

Romano Senior 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 Romano Senior SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Romano Senior 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 asciende a 144.056 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales, constituyendo un 90% 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. Tal y como se detalla en la citada nota 6, la Sociedad no ha registrado deterioro sobre sus inversiones inmobiliarias.

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 asumen 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 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)

18 de marzo de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06461

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

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

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

ROMANO SENIOR 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		145.571	136.692
Inmovilizado intangible		4	5
Inversiones inmobiliarias	6	144.056	135.200
Inversiones financieras a largo plazo		1.511	1.487
Derivados	7 y 12	100	186
Otros activos financieros	7 y 8	1.411	1.301
Activos por impuesto diferido	13	-	-
ACTIVO CORRIENTE		13.611	18.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.945	3.200
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	1.923	1.082
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	22	2.118
Inversiones financieras a corto plazo	7 y 8	70	85
Periodificaciones a corto plazo		241	37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	11.355	14.682
TOTAL ACTIVO		159.182	154.696
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de Diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO		84.122	83.740
Fondos propios		84.264	84.270
Capital	11	8.500	68
Prima de emisión	11	1.560	9.992
Reservas voluntarias	11	(1)	(1)
Resultados de ejercicios anteriores	11	(729)	(27)
Otras aportaciones de socios	11	74.940	74.940
Resultado del ejercicio	11	(6)	(702)
Ajustes por cambio de valor	12	(142)	(530)
PASIVO NO CORRIENTE		73.030	68.328
Deudas a largo plazo	7 y 12	73.030	68.328
Deudas con entidades de crédito		71.407	66.212
Derivados		113	716
Otros pasivos financieros		1.510	1.400
PASIVO CORRIENTE		2.030	2.628
Provisiones a corto plazo		7	5
Deudas a corto plazo	7 y 12	1.048	362
Deudas con entidades de crédito		1.017	346
Otros pasivos financieros		31	16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		975	2.261
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7, 12 y 14.3	7	1
Otros acreedores	7 y 12	802	2.247
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	166	13
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		159.182	154.696

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ROMANO SENIOR 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	6.3 y 14.1	8.534	3.603
Prestaciones de servicios		8.534	3.603
Gastos de personal	15 y 17.2	(49)	(38)
Sueldos, salarios y asimilados		(38)	(29)
Cargas sociales		(11)	(9)
Otros gastos de explotación	14.2	(2.774)	(2.129)
Servicios exteriores		(2.452)	(2.010)
Tributos		(322)	(119)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6	(2.065)	(896)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.646	540
Ingresos financieros		64	268
Gastos financieros	12	(3.716)	(1.501)
Por deuda con terceros		(3.716)	(1.501)
RESULTADO FINANCIERO		(3.652)	(1.233)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6)	(693)
Impuestos sobre beneficios	13	-	(9)
RESULTADO DEL PERIODO		(6)	(702)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ROMANO SENIOR 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)	(6)	(702)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Operaciones de cobertura (Nota 12.2)	388	(530)
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	388	(530)
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)	382	(1.232)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ROMANO SENIOR 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 11)	Capital no exigido (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Resultados ejercicios anteriores (Nota 11)	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Operaciones de cobertura (Nota 12)	Total
Saldo inicial a 1 de enero 2024	60	-	-	(1)	-	4.670	(27)	-	4.702
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(702)	(530)	(1.232)
Otras operaciones con socios	8	-	9.992	-	-	82.440	-	-	92.440
Pago dividendos y devolución de aportaciones	-	-	-	-	(27)	(12.170)	27	-	(12.170)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final a 31 de diciembre 2024	68	-	9.992	(1)	(27)	74.940	(702)	(530)	83.740
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(6)	388	382
Otras operaciones con socios	8.432	-	(8.432)	-	-	-	-	-	-
Pago dividendos y devolución de aportaciones	-	-	-	-	(702)	-	702	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final a 31 de diciembre 2025	8.500	-	1.560	(1)	(729)	74.940	(6)	(142)	84.122

