

**DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS
ACCIONES DE ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.**



ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

Junio 2026

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el “Documento” o “DIAM”) ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Scaleup**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Romano Senior SOCIMI, S.A. (“**Romano Senior**” o la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2025 de BME Scaleup**”), designándose a Deloitte Auditores, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores de sociedades cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Deloitte Auditores, S.L., con domicilio a estos efectos en Madrid y provista del N.I.F. número B-79104469, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc. 8, Folio 188, Hoja M-54414, como Asesor Registrado en el segmento de negociación de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Romano Senior cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Romano Senior ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

GLOSARIO	7
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO	8
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	8
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	8
1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.	8
1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.	10
1.4.1 Estrategia	11
1.4.2 Ventajas competitivas	12
1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	13
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.	15
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.	17
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	41
1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	42
1.9. Información financiera	42
1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	43
1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	46

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.	46
1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.	46
1.9.5. Transacciones con vinculadas.	46
1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	47
1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.	47
1.12. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	48
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor	48
1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	48
1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales) así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.	51
1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	54
1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	54

1.13.5 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento	55
1.13.6 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.	55
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica	55
1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	55
1.16. Declaración sobre el capital circulante	55
1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía	56
1.18. Factores de riesgo	56
1.18.1. Riesgos operativos y de valoración	56
1.18.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	62
1.18.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario	63
1.18.4. Riesgos ligados a las acciones	65
1.18.5. Riesgos fiscales	66
1.18.6. Otros riesgos	66
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	67
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	67
2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	67
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	68
2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.	69
2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.	70
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.	73

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	74
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	75
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	75
4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	75
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	76
5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	77
ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI	78
ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE ROMANO SENIOR DEL EJERCICIO 2025 Y 2024, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE	79
ANEXO III: INFORME DE VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD	80
ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS	81
ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD	82

GLOSARIO

BME Scaleup/Mercado	Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity
Circular 1/2025	Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity
Circular 4/2023	Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity
Circular 3/2025	Circular 3/2025, de 28 de octubre, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores.
Documento/DIAM	El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.
Emisor o Romano Senior	ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
Gestora	Azora Investment Management, S.L.U.
Iberclear	Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.
Ley de Sociedades de Capital	Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
Ley SOCIMIs	Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Joaquin Ayuso García, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la misma, en ejercicio de la delegación expresamente otorgada por el Consejo de Administración el 12 de mayo de 2026, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

D. Joaquin Ayuso García, en su condición de presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales correspondientes del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 de Romano Senior han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”), sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.267, folio 75, libro 8.054, Sección 3ª, Hoja 87.250-1 con domicilio social en Torre PwC, Paseo de la Castellana, 259 B, Madrid, con N.I.F. B-79031290 y número de inscripción S0242 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas. Dichas cuentas anuales se adjuntan como Anexo II del presente Documento.

La Junta General de accionistas con fecha 21 de junio de 2024 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2024, 2025 y 2026. Este acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha de 2 de febrero de 2025 en la hoja M-0766230 de la Sociedad.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.

Romano Senior es una sociedad anónima española con NIF número A09992850 e identificador de entidad jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800BP12508ZQXMT23, constituida por tiempo indefinido, el día 4 de abril de 2022 bajo la denominación social “Brenkstone, S.A.”.

Posteriormente, con fecha 8 de febrero de 2024, el Accionista Único en ese entonces (Azora Capital, S.L.) de la Sociedad acordó cambiar su denominación social por la de “Romano Senior, S.A.” y 21 de junio de 2024 en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad se acordó modificar nuevamente su denominación social a la actual, esto es, “Romano Senior SOCIMI, S.A.”

El domicilio social actual está situado en la calle Villanueva 2b, Escalera 1, Planta SM, 28001 Madrid (España).

La denominación comercial de la Sociedad es “Romano Senior”.

La página web del emisor es la siguiente: www.romanosenior.com, constando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid como página web corporativa de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia (CNAE 2025: 68.20).

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 2. Objeto social

Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;*
- b) 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 (CNAE: 6820 — Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).*
- c) 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*
- d) la tenencia de acciones y 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 veinte por ciento (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.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”

1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.

Romano Senior es una sociedad anónima española constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación social “Brenkstone, S.A.” mediante escritura de constitución otorgada ante Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, el día 4 de abril de 2022, bajo número 726 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 12 de abril de 2022, Tomo 43.377, Folio 154, Hoja M-766230, Inscripción 1.

La Sociedad fue constituida por TMF Participaciones Holdings (Spain), S.L. y TMF Sociedad de Participación, S.L., quienes suscribieron íntegramente el capital social en el momento fundacional. Posteriormente, con fecha 26 de enero de 2023, mediante escritura pública de compraventa de acciones otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 111 de su protocolo, Azora Capital, S.L. adquirió la totalidad de las acciones representativas del capital social de Brenkstone, S.A. (actual Romano Senior), pasando a ostentar la condición de accionista único de la Sociedad (el “**Accionista Único**”) desde dicha fecha y hasta la entrada de Banca March, S.A. en el capital social de la Sociedad el 26 de abril de 2024.

Con posterioridad a la entrada de Azora Capital, se han realizado 3 ampliaciones de capital, véase el apartado 1.5 de este Documento para más información.

Con fecha 8 de febrero de 2024, el Accionista Único de la Sociedad acordó cambiar su denominación social por la de “Romano Senior, S.A.” Dicho acuerdo fue elevado a público en esa misma fecha, en virtud de escritura de protocolización de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O’Connor, bajo número 203 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 23 de febrero de 2024, Tomo 43.377, Folio 160, Hoja M-766230, Inscripción 6.

En la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad de 21 de junio de 2024 se acordó modificar nuevamente su denominación social a la actual, esto es, “Romano Senior SOCIMI, S.A.” y se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”). Dicho acuerdo fue elevado a público el 3 de julio de 2024, en virtud de escritura de modificación parcial de estatutos sociales y cambio de denominación social otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Yuste Rojas, bajo número 2.690 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de noviembre de 2024, Folio electrónico, IRUS: 1000310359967, Hoja 766230 Inscripción 17.

Con fecha 2 de julio de 2024 se comunica formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la delegación de Madrid la opción por la aplicación del citado régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2024. Dicha petición queda inscrita en el registro de entrada de la AEAT el 3 de julio de 2024. Dicha solicitud se adjunta como Anexo I del presente Documento.

El negocio de Romano Senior se basa en la inversión, desarrollo, reposicionamiento y gestión de activos inmobiliarios relacionados con el sector de las residencias de la tercera edad dentro de un

plazo de tiempo preestablecido, la posterior gestión de arrendamientos a largo plazo con operadores del mercado de primer nivel y eventual venta de dichos activos inmobiliarios.

La estrategia se centra en activos ubicados, principalmente, en el territorio de España, y especialmente, en zonas urbanas de las principales ciudades (Madrid, Reus, Badalona, Gerona, Bilbao, La Coruña, Murcia, Vigo, Vitoria, Pontevedra y Sevilla) de las correspondientes provincias. La Sociedad tiene 16 activos, 15 en operación y 1 en desarrollo (véase el apartado 1.6.1 de este Documento para más información).

