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

Madrid, 29 de octubre de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, tal y como ha sido modificada por la Circular 2/2024, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Romano Senior Socimi, S.A. (en adelante "Romano" o "la Sociedad", indistintamente).

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio primer semestre ejercicio 2026.
- Informe de revisión de los estados financieros intermedios de Romano Senior SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, junto con sus notas explicativas, emitido por el auditor de cuentas.
- Estados financieros intermedios de Romano Senior SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, junto con sus notas explicativas.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A

ROMANO SENIOR

Q2 2026

Información relevante del periodo

Mercado

- **El sector de residencias para mayores sigue su consolidación en fase de crecimiento basado en fuertes fundamentales del envejecimiento de la población y creciente demanda por la llegada de la generación baby boom.** España cuenta con c.400 mil camas y un déficit creciente estimado en c.190 mil camas adicionales en los próximos 4 años, y con muy limitada actividad de nuevos desarrollos.
- España sigue destacando en Europa por los buenos fundamentales y una regulación equilibrada del sector publico/privado frente a otros países europeos.

Romano Senior

- **Romano** cuenta con una cartera excepcional de **c.€165M de inversión comprometidos**[6] **en 16 residencias** de cerca de **2.200 camas**, conformado principalmente por **residencias de nueva construcción, ubicadas en núcleos urbanos estratégicos** y arrendados **a largo plazo** e **indexados a IPC** con operadores líderes del sector. Actualmente todos los 15 activos operativos están generando rentas, y las obras de la residencia pre-arrendada en Madrid avanzan adecuadamente.
- Una vez incorporado el nuevo desarrollo en Madrid, **las rentas netas estabilizadas alcanzarán c.€10M anuales**[3], con niveles de renta sostenibles, respaldados por una cobertura de EBITDAR sobre rentas en torno a 2x.

Resultados Romano Senior a Junio 2026

- **Los resultados a 30 de junio** reflejan ya la generación de rentas de los últimos activos incorporados, alcanzando **ingresos de €4,5M** y un **EBITDA de €2,9M a junio.**
- Con el **objetivo de maximizar la distribución a los accionistas, y adelantado sobre el business plan inicial, en julio 2026 se ha repartido el primer dividendo**[8] **de €2,125M, equivalente al 2,5% sobre capital desembolsado.**
- El **NAV (EPRA NRV) a 30 de junio de 2026 alcanza 13,16 €/acción suponiendo un +34% sobre el capital desembolsado,** incluyendo distribuciones realizadas.
- El 15 de junio de 2026 se ha **iniciado la cotización** de las acciones de Romano en el BME Scale Up en cumplimiento del régimen Socimi.

Rentabilidad

Rentabilidad desde desembolsos:	Rentabilidad últimos 12 meses[7]:	Dividendo en 2026[8]:	Revalorización GAV sobre inversión:
+34%	**+9,5%**	**+2,5%** (2,125M€)	**+14,5%**
EPRA NRV + distribuciones	*Crecimiento EPRA NRV*	*sobre desembolsos*	

Información financiera a 30 de junio de 2026[9]

Cuenta de pérdidas y ganancias

(€ miles)

Ingresos	4.512
Gastos operativos y de estructura	-1.608
EBITDA	**2.904**
Amortización	-1
Variación valor inversiones	3.150
Resultado de explotación	**6.053**
Resultado financiero	-2.010
Resultado antes de impuestos	**4.043**

Balance

(€ miles)

Activo No Corriente	171.818
Activo Corriente	14.320
TOTAL ACTIVO	**186.138**

Patrimonio Neto	107.531
Pasivo No Corriente	75.557
Pasivo Corriente	3.050
TOTAL PASIVO	**186.138**

Cuentas bajo IFRS incluyendo revalorización de inv. Inmobiliarias.
El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €170 millones.

Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV[5] jun-2026	**111.834**	**13,16**
EPRA NRV mar-2026	**110.427**	**12,99**

El EPRA NRV se ha calculado tomando como base el valor razonable de los activos inmobiliarios, conforme a su valoración de mercado.