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

ROMANO SENIOR 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)		1.989	(3.990)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(6)	(693)
Ajustes al resultado:		5.717	2.129
- Amortización del inmovilizado	6	2.065	896
- Gastos financieros	12	3.716	1.501
- Ingresos financieros		(64)	(268)
Cambios en el capital corriente		(3.722)	(5.426)
- Existencias		-	64
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.152	(2.508)
- Otros activos y pasivos corrientes		97	(1.168)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.555)	(138)
- Otros pasivos no corrientes		-	99
- Pago de intereses	12	(3.416)	(1.775)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(10.920)	(130.954)
Pagos por inversiones		(10.920)	(130.954)
- Inmovilizado intangible		-	(5)
- Inversiones inmobiliarias	6	(10.920)	(130.949)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		5.604	149.540
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	80.270
- Otras aportaciones de socios	11	-	92.440
- Pago dividendos y devolución de aportaciones	11	-	(12.170)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.604	69.270
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	12	5.604	69.270
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(3.327)	14.596
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad		14.682	86
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.355	14.682

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025.

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

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Romano Senior 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 4 de abril de 2022, por tiempo indefinido, con la denominación social de Brenkstone, S.A.U. Desde el 3 de julio de 2024, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Romano Senior SOCIMI, S.A. Con fecha 26 de abril 2024, 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.

En este sentido, la Sociedad tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a operadores terceros) de residencias de mayores y activos relacionados con el sector de la tercera edad.

a) Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2024, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2024. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); la misma tiene la intención de cotizar en un mercado regulado 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").

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

En este sentido, el plazo se computará:

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

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

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



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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la citada Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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 período 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 período 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 períodos 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,

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

sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

b) Otra información

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

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. El euro es la moneda funcional de la Sociedad. Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, 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 y la Ley 11/2021, 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 las presentes cuentas anuales.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 3 de marzo de 2026. Las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas el 10 de junio de 2025.



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

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).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 16).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 12.2).

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.

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.

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

g) Empresa en funcionamiento

La sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 11.581 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (fondo de maniobra positivo por importe de 15.376 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento al no encontrar dudas sobre la capacidad de generar flujos de caja suficientes a corto plazo para atender sus obligaciones.

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 / pérdida del ejercicio	(6)	(702)
Distribución:		
Reservas legales	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6)	(702)
Dividendos	-	-

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 minoran 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 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

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

La valoración de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidos por *International Valuation Standards Council* (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 y 2024 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 97,16% del total del epígrafe (2024: 96,49%).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 ascendió al 2,84% del total epígrafe (2024: 3,51% %).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se desglosa en la Nota 6.

Cuando el valor contable es mayor que el valor de mercado se produce una pérdida por deterioro.

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

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

4.2 Instrumentos financieros

4.2.1 Activos financieros

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

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

- **Activos financieros a coste amortizado.**

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

4.2.2 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

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

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.

4.2.3 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.

4.2.3.1 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.

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

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.

4.3 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 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;
- 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.

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

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.

4.4 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.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.6 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.

4.7 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.

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

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.

4.8 Impuesto sobre beneficios

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

5. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

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

1. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito 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 derivadas 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 la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos mencionados.
2. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de tesorería

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

solida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.

3. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto 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 dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
4. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. **Riesgo de tipo de interés:** 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 y 31 de diciembre de 2024 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con dos Collar y cuatro SWAP de tipo de interés (Nota 9 y 12).

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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	Traslados	Saldo final
Coste					
Terrenos	32.139	3.833	-	-	35.972
Construcciones y otros	98.990	7.087	-	-	106.077
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	4.967	-	-	-	4.967
Total coste	136.096	10.920	-	-	147.016
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(896)	(2.064)	-	-	(2.960)
Total amortización acumulada	(896)	(2.064)	-	-	(2.960)
Total Inversiones Inmobiliarias	135.200	8.856	-	-	144.056

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

Miles de euros					
31 de diciembre de 2024	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traslados	Saldo final
Coste					
Terrenos	3.265	28.872	-	2	32.139
Construcciones y otros	-	98.990	-	-	98.990
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	618	4.351	-	(2)	4.967
Total coste	3.883	132.213	-	-	136.096
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	-	(896)	-	-	(896)
Total amortización acumulada	-	(896)	-	-	(896)
Total Inversiones Inmobiliarias	3.883	131.317	-	-	135.200

6.1 Adquisiciones y bajas de inversiones inmobiliarias

Principales movimientos del ejercicio 2025

El 26 de junio de 2025 la Sociedad ha realizado una compra de un edificio en Sevilla destinado a residencia de mayores por importe de 10.725 miles de euros, que junto con los costes de adquisición ascienden a 10.909 miles de euros.