1.4.1 Estrategia

El objetivo de la Sociedad es crear, en el seno de la Sociedad, una cartera de activos inmobiliarios de alta calidad relacionados con el sector de la tercera edad, incluyendo las residencias de mayores, con el propósito de invertir en la mejora y transformación de la industria de cara a ofrecer una mejor calidad de servicio a los mayores.

La estrategia se centra en la inversión en activos localizados en territorio español, especialmente en núcleos urbanos. El objetivo del posicionamiento de la cartera incluye, entre otros, que sean arrendados a operadores de gestión privada con experiencia reconocida a través de contratos de arrendamiento suscritos a largo plazo.

Los pilares de la estrategia del Emisor son los siguientes:

➤ Demografía

Según datos del ejercicio 2025 de la Organización de las Naciones Unidas (la “ONU”) se estima que en los próximos quince (15) años la población europea mayor de 65 años crecerá un 25%, generando un incremento de las necesidades de cuidados específicos. En esta evolución del envejecimiento europeo, se espera que España lidere este envejecimiento con un incremento de población superior a los 65 años de 40% para 2040.

A 31 de diciembre de 2025, según datos del INE, España contaba con 10 millones de personas mayores de 65 años, equivalente al 21% de la población total. La mayor esperanza de vida, junto con la jubilación de las generaciones del “baby boom” provocará que en los próximos quince (15) años la población mayor de 65 años agregue 4 millones de personas adicionales, alcanzando el 29% de la población total.

Se espera que el envejecimiento de la población española genere un fuerte incremento de la demanda de las residencias de la tercera edad, e incluso impulse el desarrollo de nuevas residencias para reforzar la oferta del mercado de residencias.

➤ Necesidad de camas (demanda)

La Organización Mundial de la Salud (la “OMS”) recomienda una ratio de cinco (5) plazas por cada cien (100) personas mayores de 65 años. Con la aplicación de la ratio a los datos de población anteriormente indicados, para cumplir la recomendación de la OMS, España debería disponer de 190.000 plazas en residencias de la tercera edad. Por causas del envejecimiento del país, este déficit en disponibilidad de camas en el mercado de residencias de la tercera edad en España seguirá

incrementándose en los próximos años si no se lideran procesos de desarrollo de nuevas residencias o ampliación de las residencias ya existentes.

➤ **Mercado atomizado (oferta)**

Las residencias de la tercera edad de gestión privada cuentan con un amplio abanico de operadores de reconocido prestigio. Según datos de Alimarket, los diez (10) operadores más grandes de España (en base al número de camas bajo gestión), representan conjuntamente el 21% de las camas del sector. Por un lado, esto significa que puede existir una posibilidad de diversificación de arrendatarios para una cartera de residencias y, por otro lado, indica que los principales actores del sector se encuentran en sus inicios de consolidación que puede ir acompañado de una estrategia conjunta con un inversor inmobiliario. El top 10 de operadores de gestión privado del sector está liderado por el grupo DomusVi con más de 20.000 camas bajo su gestión. La lista de los principales operadores incluye a los grupos Vitalia Home, Emeis, Ballesol, Amavir, Colisée, Sanitas Mayores, Emera, Clece Mayores y Caser.

Estos operadores cuentan con una red de residencias distribuida por toda España, que incluye tanto en activos en propiedad como en régimen de arrendamiento. Cabe destacar que estos grupos se han comprometido a gestionar nuevas residencias que actualmente se encuentran en fase de desarrollo. Dicho compromiso con el sector de las residencias en España en los próximos años reafirma las proyecciones de crecimiento de la demanda futura debido al envejecimiento de la población.

1.4.2 Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de Romano Senior son las siguientes:

- Calidad de la cartera de activos:

Los activos de la Sociedad son o serán gestionados por operadores de primer nivel y/o con amplia experiencia en la gestión de los activos en los que operan. Asimismo, los contratos firmados con los arrendatarios tienen una duración de entre 15 y 25 años, mostrando así una gran recurrencia en los ingresos de Romano Senior durante los próximos años y garantizando el nivel de ocupación de los activos.

Adicionalmente, la Sociedad prevé la inversión en la mejora de los activos en su cartera para así proveer a los mayores con una mayor calidad de servicios e instalaciones, y ser más competitivos en su sector.

- Separación de renta del valor del activo

La inversión inmobiliaria con contratos de arrendamiento a largo plazo con periodos de obligado cumplimiento desvincula el impacto inmediato de la evolución o volatilidad del negocio subyacente en el valor del activo ya que la inversión cuenta con una renta estable.

- Amplia experiencia del equipo gestor y del Consejo de Administración

La Gestora cuenta con un equipo gestor con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, el cual se centra en la identificación de oportunidades de inversión aptas de acuerdo con la estrategia de inversión de la Sociedad, la revisión cuidadosa de posibles riesgos de las

operaciones y la creación de valor en los inmuebles de gestión. En la medida de lo posible, el equipo gestor aportará sus conocimientos en la implementación de estrategias sostenibles y responsables en términos medioambientales y sociales. Para mayor detalle véase apartado 1.8.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad aporta una larga experiencia en la dirección de sociedades cotizadas/reguladas y del sector inmobiliario (véase apartado 1.13).

- Estrategia enfocada en la minimización de riesgos

Se combina la maximización de la rentabilidad junto con la minimización de riesgos, como pueden ser la limitación del nivel de endeudamiento (LTV ratio del 55% como objetivo), la diversificación de la inversión a través de múltiples activos y la adquisición de activos en ubicaciones donde haya una densidad de población suficiente para la sostenibilidad del negocio subyacente de residencia de la tercera edad.

1.5. Necesidades de financiación del emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

La Sociedad se constituyó el 4 de abril de 2022. Con posterioridad, se han llevado a cabo diversas operaciones de modificación del capital social, que se describen a continuación:

- Con fecha 26 de abril de 2024, Azora Capital, S.L., en su condición de accionista único de la Sociedad en ese momento (el “**Accionista Único**”), acordó una operación acordeón consistente en la reducción del capital social a cero euros, con la finalidad de devolver el valor de las aportaciones mediante la amortización de la totalidad de las acciones, condicionada a su simultáneo aumento mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de articular la entrada de nuevos accionistas. Como consecuencia de lo anterior, el capital social, fijado en 60.000 euros, se redujo a cero euros y, de forma simultánea, se amplió hasta 60.000 euros mediante aportaciones dinerarias, con la emisión de 60.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Dichos acuerdos fueron elevados a público el 29 de abril de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Miguel Yuste Rojas, bajo número 1.690 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de mayo de 2024, en la hoja M-00766230 de la Sociedad. Tras dicha ampliación, quedaron Azora Capital, S.L y Banca March, S.A como únicos accionistas de Romano Senior.

- La Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 9 de septiembre de 2024, acordó ampliar el capital social, entonces fijado en 60.000 euros, hasta 68.000 euros, mediante aportaciones dinerarias, por importe de 8.000 euros, con la emisión de 8.000 nuevas acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, y con una prima de emisión de 1.249 euros por acción.

Con fecha 10 de octubre de 2024, el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación conferida por la referida Junta General, procedió a ejecutar dicho aumento de capital al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital. Las 8.000 nuevas acciones emitidas fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por Banca March, S.A.

