva está prevista para los días posteriores a la formulación.

Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 9.676 miles de euros (9.524 miles de euros durante el ejercicio 2024), obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros de 6.852 miles de euros (6.668 miles de euros durante el ejercicio 2024). La evolución de los resultados operativos muestra el avance respecto al ejercicio anterior en la consolidación del plan de inversiones de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una sólida posición financiera y experiencia operativa; por dicha razón, las actividades de esta se han desarrollado dentro de su curso normal. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha seguido facturando y cobrando sus rentas con normalidad.

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con fondos propios por importe de 91.699 miles de euros a 31 de diciembre 2025 (101.954 miles de euros a 31 de diciembre 2024) y con un fondo de maniobra negativo de 74.474 a 31 de diciembre de 2025 y un fondo de maniobra positivo de 6.319 miles de euros a 31 de diciembre 2024.

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en miles de euros)

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

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

Los Administradores de la Sociedad han llevado a cabo una gestión activa durante todo el periodo, con el objetivo de garantizar que las necesidades financieras y operacionales de la Sociedad están debidamente cubiertas en todo momento.

Políticas de gestión del riesgo financiero

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 6).

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (véase Nota 14.3)

5. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las actividades de la Sociedad no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones Propias

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (véase Nota 13.5)

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2025, la Sociedad contaba con un empleado (uno en a 31 de diciembre de 2024).

8. Hechos posteriores

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

ADRIANO CARE SOCIMI, S.A.
FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A., en fecha 3 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

D. Joaquín Ayuso García
Presidente

D. Francisco Rodríguez Rey Alegría
Vicepresidente

D. Guillermo Bergareche Quintana
Consejero

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero

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

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