Visión Global[2]

16 ACTIVOS[1]

c.2.200 CAMAS

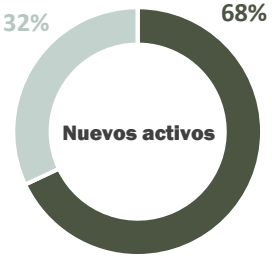
C. €10M RENTA ESTABILIZADA[3]

Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo



>1.500 plazas

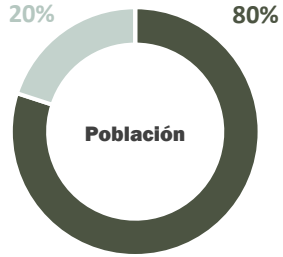
Activos de nueva construcción



Nuevos activos

Activos con plan de mejoras

Ubicados en los principales núcleos de población



>200 mil habitantes

50-200 mil habitantes

Nota 1: 16 activos de los cuales 1 se encuentra en desarrollo. Nota 2: Sobre inversión comprometida. Nota 3: Renta estabilizada incluyendo activos en desarrollo. Nota 4: Periodo medio de Obligado Cumplimiento. Nota 5: Adicionalmente, EPRA NDV Jun-2026 asciende a 107.531 miles de euros (12,65 euros por acción). Definición EPRA NRV: representa el valor de los accionistas bajo la premisa de que no se produce venta de activos por lo que no recoge el efecto fiscal de la revalorización, los costes de transacción de una venta, ni el valor de mercado de los derivados. Definición EPRA NDV: representa el valor de los accionistas bajo la premisa de una venta ordenada de los activos por lo que recoge el efecto fiscal de la revalorización. Nota 6: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido o comprometido. Nota 7:EPRA NRV Q2 2026 incluyendo distribuciones realizadas en los últimos 12 meses vs NRV Q2 2025, sobre el capital inicialmente invertido. Nota 8: La Junta General Ordinaria de abril de 2026 aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con carga a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios por importe de 2.125.000€. Nota 9: Estados financieros preparados bajo IFRS, difieren con datos auditados bajo normativa PGC, ver con conciliación en Anexo. Véase pagina 4.

ROMANO SENIOR

Q2 2026

Resumen Activos



Cartera de 16 activos con c.2.200 camas



Amavir Reus– Tarragona

Adquisición: Marzo 2024
Operador: Amavir
Plazas: 142
Renta: Fija + Variable



Colisée Badalona - Barcelona

Adquisición: Abril 2024
Operador: Colisée
Plazas: 194
Renta: Fija + Variable



Orpea Vigo - Pontevedra

Adquisición: Octubre 2024
Operador: Orpea
Plazas: 125
Renta: Fija + Variable



Orpea Pontevedra

Adquisición: Octubre 2024
Operador: Orpea
Plazas: 150
Renta: Fija + Variable



DomusVi Gerona – Gerona

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 120
Renta: Fija



DomusVi Murcia – Murcia

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 150
Renta: Fija



DomusVi Gazalbide - Vitoria

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 204
Renta: Fija

>

ROMANO SENIOR

Q2 2026

Resumen Activos

Cartera de 16 activos con c.2.200 camas



DomusVi Vigo - Pontevedra

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 120
Renta: Fija



DomusVi Miraflores - Bilbao

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 139
Renta: Fija



DomusVi Tres Cantos - Madrid

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 94
Renta: Fija



DomusVi Aperribai - Bilbao

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 48
Renta: Fija



DomusVi Narón – A Coruña

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 157
Renta: Fija



DomusVi Arbidea - Bilbao

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 50
Renta: Fija



DomusVi Ribera - Bilbao

Adquisición: Julio 2024
Operador: DomusVi
Plazas: 191
Renta: Fija



DomusVi Bormujos - Sevilla

Adquisición: Junio 2025
Operador: DomusVi
Plazas: 141
Renta: Fija

>

ROMANO SENIOR

Q2 2026

Resumen Activos



Proyecto Madrid

Obras en curso
Operador: Colisee
Plazas: 163
Renta: Fija + Variable

Cartera de 16 activos con c.2.200 camas

Anexo reconciliación EEFF PGC-IFRS

Cuenta de pérdidas y ganancias (€ miles)	(i)	(ii)
Ingresos	4.512	4.512
Gastos operativos y de estructura	-1.608	-1.608
EBITDA	**2.904**	**2.904**
Amortización	-1	-1.071
Variación valor inversiones	3.150	0
Resultado de explotación	**6.053**	**1.833**
Resultado financiero	-2.010	-2.010
Resultado antes de impuestos	**4.043**	**-177**

Balance (€ miles)	(i)	(ii)
Activo No Corriente	171.818	146.248
Activo Corriente	14.320	14.320
TOTAL ACTIVO	**186.138**	**160.568**
Patrimonio Neto	107.531	81.987
Pasivo No Corriente	75.557	75.531
Pasivo Corriente	3.050	3.050
TOTAL PASIVO	**186.138**	**160.568**

(i) Estados financieros bajo IFRS incluyendo revalorización de inv. Inmobiliarias. Véase página 1.
(ii) Estados financieros bajo Plan General Contable (auditado)