Dichos acuerdos fueron elevados a público el 14 de octubre de 2024, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés de la Fuente O'Connor, bajo número 1.668 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 30 de octubre de 2024, en la hoja M-00766230 de la Sociedad.

Con posterioridad a la segunda ampliación de capital y con anterioridad a la tercera, Banca March, S.A. transmitió mediante compraventa parte de las acciones de su titularidad a inversores de su red comercial, al amparo del Contrato de Prestación de Servicios suscrito el 26 de abril de 2024 entre Azora Capital, S.L., Banca March, S.A. y la Sociedad, en virtud del cual Banca March actuaba como entidad comercializadora encargada de identificar, captar y canalizar la entrada de inversores en la Sociedad. Dichas transmisiones se articularon por la vía de compraventa prevista en el propio contrato, dado que no se ejecutaron ampliaciones de capital adicionales durante dicho periodo.

- La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 10 de junio de 2025, acordó ampliar el capital social de la Sociedad, entonces fijado en 68.000 euros, hasta la cifra de 8.500.000 euros, esto es, aumentarlo en 8.432.000 euros, con cargo a reservas, mediante la emisión de 8.432.000 nuevas acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una.

Con fecha 23 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación conferida por la referida Junta General, procedió a ejecutar dicho aumento de capital al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos acuerdos fueron elevados a público el 29 de octubre de 2025, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, bajo número 4.450 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de noviembre de 2025, Folio electrónico, IRUS: 1000310359967, Hoja M.766230 Inscripción 22.

Como consecuencia de esta última operación, a cada accionista le fue asignado un número de acciones proporcional a la participación que previamente ostentaba en el capital social. Dado que la proporción de las aportaciones por acción se mantuvo inalterada, la conversión de reservas en capital social no produjo dilución alguna en la participación de los accionistas. En concreto, la asignación se realizó a razón de 124 acciones nuevas por cada acción antigua.

A la fecha de este Documento, para desarrollar sus inversiones la Sociedad presentaba deuda financiera con entidades de crédito (las “**Financiaciones**”):

- Con fecha de 25 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó una operación de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 23.700 miles de euros con varias entidades financieras (Abanca Corporación Bancaria, S.A. y Banco Pichincha, S.A.). Dicha financiación está referenciada a Euribor 6 meses más un diferencial de 200 puntos básicos e incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de diciembre de 2038, siendo la liquidación de intereses semestral. A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 23.581 miles de euros (23.700 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), durante el 2025

la sociedad ha amortizado 118 miles de euros del principal, siguiendo un esquema de amortización creciente.

Sobre esta financiación la Sociedad debe cumplir en cualquier Fecha de Cálculo, un Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda y un Ratio LTV no sea superior al 60%, los cuales se cumplen a fecha del presente Documento y a 31 de diciembre de 2025.

- Con fecha de 24 de julio de 2024, la Sociedad formalizó otra operación de financiación con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 51.586 miles de euros con varias entidades financieras (Abanca Corporación Bancaria, S.A., Banco Pichincha, S.A. y Kutxabank, S.A.). Dicha financiación está referenciada a Euribor 6 meses más un diferencial de 200 puntos básicos e incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 24 de julio de 2039, siendo la liquidación de intereses semestral. A 31 de diciembre de 2025 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 51.328 miles de euros (45.570 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), durante el 2025 la Sociedad dispuso de 6.015 miles de euros y repagó parte del principal por importe de 258 miles de euros, siguiendo un esquema de amortización creciente.

Sobre esta financiación la Sociedad debe cumplir en cualquier Fecha de Cálculo, un Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda y un Ratio LTV no sea superior al 60%, los cuales se cumplen a fecha del presente Documento y a 31 de diciembre de 2025.

- Con fecha 11 de abril de 2025, la Sociedad formalizó otra operación de financiación con garantía hipotecaria por importe máximo de 9.050 miles de euros con la entidad financiera Abanca Corporación Bancaria, S.A., el cual al cierre del ejercicio 2025 no se ha dispuesto importe alguno. Dicha financiación está referenciada a Euribor 3 meses más un diferencial de 195 puntos básicos e incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento, fijado el 31 de marzo de 2042, siendo la liquidación de intereses trimestral. El préstamo cuenta con 3 años de carencia de amortización de principal y a partir de esa fecha sigue un esquema de amortización creciente.

Sobre esta financiación la Sociedad debe cumplir en cualquier Fecha de Cálculo, un Ratio de Cobertura al Servicio de la Deuda y un Ratio LTV no sea superior al 65%, los cuales se cumplen a fecha del presente Documento y a 31 de diciembre de 2025.

1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, la Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. una valoración de mercado independiente de sus acciones a 31 de diciembre de 2025. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 20 de marzo de 2026

se adjunta como Anexo III al presente DIAM. El Mercado no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas, ni tampoco el resultado de la valoración.

La metodología de valoración societaria ha sido la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos. El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos inmobiliarios.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de los fondos propios de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Para la emisión de su informe CBRE ha basado su análisis, entre otros, en la siguiente información:

- Informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2025 de la Sociedad adjunto en el Anexo II.
- Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por la propia CBRE emitido con fecha 27 de febrero de 2026 (adjunto en el Anexo IV).
- Reuniones con la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias.

El análisis de CBRE concluye con una valoración de las acciones de entre 10,88 y 13,18 euros por acción:

Valoración de los Fondos Propios (Miles deEuros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	84.122	84.122	84.122
Valor razonable inversiones inmobiliarias	158.367	167.280	177.873
Valor contable inversiones inmobiliarias	144.056	144.056	144.056
+ Plusvalía en activos inmobiliarios	14.311	23.224	33.817
Patrimonio Neto Ajustado	98.433	107.346	117.939
- Ajuste por linealización de rentas	-1.873	-1.873	-1.873
- Ajuste por gasto de formalización de deudas	-2.485	-2.485	-2.485
- Ajuste por gastos de estructura	-1.586	-1.510	-1.435
Valor de los Fondos Propios	92.489	101.478	112.146
Valor de los Fondos Propios - Redondeados	92.500	101.500	112.000
Nº Acciones	8.500	8.500	8.500
Precio por acción	10,88	11,94	13,18

Atendiendo al informe de valoración emitido por CBRE Valuation Advisory S.A., el 20 de marzo de 2026, el Consejo de Administración de la Compañía, en su sesión celebrada el 12 de mayo de 2026, acordó un precio de referencia de 12 euros por acción, lo que supone un valor total para el 100% de las acciones de la Compañía de 102.000.000 euros.