Principales movimientos del ejercicio 2024

Durante el ejercicio 2024 la sociedad ha acometido diversas operaciones de compra en diferentes localizaciones del territorio español que han supuesto la adquisición de 14 inmuebles destinados a residencias de mayores, que, junto con los costes de adquisición y coste de mejora incurridos en los activos, han supuesto una inversión de 130.949 miles de euros.

6.2 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)	5,15% - 5,90%	5,15% - 5,90%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,35% - 8,10%	7,35% - 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	7,35%	7,40%
Coste de construcción (€/m ²)	1.503	1.609
Valor de mercado del producto terminado (€/m ²)	2.643	2.590

ROMANO SENIOR 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 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)	160.395	7.078	(6.442)
Ejercicio 2024			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	144.819	4.178	(3.802)

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	6.885	(250)	(500)
Disminución	6.885	250	500
Ejercicio 2024			
Aumento	5.272	(249)	(498)
Disminución	5.272	249	498

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	6.885	428	(855)
Disminución	6.885	(428)	855
Ejercicio 2024			
Aumento	5.272	346	772
Disminución	5.272	(346)	(772)

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

6.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 8.534 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (3.603 a 31 de diciembre de 2024) (Nota 14.1). 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	8.658	7.950
Entre uno y cinco años	43.836	41.219
Más de cinco años	72.351	76.937
Total	124.845	126.106

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 164 miles de euros en 2025 (150 miles de euros en 2024).

6.4 Otra información

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

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

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 mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y reforma de sus residencias de tercera edad por importe de 12.788 miles de euros (11.119 miles de euros en 2024). Asimismo, a cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad adquiridas durante los ejercicios constituyen garantía hipotecaria en las líneas de financiación contratadas con las entidades de crédito descritas en la Nota 12.

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. 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, es el siguiente:

Activos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	1.411	1.301	1.411	1.301
Activo financiero a valor razonable (Nota 9)	100	186	100	186
Total	1.511	1.487	1.511	1.487

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	1.993	1.167	1.993	1.167
Total	1.993	1.167	1.993	1.167

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 12)	71.407	66.212	1.510	1.400	72.917	67.612
Pasivos financieros a valor razonable (Nota 9)	-	-	113	716	113	716
Total	71.407	66.212	1.623	2.116	73.030	68.328

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

	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 12)	1.017	346	840	2.264	1.857	2.610
Total	1.017	346	840	2.264	1.857	2.610

7.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Fianzas constituidas	-	-	-	-	-	1.411	1.411
Derivados y otros	-	-	-	100	-	-	100
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.923	-	-	-	-	-	1.923
Inversiones financieras a corto plazo	70	-	-	-	-	-	70
	1.923	-	-	100	-	1.411	3.504

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	1.017	2.001	3.109	4.087	4.877	57.333	72.424
Derivados	-	-	-	113	-	-	113
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	31	-	-	-	-	1.510	1.541
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores empresas del grupo	7	-	-	-	-	-	7
Acreeedores varios	802	-	-	-	-	-	802
	1.857	2.001	3.109	4.200	4.877	58.843	74.887

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

8. 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 constituidas	1.411	1.301
	<u>1.411</u>	<u>1.301</u>
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.923	1.082
Otros activos financieros a corto plazo	70	85
	<u>1.993</u>	<u>1.167</u>
	<u>3.404</u>	<u>2.468</u>

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 por el importe de 1.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.301 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el epígrafe de clientes por ventas y prestación de servicios está integrado principalmente por el efecto de la linealización de las rentas de los arrendamientos de varias de sus inversiones inmobiliarias.