Advertencia
El presente documento (el "Documento") y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de ROMANO SENIOR SOCIMI S.A. (la "Sociedad") únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como sustitutivos del ejercicio de un juicio independiente y bajo ninguna circunstancia deberán ser considerados como una oferta de venta o como una solicitud de oferta para comprar ningún valor, ni son una recomendación para vender o comprar valores. Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor. La información contenida en el presente Documento no es completa. La información del presente Documento y las opiniones que se realicen se han de entender realizadas en la fecha del Documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Sociedad, ni de su proyección futura. Además, la información contenida en el presente Documento no ha sido verificada independientemente, a excepción de los datos financieros extraídos de la auditoría de la Sociedad, en su caso. En este sentido, determinada información financiera incluida en el Documento podría no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente tal y como se indica a continuación, además de haber podido ser redondeada o suministrada por aproximación, por lo que algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. Ni la Sociedad ni ninguna otra persona se encuentra obligada a actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente Documento ni a informar de cualquier cambio, y cualquier opinión expresada con relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa. La comprobación de la información financiera efectuada a 30 de junio de 2026 ha sido objeto de una Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios por parte del auditor de la Sociedad PricewaterhouseCoopers, S.L.

Romano Senior SOCIMI, S.A.

Informe de revisión
Estados financieros intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026

Informe de revisión de estados financieros intermedios

A los accionistas de Romano Senior SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Romano Senior SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2023 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

6 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/23872

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

www.pwc.es

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**146.248**	**145.571**
Inmovilizado intangible		**3**	**4**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**144.684**	**144.056**
Inversiones financieras a largo plazo		**1.561**	**1.511**
Derivados	7 y 12	150	100
Otros activos financieros	7 y 8	1.411	1.411
ACTIVO CORRIENTE		**14.320**	**13.611**
Existencias		**22**	**-**
Anticipos a acreedores		22	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**2.194**	**1.945**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	2.166	1.923
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	28	22
Inversiones financieras a corto plazo	**7 y 8**	**70**	**70**
Periodificaciones a corto plazo		**138**	**241**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**11.896**	**11.355**
TOTAL ACTIVO		**160.568**	**159.182**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO		**81.987**	**84.122**
Fondos propios		**81.962**	**84.264**
Capital	11	8.500	8.500
Prima de emisión	11	1.560	1.560
Reservas voluntarias	11	(1)	(1)
Resultados de ejercicios anteriores	11	(735)	(729)
Otras aportaciones de socios	11	72.815	74.940
Resultado del ejercicio	11	(177)	(6)
Ajustes por cambio de valor	**12**	**25**	**(142)**
PASIVO NO CORRIENTE		**75.531**	**73.030**
Deudas a largo plazo	**7 y 12**	**75.531**	**73.030**
Deudas con entidades de crédito		74.021	71.407
Derivados		-	113
Otros pasivos financieros		1.510	1.510
PASIVO CORRIENTE		**3.050**	**2.030**
Provisiones a corto plazo		**6**	**7**
Deudas a corto plazo	**7 y 12**	**1.620**	**1.048**
Deudas con entidades de crédito		1.512	1.017
Otros pasivos financieros		107	31
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.425**	**975**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7, 12 y 14.3	16	7
Otros acreedores	7 y 12	1.225	802
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	184	166
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**160.568**	**159.182**

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis Meses Terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios	**6.3 y 14.1**	**4.512**	**4.074**
Prestaciones de servicios		4.512	4.074
Gastos de personal	**15 y 17.2**	**(21)**	**(28)**
Sueldos, salarios y asimilados		(15)	(21)
Cargas sociales		(6)	(7)
Otros gastos de explotación	**14.2**	**(1.587)**	**(1.363)**
Servicios exteriores		(1.425)	(1.203)
Tributos		(162)	(160)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	**6**	**(1.071)**	**(988)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.833**	**1.695**
Ingresos financieros		**12**	**76**
Gastos financieros	**12**	**(2.022)**	**(1.714)**
Por deuda con terceros		(2.022)	(1.714)
RESULTADO FINANCIERO		**(2.010)**	**(1.638)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(177)**	**57**
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		**(177)**	**57**

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	1 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026	1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**(177)**	**57**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**-**	**-**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Operaciones de cobertura (Nota 1)	167	109
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	**167**	**109**
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)	**(10)**	**166**