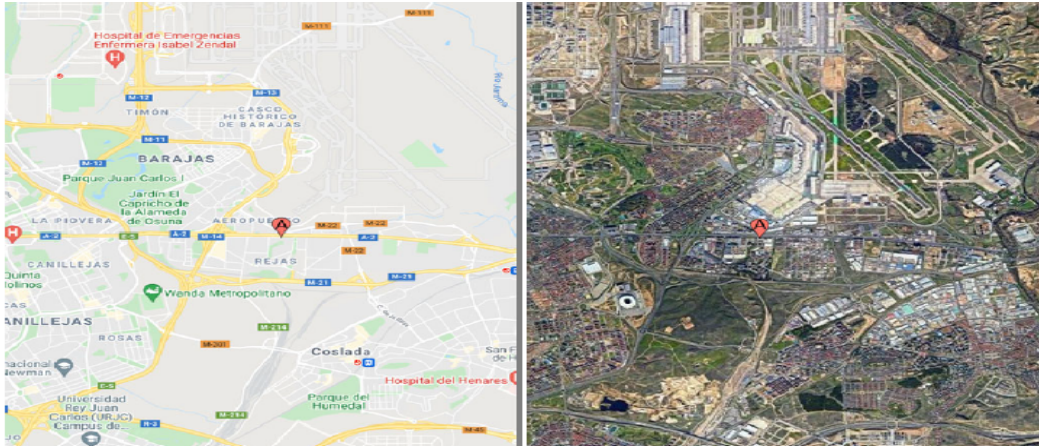
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad contaba con una cartera de dieciséis (16) activos, de los cuales quince (15) son inmuebles en funcionamiento y uno (1) es un suelo para el desarrollo de un activo de nueva construcción. Todos los activos están ubicados en España.

El informe de valoración realizado por CBRE se encuentra adjunto a este Documento en el Anexo IV.

Activos

1. Proyecto Madrid (Av. Aragón)



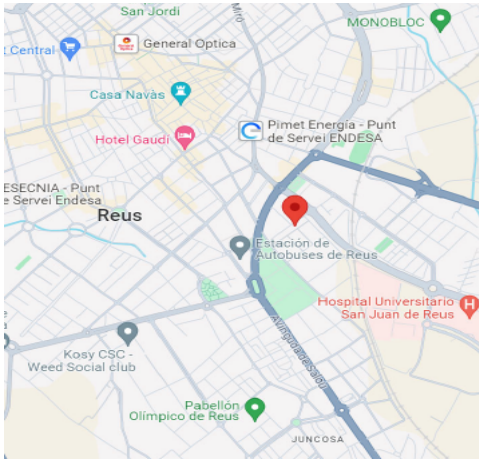
El activo es un terreno localizado en Avenida de Aragón 334, Madrid para la construcción de una nueva residencia de mayores con una capacidad de 163 camas. Está en el distrito de San Blas Canillejas al este de Madrid y tendrá una superficie total construida 7.298 metros cuadrados incluyendo un área de aparcamiento.

El solar fue adquirido por la Sociedad en julio de 2023, con un coste de 3.217 miles de euros. El proyecto actual consiste en la construcción de una residencia de 163 camas que incorporará las últimas tendencias del sector, con el objetivo de incluir, entre otros, espacios innovadores con materiales saludables.

Para el desarrollo de la residencia se ha firmado, en junio de 2025, un contrato de obra con una constructora de primer orden, Ferrovial S.A. a precios cerrados, con inicio de obra en junio de 2025. Asimismo, la Sociedad ha firmado, en marzo de 2025, un contrato de arrendamiento de cosa futura del inmueble con La Saleta Care, S.L.U. Se espera terminar las obras para el segundo semestre de 2027 y que empiece a funcionar en dicha fecha.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

2. Amavir Reus



El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Carles Riba 12-16 en Reus, Tarragona con una capacidad de 142 camas, 120 individuales y 11 dobles y una superficie total construida de 7.942 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2022 y fue adquirida por la Sociedad en marzo de 2024, con un coste de 10.755 miles de euros. Entre marzo y abril de 2024 la Sociedad firmó un contrato y una adenda posterior de arrendamiento del activo a Planiger, S.A. por un periodo de 25 años con vencimiento hasta el año 2049 y con una renta anual mínima garantizada de 670.000 euros sujeta a revisiones por IPC y una potencial renta variable en función del EBITDA del arrendatario.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

3. Colis e Badalona

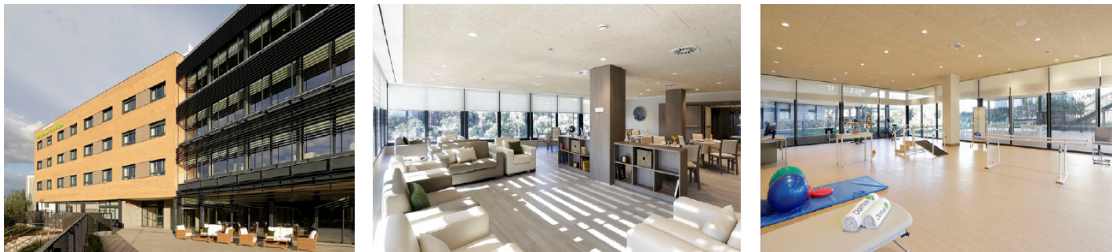
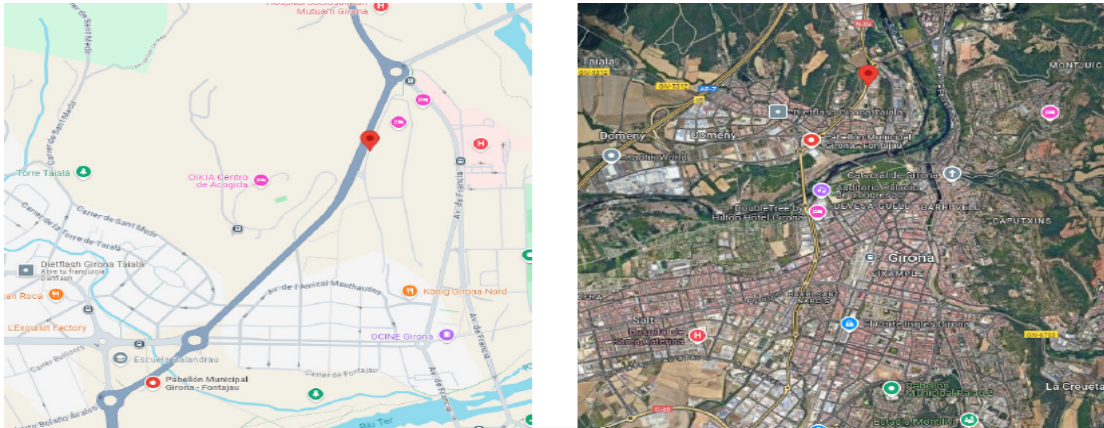


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Alfonso XII, 544 en Badalona, Barcelona con una capacidad de 194 camas, 174 individuales y 10 dobles y una superficie total construida de 10.396 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2022 y fue adquirida por la Sociedad en abril de 2024, con un coste de 14.519 miles de euros. En diciembre de 2023 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a La Saleta Care, S.L.U. por un periodo de 15 años desde la fecha de adquisición de la Sociedad, y por tanto con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 885.000 euros sujeta a revisiones por IPC y una potencial renta variable función del EBITDA del arrendatario.