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.

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

El desglose de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio 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	100	186
	<u>100</u>	<u>186</u>

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe Activos financieros a largo plazo recoge el valor razonable del derivado contratado para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Ver nota 12) por el importe de 100 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (186 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

10. 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, salvo por importe de 3.329 miles de euros (2.932 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) cuya disponibilidad se encuentra limitada debido los contratos de financiación referidos en la Nota 12.2.

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

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

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital social

Con fecha 23 de septiembre de 2025 el Consejo de Administración ejecuta el acuerdo adoptado el 10 de junio de 2025 por la Junta General Ordinaria de accionistas por el que se acuerda ampliar el capital de la Sociedad hasta 8.500.000 euros, es decir, aumentarlo en 8.432.000 euros, en virtud de lo anterior, se emiten como representativas del indicado aumento de capital 8.432.000 nuevas acciones ordinarias nominativas, de la misma clase y serie que las actuales de un 1 euro de valor nominal. El aumento de capital se realiza con cargo a la "Prima de emisión".

A 31 de diciembre de 2025, las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

	31 de diciembre de 2025 (*)
Espai D'Inversions 2005 S.L.	10,00%
Bongerma VF, S.L.	5,00%
Multiactividades Reunidas, S.L.	5,00%
Hierbas Tunel, S.L.	5,00%
Grupo Femave, S.L.	5,00%
Moreno Muñoz 1948, S.L.	5,00%
Fuenteladera, S.A.	5,00%

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad estaba representado por 8.500.000 acciones y 68.000 acciones respectivamente, 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 2024, las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

	31 de diciembre de 2024 (*)
Espai D'Inversions 2005 S.L.	10,00%
Bongerma VF, S.L.	5,00%
Multiactividades Reunidas, S.L.	5,00%
Hierbas Tunel, S.L.	5,00%
Grupo Femave, S.L.	5,00%
Moreno Muñoz 1948, S.L.	5,00%
Fuenteladera, S.A.	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.

Como parte del acogimiento al Régimen SOCIMI por parte de la Sociedad, la misma tiene dos años desde su incorporación al régimen para cumplir con el capital social mínimo que se establece en 5 millones de euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales ya se cumple dicho requisito.

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

11.2 Reserva Legal

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, la Sociedad no ha dotado la reserva legal en su totalidad, al no haber generado resultados positivos.

11.3 Otras reservas

El desglose de los distintos tipos de reservas es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Reservas voluntarias	(1)	(1)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(729)	(27)
Total reservas	(730)	(28)

11.4 Aplicación de resultados

a) Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Resultado del ejercicio	(6)	(702)
Total	(6)	(702)
Aplicación	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6)	(702)
	(6)	(702)

El 10 de junio de 2025 se aprueba la aplicación del resultado del ejercicio 2024 en Junta General de Accionista, a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Con respecto al resultado del ejercicio 2025 el Consejo de Administración propone la aplicación a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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

11.5 Otras aportaciones de Socios

La Sociedad finalizó el ejercicio 2023 con un importe en el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" de 4.670 miles de euros

Con fecha 22 de marzo de 2024 el Accionista Único de la Sociedad en ese momento, aprobó una aportación de socios por importe de 7.500 miles de euros.

Con fecha 26 de abril de 2024 el Accionista Único aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo al epígrafe de "Otras aportaciones de socios" por importe de 12.170 miles de euros. Adicionalmente, el Accionista Único aprobó la reducción del capital social a cero, amortizando y anulando la totalidad de las 60.000 acciones que componían el capital social y en el mismo acto aprobó la ampliación de capital hasta la cifra de 60.000 euros emitiendo un total de 60.000 acciones de 1 euro de valor sin prima de emisión asociada, siendo este aumento de capital suscrito por los nuevos accionistas de la Sociedad en ese momento.

Con fecha 26 de abril de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la solicitud de desembolso de aportación de fondos a los accionistas de la sociedad correspondientes a la prestación accesoria por importe de 35.940 miles de euros.