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

	Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 9)	Reservas (Nota 9)	Resultados negativos ejercicios anteriores (Nota 9)	Otras aportaciones de socios (Nota 9)	Resultado del periodo (Nota 9)	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.2)	Total
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	**68**	**9.992**	**(1)**	**(27)**	**74.940**	**(702)**	**(530)**	**83.740**
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	57	-	57
Otros movimientos	8.432	(8.432)	-	(702)	-	702	-	8
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	-	-	-	109	109
SALDO 30 DE JUNIO 2025	**8.500**	**1.560**	**(1)**	**(729)**	**74.940**	**57**	**(421)**	**83.906**
SALDO 1 DE ENERO DE 2026	**8.500**	**1.560**	**(1)**	**(729)**	**74.940**	**(6)**	**(142)**	**84.122**
Resultado global del periodo	-	-	-	-	-	(177)	-	(177)
Otros movimientos	-	-	-	(6)	(2.125)	6	-	(2.125)
Operaciones con acciones propias (Netas)	-	-	-	-	-	-	167	167
SALDO 30 DE JUNIO 2026	**8.500**	**1.560**	**(1)**	**(735)**	**72.815**	**(177)**	**25**	**81.987**

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en miles de euros)

	Notas	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**1.489**	**1.301**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(177)**	**57**
Ajustes al resultado:		**3.081**	**2.626**
- Amortización del inmovilizado	6	1.071	988
- Gastos financieros	12	2.022	1.714
- Ingresos financieros		(12)	(76)
Cambios en el capital corriente		**(1.415)**	**(1.382)**
- Existencias		13	-
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.225	964
- Otros activos y pasivos corrientes		178	61
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(609)	(778)
- Otros pasivos no corrientes		-	-
- Pago de intereses	12	(1.846)	(1.631)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(1.698)**	**(10.726)**
Pagos por inversiones		**(1.698)**	**(10.726)**
- Inmovilizado intangible		-	-
- Inversiones inmobiliarias	6	(1.698)	(10.726)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**1.245**	**5.604**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(2.125)**	**-**
- Otras aportaciones de socios	11	-	-
- Pago dividendos y devolución de aportaciones	11	(2.125)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**2.994**	**5.604**
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	12	2.994	5.604
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		**1.036**	**(3.822)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad		10.860	14.682
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.896	10.860

Las Notas 1 a 18 forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(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); desde junio de 2026 las acciones de la Sociedad cotizan en BME Scaleup de acuerdo con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

   En este sentido, el plazo se computará:

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

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la citada Ley.

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

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

especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

b) Otra información

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

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.

Estos estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 han sido preparados por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios para el periodo de 6 meses terminado el el 30 de junio de 2026, 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

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos 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 ellos. 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, 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

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2025, no auditadas, se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2025.

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.

g) Empresa en funcionamiento

La sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 11.270 miles de euros a 30 de junio de 2026 (fondo de maniobra positivo por importe de 11.581 miles de euros al 31 de diciembre de 2025). Los Administradores han preparado los presentes estados financieros intermedios 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 resultados 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	
	30 de junio de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Base de distribución:		
Resultado / pérdida del ejercicio	(177)	(6)
Distribución:		
Reservas legales	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(177)	(6)
Dividendos	-	-

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios 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 minora 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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

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

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

Las valoraciones del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2026 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido realizadas 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se sitúa en el nivel 3.

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

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 30 de junio de 2026 ascendió al 94,85% del total del epígrafe (2025: 97,16%).

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 30 de junio de 2026 ascendió al 5,15% del total epígrafe (2025: 2,84%).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 30 de junio de 2026 y 2025 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.

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 considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las

dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

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 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.

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

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

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

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

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

Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo

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

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

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

4.4 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 noes significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada

balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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

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 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con un CAP, 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros				
30 de junio de 2026	**Saldo inicial 01/01/2026**	**Altas y dotaciones**	**Bajas**	**Traslados**	**Saldo final 30/06/2026**
Coste					
Terrenos	35.972	-	-	-	35.972
Construcciones y otros	106.077	-	-	-	106.077
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	4.967	1.699	-	-	6.666
Total coste	**147.016**	**1.699**	-	**-**	**148.715**
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(2.960)	(1.071)	-	-	(4.031)
Total amortización acumulada	**(2.960)**	**(1.071)**	-	-	**(4.031)**
Total Inversiones Inmobiliarias	**144.056**	**627**	**-**	**-**	**144.684**

	Miles de euros				
31 de diciembre de 2025	**Saldo inicial 01/01/2025**	**Altas y dotaciones**	**Bajas**	**Traslados**	**Saldo final 31/12/2025**
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**

6.1 Adquisiciones y bajas de inversiones inmobiliarias

Principales movimientos del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026

Las variaciones registradas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2026 corresponden, fundamentalmente, a costes incurridos en las obras de desarrollo, rehabilitación y mejora actualmente en ejecución en uno de los activos inmobiliarios de la Sociedad. No se han producido altas por adquisición ni bajas por venta de inversiones inmobiliarias durante el primer semestre de 2026.