A fecha del presente Documento, el activo est  sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

4. DomusVi Girona

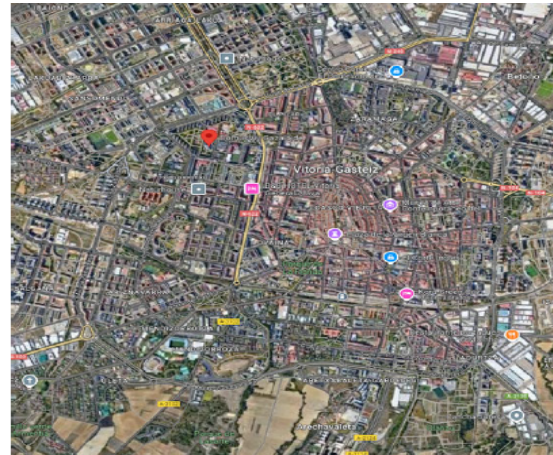
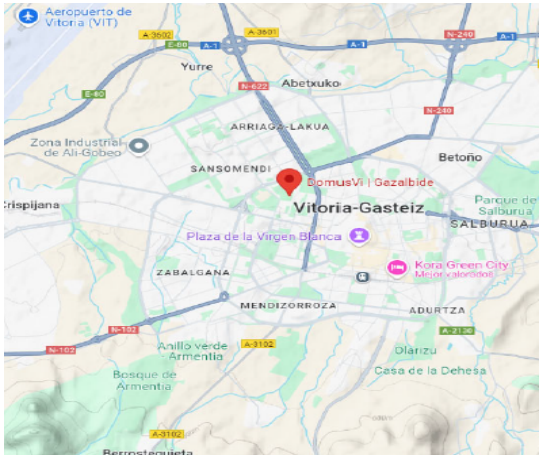


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Francesc Ferrer i Gironès 14 en Girona con una capacidad de 120 camas, 74 individuales y 23 dobles y una superficie total construida de 6.378 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2023 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 9.309 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sar Residencial y Asistencial, S.A.U por un periodo de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 591.537,5 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

5. DomusVi Gazalbide

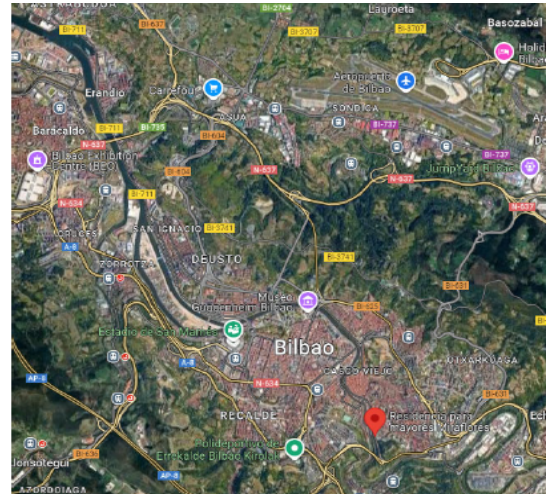


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Juana Jugan, 1 en Vitoria, Álava con una capacidad de 204 camas y una superficie total de 14.325 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 1977 y reformada en el año 2021 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 13.305 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Geriatros, S.A.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en marzo de 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 848.317,5 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

6. DomusVi Miraflores

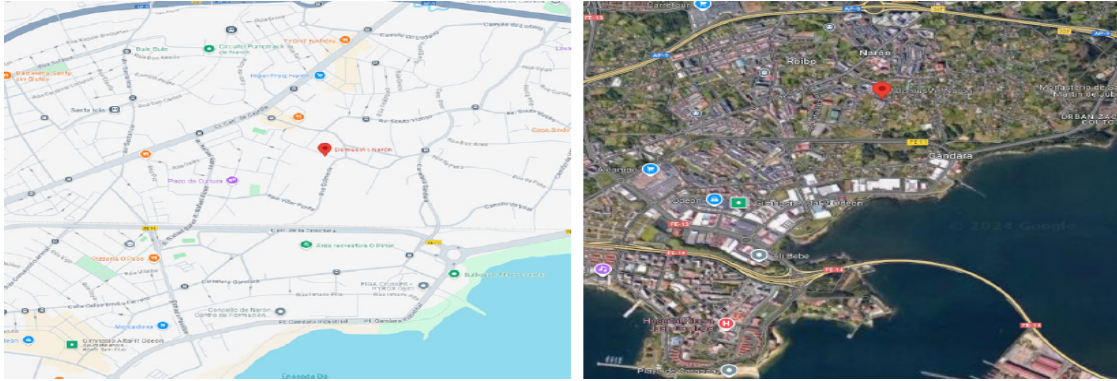


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Avenida Miraflores Etorbidea, 17 en Bilbao, Vizcaya con una capacidad de 139 camas, y una superficie total construida de 7.168 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2007, pero fue reformada recientemente y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 10.015 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Quavitae Servicios Asistenciales, S.A.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 661.802,5 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

7. DomusVi Narón

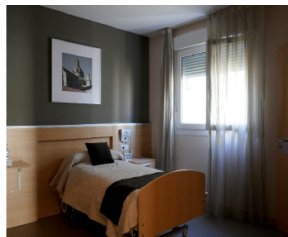
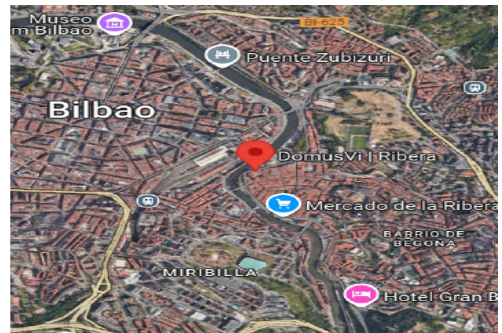
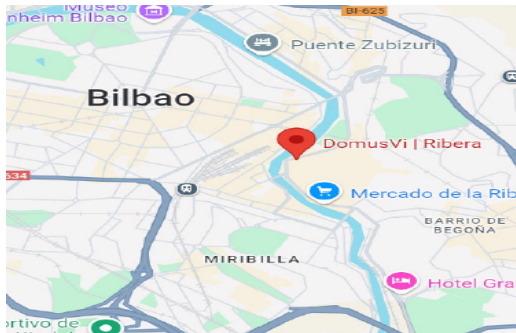


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Luis Amado 10-12 en Narón, La Coruña con una capacidad de 157 camas y una superficie total construida de 8.780 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2003 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 8.910 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Geriatros, S.A.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en marzo de 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 620.405 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

8. DomusVi Ribera

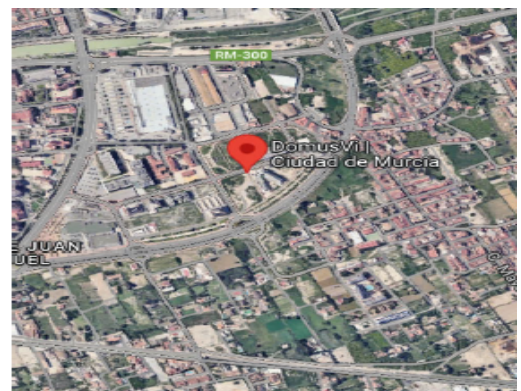


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Ribera 5 en Ibaiondo, Bilbao con una capacidad de 191 camas, 55 individuales y 68 dobles y una superficie total construida de 6.451 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2011 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 12.068 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sarrikue, S.L.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 790.927,5 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