Con fecha 9 de julio de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la solicitud de desembolso de aportación de fondos a los accionistas de la sociedad correspondientes a la prestación accesoria por importe de 39.000 miles de euros

Dados los movimientos explicados en los párrafos anteriores, a 31 de diciembre 2024, el epígrafe de aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 74.940 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2025 no ha habido movimiento en dicho epígrafe.

11.6 Prima de emisión

Con fecha 9 de septiembre de 2024 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó el aumento de capital en 8.000 acciones de 1 euro con una prima de emisión asociada de 1.249 euros por acción. Fruto de dicha ampliación, el total de prima de emisión a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 9.992 miles de euros.

Con fecha 23 de septiembre de 2025 se acuerda ampliar capital de la Sociedad con cargo a prima de emisión por importe de 8.432 miles de euros (ver Nota 11.1). Fruto de dicha disminución, el total de prima de emisión al 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.560 miles de euros.

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO Y VALOR RAZONABLE

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	71.407	66.212
Derivados	113	716
Otros pasivos financieros	1.510	1.400
	73.030	68.328
Pasivos financieros a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	1.017	346
Otros pasivos financieros	31	16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	809	2.248
	1.857	2.610

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

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

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.

12.1 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	1.510	1.400
A corto plazo		
Otros pasivos financieros	31	16
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7	1
Acreedores varios	802	2.247
Total Otros pasivos financieros	2.350	3.664

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el epígrafe de acreedores varios está compuesto principalmente por las retenciones practicadas según las cláusulas de los contratos firmados por la compra de ciertas inversiones inmobiliarias (Nota 6).

12.2 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 25 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó una línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 23.700 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 6 meses más un diferencial e incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2038.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 23.581 miles de euros (23.700 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), durante el 2025 la sociedad ha amortizado 118 miles de euros del principal. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 1.034 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2024 siendo el importe devengado 601 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados asciende a 938 miles de euros (1.016 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad ha formalizado otra línea de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 51.586 miles de euros con varias entidades financieras. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 6 meses más un diferencial e incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 24 de julio de 2039.

A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 51.328 miles de euros (45.570 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), durante el 2025 la Sociedad dispuso de 6.015 miles de euros y repago parte del principal por importe de 258 miles de euros. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 2.115 miles de euros, no quedando pendiente de pago intereses (a 31 de diciembre de 2024 se devengaron 1.062 miles de euros y fueron totalmente pagados durante el 2024). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados asciende a 1.547 miles de euros (1.696 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 11 de abril de 2025, la Sociedad formalizó otra línea de financiación con garantía hipotecaria por importe máximo de 9.050 miles de euros, el cual al cierre del ejercicio 2025 no se ha dispuesto importe alguno. Dicha línea de financiación está referenciada a Euribor 6 meses más

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

un diferencial e incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de marzo de 2042. Dicho préstamo ha devengado gastos financieros por 45 miles de euros, pagados totalmente durante 2025.

De acuerdo con los contratos de financiación descritos anteriormente, existen covenants financieros asociados a los mismos, los cuales se cumplen a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Todas líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2024 y 2025 descritos en la Nota 6.

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

Derivados

Para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de las deudas financieras descrita en los párrafos anteriores, la Sociedad ha contratado los siguientes derivados de cobertura con los siguientes datos:

Ejercicio 2025

Entidad	Principal cubierto	Fecha de inicio	Fecha de Vencimiento	Tipo de cambio variable	%	Liquidaciones	(Miles de euros)	
							No corriente	
							Activo	Pasivo
CAP	6.335	27/06/2025	31/03/2032	Euribor a 3 meses	3%	Trimestrales	100	-
Collar	19.345	24/07/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,69%	Semestrales	-	11
Collar	19.345	24/07/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,672%	Semestrales	-	13
SWAP	3.788	22/10/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	-	(1)
SWAP	3.764	22/10/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	-	(1)
SWAP	3.803	26/03/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,27%	Semestrales	-	(39)
SWAP	5.236	30/04/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,93%	Semestrales	-	(96)
							100	(113)