Principales movimientos del ejercicio 2025

El 26 de junio de 2025 la Sociedad realizó una compra de un activo 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.

6.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

Yields	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
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 periodo de valoración han sido las siguientes:

	30 de junio de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Tasa de descuento	7,35%	7,35%
Coste de construcción (€/m2)	1.503	1.503
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	2.643	2.643

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

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

	Miles de euros		
Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields.	**Valoración**	**Disminución de 25 p.b.**	**Aumento de 25 p.b.**
Junio 2026			
Activos valorados por Descuento de Flujo de Caja (Exist Yield)	163.320	7.796	(7.097)
Diciembre 2025			
Activos valorados por Descuento de Flujo de Caja (Exist Yield)	160.395	7.078	(6.442)

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:

30 de junio de 2026	**Valoración**	**2,50%**	**5%**
Aumento	8.870	(212)	(423)
Disminución	8.870	212	423
31 de diciembre de 2025	**Valoración**	**2,50%**	**5%**
Aumento	6.885	(250)	(500)
Disminución	6.885	250	500

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:

	Miles de euros		
30 de junio de 2026	**Valoración**	**2,50%**	**5%**
Aumento	8.870	440	879
Disminución	8.870	(440)	(879)
31 de diciembre de 2025	**Valoración**	**2,50%**	**5%**
Aumento	6.885	428	855
Disminución	6.885	(428)	(855)

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 en 4.512 miles de euros a 30 de junio de 2026 (4.074 a 30 de junio de 2025). Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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	
	30 de junio de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Hasta un año	10.399	8.658
Entre uno y cinco años	43.781	43.836
Más de cinco años	69.601	72.351
Total	**123.781**	**124.845**

Durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 81 miles de euros en el primer semestre de 2026 (164 miles de euros en 2025).

6.4 Otra información

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025, 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no hay elementos totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y reforma de sus residencias de tercera edad por importe de 8.339 miles de euros (10.577 miles de euros en 2025). Asimismo, durante el primer semestre de 2026 y el ejercicio 2025 la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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.

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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	1.411	1.411	1.411	1.411
Activo financiero a valor razonable (Nota 9)	150	100	150	100
Total	**1.561**	**1.511**	**1.561**	**1.511**

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	2.236	1.993	2.236	1.993
Total	**2.236**	**1.993**	**2.236**	**1.993**

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	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	74.021	71.407	1.510	1.510	75.531	72.917
Pasivos financieros a a valor razonable (Nota 12)	-	-	.	113	-	113
Total	**74.021**	**71.407**	**1.510**	**1.623**	**75.531**	**73.030**

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	1.512	1.017	1.348	840	2.860	1.857
Total	**1.512**	**1.017**	**1.348**	**840**	**2.860**	**1.857**

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	-	-	-	150	-	-	150
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.166	-	-	-	-	-	2.166
Inversiones financieras a corto plazo	70	-	-	-	-	-	70
	2.236	**-**	**-**	**150**	**-**	**1.411**	**3.797**

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	1.512	2.001	3.109	4.087	4.877	59.947	75.533
Derivados	-	-	-	-		-	-
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-		-
Otros pasivos financieros	107	-	-	-	-	1.510	1.617
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores empresas del grupo	16	-	-	-	-	-	16
Acreedores varios	1.225	-	-	-	-	-	1.225
	2.860	**2.001**	**3.109**	**4.087**	**4.877**	**58.843**	**78.391**

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
Descripción	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas constituidas	1.411	1.411
	1.411	**1.411**
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.166	1.923
Otros activos financieros a corto plazo	70	70
	2.236	**1.993**
	3.647	**3.404**

A 30 de junio de 2026, 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 importe de 1.411 miles de euros (1.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
Descripción	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Derivados	150	100
	150	**100**

A 30 de junio de 2026, 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 12.2) por importe de 150 miles de euros (100 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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 (3.329 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) cuya disponibilidad se encuentra limitada debido a 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.

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 30 de junio de 2026, las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

	30 de junio de 2026 (*)
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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad estaba representado por 8.500.000 acciones, de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2025, 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%

(*) 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.

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, 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:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Reservas voluntarias	(1)	(1)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(735)	(729)
Total reservas	**(736)**	**(730)**

11.4 Aplicación de resultados

a) Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, formulada por los Administradores de la Sociedad fue la siguiente:

Base de reparto	**31 de diciembre de 2025**
Resultado del ejercicio	(6)
Total	**(6)**

Aplicación	**31 de diciembre de 2025**
Reserva legal	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6)
	(6)

El 30 de abril de 2026 se aprueba la aplicación del resultado del ejercicio 2025 en Junta General Ordinaria de Accionista la distribución de las pérdidas a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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.