9. DomusVi Ciudad de Murcia





El activo es una residencia de mayores localizada en Avenida de la Justicia 18 en Murcia, con una capacidad de 150 camas y una superficie total construida de 6.467 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2023 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 9.596 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Geriatros, S.A.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 595.140 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

10. DomusVi Tres Cantos



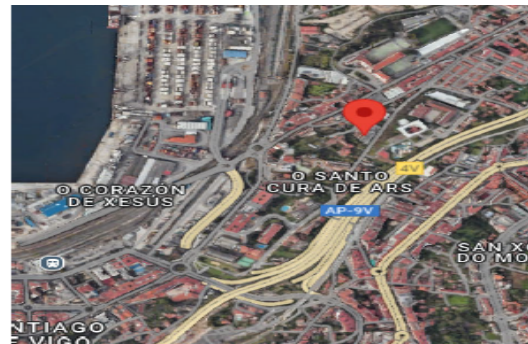
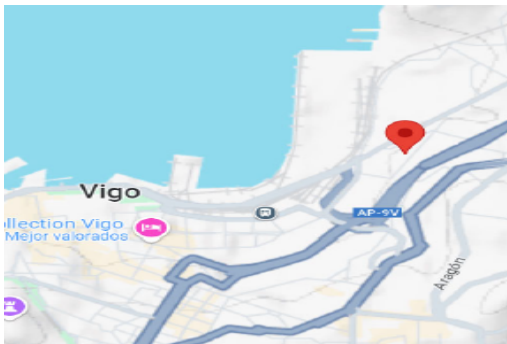
El activo es una residencia de mayores localizada en Ronda de Poniente, 1 en Tres Cantos, Madrid con una capacidad de 94 camas, 10 individuales y 42 dobles y una superficie total

construida de 7.081 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2006 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 3.536 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sar Residencial y Asistencial, S.A.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 248.287,5 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

11. DomusVi Vigo

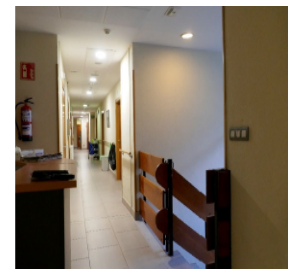
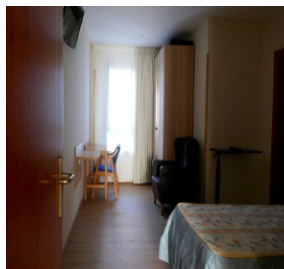
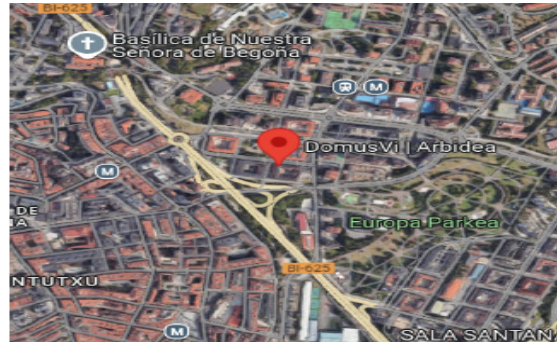
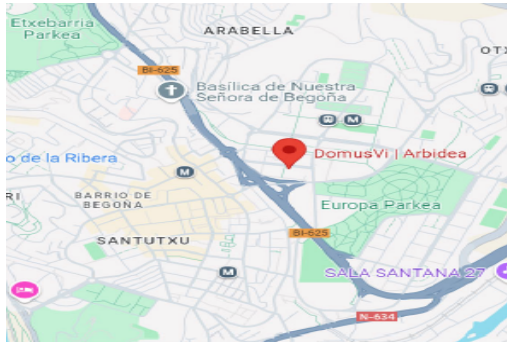


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Montecelo 31, Teis en Vigo, Pontevedra con una capacidad de 120 camas, 50 individuales y 35 dobles y una superficie total construida de 7.389 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2011 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 8.443 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Geriatros, S.A.U por un periodo de 15 años con vencimiento en octubre 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 543.820 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

12. DomusVi Arbidea

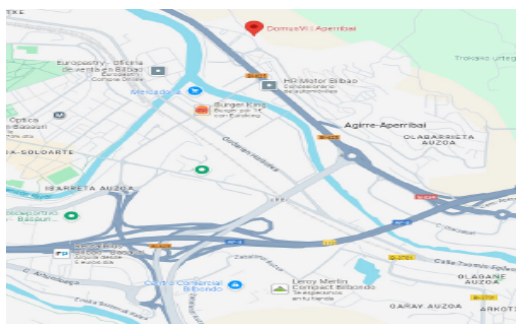


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Arbidea 9 en Otxarkoaga - Txurdinaga, Bilbao con una capacidad de 50 camas, 14 individuales y 18 dobles y una superficie total construida de 1.650 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 1990 y fue adquirida por la Sociedad en septiembre de 2024, con un coste de 3.109 miles de euros. En septiembre de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sarrikue, S.L.U por un periodo aproximado de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 214.065 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

13. DomusVi Aperribai



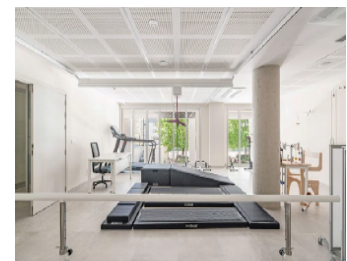
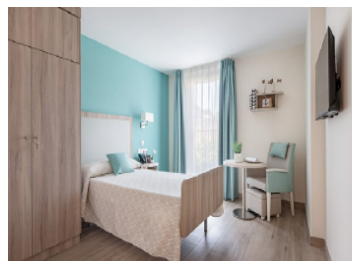
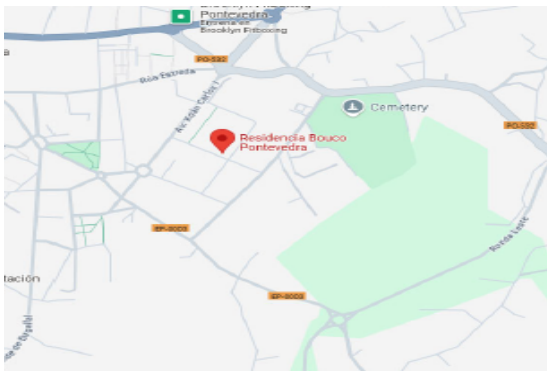


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Aperribai Zaharra Auzoa, 9-bajo en Galdakao, Bizkaia con una capacidad de 48 camas, 12 individuales y 18 dobles y una superficie total construida de 1.584 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2003 y fue adquirida por la Sociedad en julio de 2024, con un coste de 2.959 miles de euros. En julio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sarrikue, S.L.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 203.500 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