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

Ejercicio 2024

Entidad	Principal cubierto	Fecha de inicio	Fecha de Vencimiento	Tipo de cambio variable	%	Liquidaciones	(Miles de euros)	
							Activo	Pasivo
Collar	19.345	24/07/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,69%	Semestrales	93	208
Collar	19.345	24/07/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,672%	Semestrales	93	204
SWAP	3.788	22/10/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	-	30
SWAP	3.764	22/10/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	-	30
SWAP	3.803	26/03/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,2692%	Semestrales	-	80
SWAP	5.236	30/04/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,934%	Semestrales	-	164
							186	716

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

La relación económica existente radica en que los flujos de caja que tienen lugar como resultado de los importes a liquidar por los intereses del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los intereses de principal y aumento de los intereses de los derivados) de forma que mediante la existencia de los derivados, la variación en los flujos de caja totales no se ven afectados 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, por lo que no han surgido ineficacias a reconocer en cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

El impacto reconocido en el patrimonio neto recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo. Esta

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

variación en el valor razonable de los instrumentos de cobertura corresponde con el valor registrado en el momento de la ruptura de la eficiencia que se periodificará a lo largo de la vida del derivado y ha sido registrado como mayor gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dicho impacto se desglosa de la siguiente manera:

Impacto en Patrimonio Neto	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Por valoraciones de derivados	(142)	(530)
Por flujos de caja de derivados	-	-
Total	(142)	(530)

12.3 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	24	8
Ratio de operaciones pagadas	24	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	19
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	15.852	95
Total pagos pendientes	14	9

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	71	130
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	36%	59%
Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	14.388	138.441
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	91%	91%

12.4 Otros pasivos financieros

Estos saldos corresponden fundamentalmente a fianzas recibidas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

12.5 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías distintas a las mencionadas en las notas 6 y 12.2.

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

13. 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
Activo por impuesto diferido	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	22	2.118
Hacienda Pública deudora por IVA	-	2.118
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	22	-
Total saldos deudores	22	2.118
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública acreedora por IVA	139	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	25	12
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2	1
Total saldos acreedores	166	13

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 y 2024.

Impuesto de sociedades

El 3 de julio de 2024, 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 2024 y sucesivos.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la citada Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del periodo máximo establecido.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMI, los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos de tributación.

El impuesto sobre sociedades del periodo se calcula sobre la base imponible del periodo, la cual difiere del resultado 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.

ROMANO SENIOR 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 resultado 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	(6)	-	388	382
Diferencias permanentes	1.939	-	-	1.939
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	1.933	-	388	2.321

	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	(693)	-	(530)	(1.223)
Diferencias permanentes	236	-	-	236
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(9)	-	(9)
Base imponible definitiva	(457)	(9)	(530)	(996)

Las diferencias permanentes corresponden principalmente con los gastos financieros no deducibles

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.

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:

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

	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	(6)	-	388
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

	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	(693)	-	(530)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	9	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	9	-

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	-	9
Retenciones	(25)	38
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	(25)	47

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad generó bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 37 miles de euros. Dichas bases imponibles negativas fueron reconocidas en el balance al considerar el Administrador único que se darían las condiciones para su uso en ejercicios futuros. Sin embargo, en el ejercicio 2024 dado que la Sociedad tributa dentro del régimen SOCIMI, dichas bases imponibles negativas se dan de baja, al considerar los Administradores que no se darán las condiciones para su uso en ejercicios futuros.

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

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos, por un importe de 8.534 miles de euros (3.603 miles de euros a 31 de diciembre 2024). Principalmente, por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

Los inmuebles son alquilados a diversos operadores del sector con contratos de larga duración.