Con fecha 30 de abril de 2026, el Consejo de Administración aprobó el reparto de un dividendo extraordinario contra este epígrafe por importe de 2.125 miles de euros. El pago de dicho dividendo se efectuó con fecha 21 de mayo de 2026.

Dados los movimientos explicados en los párrafos anteriores, el epígrafe de aportaciones de socios de la Sociedad a 30 de junio de 2026 asciende a 72.815 miles de euros (74.940 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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 dicho aumento, el total de prima de emisión al 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.560 miles de euros.

A 30 de junio de 2026 la prima de emisión se mantiene en 1.560 miles de euros.

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO Y VALOR RAZONABLE

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Pasivos financieros a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	74.021	71.407
Derivados	-	113
Otros pasivos financieros	1.510	1.510
	75.531	**73.030**
Pasivos financieros a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	1.512	1.017
Otros pasivos financieros	107	31
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	1.241	809
	2.860	**1.857**

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

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto a 30 de junio de 2026 como a 31 de diciembre de 2025.

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:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	1.510	1.510
A corto plazo		
Otros pasivos financieros	107	31
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16	7
Acreedores varios	1.225	802
Total Otros pasivos financieros	**2.858**	**2.350**

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 23.463 miles de euros (23.581 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), durante el 2026 la sociedad ha amortizado 119 miles de euros del principal. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 489 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a

31 de diciembre de 2025 siendo el importe devengado 1.034 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados asciende a 810 miles de euros (938 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad formalizó 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 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 51.070 miles de euros (51.328 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 1.064 miles de euros, no quedando pendiente de pago intereses (a 31 de diciembre de 2025 se devengaron 2.115 miles de euros y fueron totalmente pagados durante el 2025). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados asciende a 1.271 miles de euros (1.547 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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. 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 marzo de 2042.

A 30 de junio de 2026 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 3.370 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), durante el 2026 la sociedad no ha amortizado importe alguno del principal. Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 46 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago. El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados asciende a 290 miles de euros.

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 los presentes estados financieros intermedios.

Todas líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2025 y el primer semestre de 2026 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 determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad, sin que se estime que de las garantías otorgadas pueda derivarse ningún pasivo adicional en los presentes estados financieros.

Derivados

Al 30 de junio de de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene contratado los siguientes derivados:

							Junio 2026 (Miles de euros)	
							No corriente	
Entidad	**Principal cubierto**	**Fecha de inicio**	**Fecha de Vencimiento**	**Tipo de cambio variable**	**%**	**Liquidaciones**	**Activo**	**Pasivo**
CAP	6.335	27/06/2025	31/03/2032	Euribor a 3 meses	3%	Semestrales	94	-
Collar	19.345	24/07/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,69%	Semestrales	23	-
Collar	19.345	24/07/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,672%	Semestrales	22	-
SWAP	3.788	22/10/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	28	-
SWAP	3.764	22/10/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	28	-
SWAP	3.803	26/03/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,27%	Semestrales	(4)	-
SWAP	5.236	30/04/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,93%	Semestrales	(41)	-
							150	**-**

							Diciembre 2025 (Miles de euros)	
							No corriente	
Entidad	**Principal cubierto**	**Fecha de inicio**	**Fecha de Vencimiento**	**Tipo de cambio variable**	**%**	**Liquidaciones**	**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)**

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 interés del principal de préstamo pendiente y de los importes a liquidar por los derivados, se ven afectados con impacto opuesto (reducción de los interés de principal y aumento de los interés 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 la ratio de cobertura entre las partidas cubiertas y las partidas consideradas a efectos de gestión de los derivados guarda una relación de 1:1.

- Eficacia de los derivados:

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 30 de junio de 2026, 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 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	**30 de junio de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Por valoraciones de derivados	25	(142)
Por flujos de caja de derivados	-	-
Total	**25**	**(142)**

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:

	30 de junio de 2026	**31 de diciembre de 2025**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	24	24
Ratio de operaciones pagadas	24	24
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	8
	Miles de euros	**Miles de euros**
Total pagos realizados	1.341	15.852
Total pagos pendientes	0	14

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)	**Junio 2026**	**Diciembre 2025**
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	63	71
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	66%	36%

Volumen (miles de euros)	**Junio 2026**	**Diciembre 2025**
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	1.638	14.388
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	93%	91%

12.4 Otros pasivos financieros

Estos saldos corresponden fundamentalmente a fianzas recibidas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

12.5 Garantías concedidas

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no había concedido avales, fianzas o garantías distintas a las mencionadas en las notas 6 y 12.2.

13. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	30 de junio de 2026	**31 de diciembre de 2025**
Activo por impuesto diferido	**-**	**-**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**28**	**22**
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	28	22
Total saldos deudores	**28**	**22**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública acreedora por IVA	178	139
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	5	25
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1	2
Total saldos acreedores	**184**	**166**

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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, la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la citada Ley. Al final del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ya cumple totalmente con los requisitos establecidos.

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

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

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

	30 de junio de 2026			
	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	**(177)**	**-**	**167**	**(10)**
Diferencias permanentes	**-**	-	-	**-**
Diferencias temporarias	**1.011**	-	-	**1.011**
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	**-**
Base imponible definitiva	**834**	**-**	**167**	**1.001**

Las diferencias temporarias corresponden principalmente con los gastos financieros no deducibles

A fecha 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 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:

	30 de junio de 2026		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	**(177)**	-	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

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

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Impuesto corriente		-
Retenciones	(6)	(25)
Pagos a cuenta		-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	**(6)**	**(25)**

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 4.512 miles de euros (4.074 miles de euros a 30 de junio de 2025). 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:

	Miles de euros	
Mercados Geográficos	**1 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026**	**1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025**
Cataluña	1.083	1.050
Galicia	1.268	1.234
Madrid	127	124
Murcia	306	298
País Vasco	1.396	1.359
Andalucía	332	9
Total	**4.512**	**4.074**

14.2 Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	1 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026	**1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025**
Servicio de profesionales independientes	1.339	1.111
Primas de seguros	15	21
Servicios bancarios y similares	1	-
Otros servicios	70	71
Tributos	162	160
Total Otros gastos de explotación	**1.587**	**1.363**

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 30 de junio de 2026 y 2025 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 902 miles de euros (900 miles de euros a 30 de junio de 2025).

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 130 miles de euros a 30 de junio de 2026 (127 miles de euros a 30 de junio de 2025).

14.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el primer semestre de 2026 y el ejercicio 2025, 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:

		Miles de euros	
Sociedad	**Transacción**	**1 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026**	**1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025**
Azora Investment Management, S.L.U.	Gastos por honorarios	902	900

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Azora Investment Management, S.L.U.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16	7
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 primer semestre de 2026 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 65 miles de euros (130 miles de euros en el ejercicio de 2025). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	1 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025
Retribución Consejo de Administración	65	130
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	**65**	**130**

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existían anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Ninguno de los miembros del Consejo, ni sus personas vinculadas desarrollan, por cuenta propia o ajena, actividades que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con las de la Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Durante el primer semestre de 2026 y el ejercicio de 2025, 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 primer semestre de 2026 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 13 miles de euros (15 miles de euros a 30 de junio 2025).

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio de 2025, 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.

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 aparto 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:

	Miles de euros		
Ejercicio 2026	**PwC Auditores, S.L.**	**Otras entidades de la Red del auditor**	**TOTAL**
Servicios de auditoría	**36**	-	**36**
Otros servicios distintos de auditoría	**-**	**-**	**-**
Servicios fiscales	-	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-	**-**
Otros servicios	26	-	**26**
Total	**62**	**-**	**62**

	Miles de euros		
Ejercicio 2025	**PwC Auditores, S.L.**	**Otras entidades de la Red del auditor**	**TOTAL**
Servicios de auditoría	**36**	-	**36**
Otros servicios distintos de auditoría	**-**	**-**	**-**
Servicios fiscales	-	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-	-
Otros servicios	-	-	**-**
Total	**36**	**-**	**36**

17.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante el primer semestre de 2026 y el ejercicio de 2025, detallado por categorías, es el siguiente:

	Junio 2026	Diciembre 2025
Personal técnico	1	1

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, detallada por categorías, es la siguiente:

	Junio 2026		Diciembre 2025	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	-	1	-	1

17.3 Otros compromisos

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre los estados financieros intermedios y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias, no cubiertos por las oportunas provisiones.

18. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores que pudieran tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en miles de euros)

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

El primer semestre de 2026 estuvo marcado por un cambio relevante en las condiciones monetarias globales, en un contexto en el que las presiones inflacionistas volvieron a ganar protagonismo y los principales bancos centrales mantuvieron una postura prudente en la calibración de sus políticas monetarias. La evolución de los precios energéticos y la incertidumbre geopolítica condicionaron especialmente las expectativas de inflación y tipos de interés.