14. Orpea Pontevedra



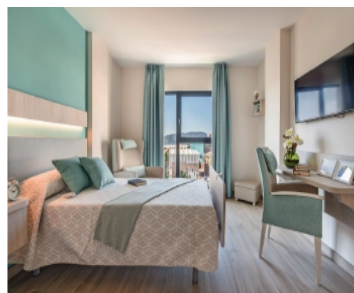
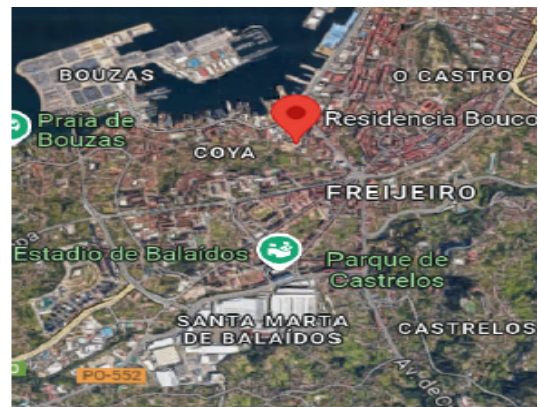
El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Diego Sarmiento Acuña, 5, en Pontevedra con una capacidad de 150 camas y una superficie total construida de 7.145

metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2023 y fue adquirida por la Sociedad en octubre de 2024, con un coste de 10.826 miles de euros. En octubre de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sanyres Sur, S.L. por un periodo de 15 años con vencimiento en octubre 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 650.000 euros sujeta a revisiones por IPC y una potencial renta variable función del EBITDA del arrendatario.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

15. Orpea Vigo

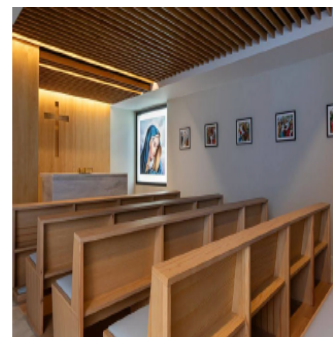
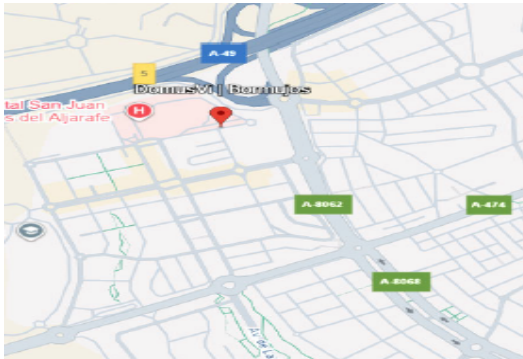


El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Tomás A. Alonso 91, en Vigo, Pontevedra con una capacidad de 125 camas, 85 individuales y 20 dobles y una superficie total construida de 6.860 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2023 y fue adquirida por la Sociedad en octubre de 2024, con un coste de 10.900 miles de euros. En octubre de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sanyres Sur, S.L. por un periodo de 15 años con vencimiento en 2039 y con una renta anual mínima garantizada de 690.000 euros sujeta a revisiones por IPC y una potencial renta variable función del EBITDA del arrendatario.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

16. Bormujos DomusVi



El activo es una residencia de mayores localizada en Calle Averroes en Bormujos, Sevilla con una capacidad de 141 camas y una superficie total construida de 9.432 metros cuadrados. El activo se encuentra en buen estado de conservación y con un buen mantenimiento, en línea con las necesidades de uso de una residencia de la tercera edad.

La residencia fue construida en el año 2024 y fue adquirida por la Sociedad en junio de 2025, con un coste de 10.726 miles de euros. En junio de 2025 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento del activo a Sar Residencial y Asistencial, S.A.U. por un periodo de 15 años con vencimiento en 2040 y con una renta anual mínima garantizada de 663.032,5 euros sujeta a revisiones por IPC.

A fecha del presente Documento, el activo está sujeto a garantía financiera de la financiación recibida por la Sociedad (Véase apartado 1.5 de este Documento).

Pólizas de seguros

Los activos cuentan con coberturas de seguro que incluyen pólizas de Daños Materiales (DM) y/o Responsabilidad Civil (RC), contratadas directamente por la sociedad en determinados activos con Zurich Insurance Group. Las pólizas de Daños Materiales tienen una cobertura superior al valor de reposición y las pólizas de Responsabilidad Civil se instrumentan con límites y condiciones acordes a

la naturaleza y volumen de la cartera y en línea con las prácticas habituales de mercado para este tipo de activos.

En determinados activos, las coberturas de seguro son asumidas por los correspondientes operadores en virtud de los contratos de arrendamiento.

Las pólizas tienen una duración anual y son objeto de renovación periódica.

Política de amortización de los inmuebles

La amortización de las “Inversiones inmobiliarias”, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

La vida útil estimada de las construcciones por la Sociedad es de 50 años.

Valoración de los activos inmobiliarios

Los activos inmobiliarios propiedad de Romano Senior junto con su valoración al 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con el informe de valoración realizado por CBRE con fecha 27 de febrero 2026 se muestran en la siguiente tabla con las variables clave tomadas por CBRE en su valoración:

Activo	Población (Provincia)	Exit Yield	Tasa de descuento	Valor de mercado
Land plot -Av. Aragón	Madrid (Madrid)	5,10%	7,35%	6.885.000
Amavir Reus	Reus (Tarragona)	5,30%	7,50%	12.835.000
Coliséo Badalona	Badalona (Barcelona)	5,15%	7,35%	17.165.000
DomusVi Girona	Girona (Girona)	5,30%	7,50%	10.345.000
DomusVi Gazalbide	Vitoria (Álava)	5,40%	7,60%	15.280.000
DomusVi Miraflores	Bilbao (Bizkaia)	5,60%	7,80%	11.485.000
DomusVi Narón	Narón (A Coruña)	5,90%	8,10%	10.125.000
DomusVi Ribera	Bilbao (Bizkaia)	5,30%	7,50%	14.550.000
DomusVi Ciudad de Murcia	Murcia (Murcia)	5,15%	7,35%	10.740.000
DomusVi Tres Cantos	Tres Cantos (Madrid)	5,30%	7,50%	4.090.000
DomusVi Vigo	Vigo (Pontevedra)	5,50%	7,70%	9.470.000
DomusVi Arbidea	Bilbao (Bizkaia)	5,60%	7,80%	3.690.000
DomusVi Aperribai	Galdakao (Bizkaia)	5,60%	7,80%	3.525.000
Orpea Pontevedra	Pontevedra (Pontevedra)	5,30%	7,50%	12.185.000
Orpea Vigo	Vigo (Pontevedra)	5,20%	7,40%	13.055.000
Bormujos DomusVi	Bormujos (Sevilla)	5,15%	7,35%	11.855.000
Total Romano Senior				167.280.000

La valoración se ha llevado a cabo conforme a los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2017) “Red Book”.

En particular para la valoración CBRE ha empleado dos métodos de valoración, en función de la fase en que se encuentren los activos (en explotación o en desarrollo):

- Los activos que se encuentran en arrendamiento se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular su valor de mercado es la de Descuento de Flujos de Caja (DCF) sobre un periodo de 10 años. Este método consiste en proyectar los flujos netos futuros y descontarlos a una determinada tasa de descuento para llegar al valor de mercado del activo de referencia.
- Los activos que se encuentran en fase de desarrollo o en construcción 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.

El valor de mercado ascendía a fecha 31 de diciembre de 2025 a un total de ciento sesenta y siete millones doscientos ochenta mil (167.280.000) euros.