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	
	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Cataluña	2.111	1.311
Galicia	2.480	764
Madrid	251	109
Murcia	602	261
País Vasco	2.750	1.158
Andalucía	340	-
Total	8.534	3.603

14.2 Otros gastos de explotación

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

	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
Servicio de profesionales independientes	2.219	1.862
Primas de seguros	40	27
Servicios bancarios y similares	5	7
Otros servicios	188	114
Tributos	322	119
Total Otros gastos de explotación	2.774	2.129

Con fecha 26 de abril de 2024, 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, el mismo día. 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 y 2024 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente la comisión de gestión, de estructuración y administración derivado del contrato mencionado en el párrafo anterior, por importe de 1.800 miles de euros (1.377 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

ROMANO SENIOR 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 256 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (96 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

14.3 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
Azora Capital S.L. / Azora Investment Management, S.L.U.	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 Investment Management, S.L.U.	Gastos por honorarios	1.800	1.377

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
Azora Investment Management, S.L.U.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1	1
Azora Capital, S.L.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	-

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

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2025 y 2024 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 (88 miles de euros en 2024). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	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
Retribución Consejo de Administración	130	88
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	130	88

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

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

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 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 30 miles de euros (25 miles de euros durante el ejercicio 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 14.2.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

ROMANO SENIOR 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 Reus	Centro residencial de la tercera edad	25/03/2024	SI
Residencia Badalona	Centro residencial de la tercera edad	30/04/2024	SI
Residencia Girona	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Ciudad de Murcia	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Gazalbide	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Vigo II	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Ribera	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Miraflores	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Tres Cantos	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Aperribai	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Narón	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Arbidea	Centro residencial de la tercera edad	19/09/2024	SI
Residencia Vigo I	Centro residencial de la tercera edad	22/10/2024	SI
Residencia Pontevedra	Centro residencial de la tercera edad	22/10/2024	SI
Residencia Bormujos	Centro residencial de la tercera edad	26/06/2025	SI

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

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

- 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.

- 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.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 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:

ROMANO SENIOR 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	36	-	36
Otros servicios distintos de auditoría	-	-	-
Servicios fiscales	-	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-	-
Otros servicios	-	-	-
Total	36	-	36

Ejercicio 2024	Miles de euros		TOTAL
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	
Servicios de auditoría	35	-	35
Otros servicios distintos de auditoría	-	-	-
Servicios fiscales	-	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-	-
Otros servicios	-	-	-
Total	35	-	35

17.2 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	-

17.3 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.

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

18. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores que pudieran tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2025.



ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025
(Expresado 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. Este giro respondió a un entorno de inflación más moderada y a la necesidad de evitar un freno excesivo sobre economías cuyo crecimiento seguía siendo desigual. 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 extremo: 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 15 residencias de la tercera edad y 1 terreno para su desarrollo. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado 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 144.056 miles de euros (135.200 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

Inversiones inmobiliarias

La variación del epígrafe se debe principalmente a la ejecución del plan de inversión de la sociedad en la que se han adquirido 16 activos.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Durante los ejercicios 2024 y 2025 la Sociedad ha formalizado tres financiaciones con diversas entidades financieras para la adquisición de 15 residencias y el desarrollo de una promoción. Dichas financiaciones fueron formalizadas con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 84.336 miles de euros. Dichas financiaciones están referenciadas a Euribor más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento. A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 74.909 miles de euros

Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 8.534 miles de euros, obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros de 5.711 miles de euros (1.436 miles de euros durante el ejercicio 2024). Dichos resultados son fruto de la entrada en explotación de los activos adquiridos durante el ejercicio 2024 y 2025.

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 facturado y cobrado sus rentas con normalidad.

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con un patrimonio neto por importe de 84.122 miles de euros a 31 de diciembre 2025 (83.740 miles de euros a 31 de diciembre 2024) y con un fondo de maniobra positivo de 11.581 y 15.376 miles de euros a 31 de diciembre 2025 y 2024, respectivamente.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el ejercicio 2025, la Sociedad ha avanzado significativamente en su plan de inversión, finalizando casi en su totalidad sus inversiones. 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 portfolio 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 5).

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 12.3).

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 (Nota 11).

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2025, la Sociedad contaba con un empleado (1 a 31 de diciembre de 2024) (Nota 17.2).

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores que pudieran tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2025.



ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025
(Expresado en miles de euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Romano Senior 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:

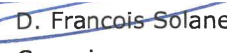
D. Joaquín Ayuso García
Presidente

D. Juan María Ortiz de Solorzano Cubillo
Vicepresidente

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

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

D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero


D. Francois Solanet
Consejero



1