En Europa, el Banco Central Europeo (BCE) incrementó sus tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos en junio, situando el tipo de las operaciones principales de financiación en el 2,40%. La decisión respondió al aumento de las presiones inflacionistas en la eurozona, especialmente vinculadas a la evolución de los precios energéticos y al contexto geopolítico. En España, la inflación general se situó en el 3,2% interanual en junio de 2026. Por su parte, en Estados Unidos, la Reserva Federal mantuvo una postura más cautelosa, manteniendo sin cambios el rango objetivo de los tipos de interés y condicionando sus futuras decisiones a la evolución de la inflación y de los principales indicadores macroeconómicos.

En este contexto, la mayor visibilidad sobre la evolución de la política monetaria contribuyó a reducir parte de la incertidumbre que había condicionado los mercados de inversión. Los mercados de deuda soberana europea mantuvieron diferenciales reducidos durante el cierre del semestre, con el diferencial italiano a diez años frente a Alemania en torno a 70 puntos básicos y el español por debajo de 50 puntos básicos.

En términos de crecimiento, la economía española continuó mostrando un comportamiento favorable. El PIB creció un 0,6% trimestral en el primer trimestre y un 0,7% en el segundo trimestre de 2026, alcanzando una tasa interanual del 2,7% en el segundo trimestre. Este crecimiento estuvo respaldado principalmente por la demanda interna. Asimismo, la posición financiera de los hogares se mantuvo sólida, con elevados niveles de riqueza financiera neta y un reducido endeudamiento en términos relativos.

El mercado inmobiliario español mostró asimismo un elevado dinamismo durante la primera mitad del ejercicio. La inversión inmobiliaria superó los 12.000 millones de euros durante el primer semestre de 2026, lo que supone un incremento interanual superior al 50% y sitúa el volumen significativamente por encima de las medias registradas durante los últimos años. Este comportamiento contrastó positivamente con la evolución de otros mercados europeos.

Por sectores, Living lideró la inversión con más de 4.500 millones de euros, impulsado principalmente por operaciones en multifamily y por el interés inversor en segmentos como PBSA y Flex Living. El sector hotelero superó los 2.000 millones de euros, con un fuerte peso del segmento vacacional y de los activos de categorías superiores. Las oficinas registraron aproximadamente 1.600 millones de euros de inversión al igual que el sector retail.

Las prime yields mostraron, en términos generales, estabilidad durante el semestre, aunque se produjeron ligeros ajustes al alza en determinados segmentos y mercados. El entorno continúa caracterizado por una elevada selectividad del capital y un mayor foco en activos de calidad, con visibilidad sobre el crecimiento de rentas y sólidos fundamentales operativos. No obstante, persisten riesgos asociados a la evolución de los tipos de interés, la regulación de la vivienda, los costes de construcción, los precios energéticos y la liquidez de los activos secundarios.

Dentro del segmento de Healthcare, las residencias de mayores continúan despertando un elevado interés inversor, apoyado en factores estructurales como el envejecimiento de la población, la limitada disponibilidad de plazas de calidad, los elevados niveles de ocupación y la creciente presencia de operadores e inversores especializados.

En dicho entorno macroeconómico, la Sociedad centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. A 30 de junio de 2026, la cartera de activos de la Sociedad estaba integrada por 15 residencias de la tercera edad y un terreno destinado a desarrollo. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles geográficamente diversificada.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Los estados financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2026 han sido preparadas 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 los estados financieros intermedios, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 144.684 miles de euros (144.056 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Inversiones inmobiliarias

La variación del epígrafe se debe principalmente al desarrollo de uno de los 16 activos adquiridos.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Durante los ejercicios 2024 y 2025, la Sociedad formalizó 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 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 30 de junio de 2026, el nominal dispuesto de estos préstamos asciende a 77.903 miles de euros.

Otros aspectos relevantes

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 4.512 miles de euros, obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros de 2.904 miles de euros (2.681 miles de euros en el primer semestre de 2025). 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 primer semestre del 2026, 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 81.987miles de euros a 30 de junio de 2025 (84.122 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y con un fondo de maniobra positivo de 11.270 y 11.581 a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2026, respectivamente.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

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

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 5).

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 30 de junio de 2026, la Sociedad contaba con un empleado (misma situación que a 31 de diciembre de 2025) (Nota 17.2).

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores que pudieran tener un impacto significativo sobre los presentes estados financieros intermedios, con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026
(Expresado en miles de euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Romano Senior SOCIMI, S.A., en fecha 22 de septiembre 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 los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas de los estados financieros intermedios) y el informe de gestión intermedio relativo al periodo terminado el 30 de junio de 2026, 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