Contrato de Gestión

Para el desarrollo de su actividad Romano Senior suscribió, el 26 de abril de 2024, un Acuerdo de Gestión Estratégica e Inversión (el “**Contrato de Gestión**”) con Azora Investment Management, S.L.U. (la “**Gestora**”), sociedad española especializada en la gestión de activos inmobiliarios e inversiones relacionadas, con una experiencia acreditada de más de veinte (20) años en el sector inmobiliario. Dada la importancia de la Gestora en el cumplimiento del plan de negocio y estrategia del Emisor, la comprensión adecuada del negocio pasa por entender el Contrato de Gestión con la misma, el alcance de sus atribuciones y el periodo de tenencia de los activos conforme el siguiente detalle:

Periodo de tenencia de los activos

La Sociedad se centra en la inversión en activos inmobiliarios destinados al sector de las residencias de la tercera edad mediante contratos de arrendamiento a largo plazo con los operadores, para lo cual se ha definido un periodo de tenencia de los activos (**Periodo de Tenencia**) de siete (7) años contados a partir del 30 de septiembre de 2024 (la “**Fecha de Cierre**”) sin perjuicio de su extensión a diez (10) años en función de lo indicado más adelante.

El Periodo de Tenencia se ha dividido en las siguientes etapas:

- **Periodo de Inversión:** los tres (3) primeros años siguientes a la Fecha de Cierre.
- **Periodo de Gestión:** un (1) año después del final del Periodo de Inversión.
- **Periodo de Desinversión:** tres (3) años después del final del Periodo de Gestión.

Cada una de las etapas del Periodo de Tenencia podrá ser extendida por doce (12) meses a discreción de la Gestora, de tal forma que el Periodo de Tenencia podrá llegar a alcanzar una duración máxima de diez (10) años a partir de la Fecha de Cierre. Cualquier prórroga del Periodo de Tenencia más allá de dicho límite requerirá la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Servicios prestados por la Gestora

Los principales servicios prestados por la Gestora a la Sociedad son los siguientes (los “**Servicios**”):

➤ Gestión estratégica y relación con inversores

La Gestora llevará la preparación e implementación de la estrategia de inversión explicada en el apartado 1.4.1 del Documento, incluyendo la presentación, revisión y supervisión de la estrategia de inversión y desinversión. Este servicio incluye el asesoramiento a la Sociedad acerca de la estructura de capital, la estrategia industrial y cuestiones relacionadas, así como el asesoramiento y otros servicios en relación con fusiones y adquisiciones.

Asimismo, la Gestora será la encargada de elaborar presentar, revisar y supervisar los planes de negocio, los planes financieros y los presupuestos de la Sociedad. De igual manera, la Gestora asistirá a Romano Senior en la ejecución de las tareas de la Sociedad (incluida la prestación de soporte de información para la toma de decisiones).

➤ Identificación de inversiones y ejecución

La Gestora se hará cargo de la identificación, búsqueda, evaluación y monitorización de las oportunidades de inversión para el cumplimiento de la estrategia del Emisor. Se incluyen los siguientes servicios (entre otros):

- Establecer y mantener contactos con potenciales vendedores de activos estratégicos para la Sociedad.
- Participar por cuenta de la Sociedad en procesos de venta de activos estratégicos para la Sociedad, incluyendo subastas públicas y privadas, así como en transacciones negociadas fuera de mercado.
- Decidir sobre las inversiones de Romano Senior, tramitando los procesos de due diligence, preparando la documentación necesaria para reportar o presentar al Consejo de Administración y tomando las medidas necesarias en nombre de la Sociedad para comprar activos incluyendo, sin limitación, la determinación del momento, los plazos y los términos en que dicha compra o adquisición se efectuará.
- Tramitación de los apropiados informes externos por proveedores terceros necesarios en relación con la contabilidad, financiación y pagos relacionados con las oportunidades de inversión.

➤ Servicios relacionados con la desinversión

La Gestora se hará cargo de la búsqueda, identificación, evaluación y monitorización de las oportunidades de desinversión para el cumplimiento de la estrategia del Emisor. Se incluyen los siguientes servicios (entre otros):

- Identificar, evaluar y monitorizar las oportunidades de inversión.

- Establecer y mantener contactos con potenciales compradores de activos de la Sociedad.
- Coordinar por cuenta de la Sociedad los procesos de venta de los activos de la Sociedad.
- Tramitar los procesos de due diligence sobre las desinversiones de Romano Senior, preparando la documentación necesaria para reportar o presentar al Consejo de Administración de la Sociedad y tomando las medidas necesarias en nombre de la Sociedad para vender activos incluyendo, sin limitación, la determinación del momento, los plazos y los términos en que dicha desinversión se realizará.
- Tramitación de los apropiados informes externos por proveedores terceros necesarios en relación con la contabilidad, financiación y pagos relacionados con las oportunidades de desinversión.

➤ Gestión de activos

La Gestora llevará a cabo una supervisión y evaluación continua de cada uno de los activos de la Sociedad, gestionando la estrategia de arrendamiento y las relaciones con los arrendatarios. Asimismo, la Gestora definirá la estrategia de inversiones para la realización de mejoras, reformas o mantenimiento de cada uno de los activos, contratando a proveedores terceros para la realización de estas actividades en nombre de la Sociedad.

La Gestora será la encargada de definir la política de desarrollo y construcción para inversiones consistentes en adquisición de terrenos, así como la supervisión y seguimiento de dichos desarrollos y construcciones.

Entre los servicios de gestión de activos también se contemplará la supervisión del cumplimiento de la legislación aplicable y de cualquier directriz industrial de buenas prácticas en relación con la gestión de los activos de la Sociedad.

➤ Servicios de administración

Los servicios corporativos y administrativos proporcionados por la Gestora incluyen, entre otros, los siguientes:

- Servicios de apoyo a la secretaría corporativa.
- Servicios de contabilidad corporativa, valoración y presentación de impuestos.
- Supervisión, contratación, revisión de acuerdo de las pólizas de seguros de los activos de acuerdo con las prácticas del mercado.
- Servicios de cumplimiento de préstamos y gestión de la tesorería.
- Preparación de la documentación e información necesaria o apropiada requerida por BME Scaleup.
- Custodia de la información original relacionada con los activos.
- Servicios relacionados con el cumplimiento normativo.
- Servicios de presupuestación y reporting.

➤ Servicios de desarrollo

Los servicios de desarrollo proporcionados por la Gestora incluyen, entre otros, los siguientes:

- Servicios internos de promoción e inversión en obras de nueva planta.

- Servicios llave en mano
- Servicios en relación con proveedores externos que intervengan en la promoción e inversión en obras de nueva planta y en los proyectos llave en mano.

➤ Servicios de Property y Facility

Los servicios de Property y Facility, proporcionados por la Gestora a través de su subcontratación con un tercero incluyen, entre otros, el control administrativo, fiscal, seguros, documentación y relación contractual con inquilinos y organismos además de la supervisión técnica de los inmuebles, mantenimiento, inspecciones, coordinación con operadores y gestión de incidencias y siniestros, asegurando la correcta explotación de los inmuebles. Adicionalmente se incluye la gestión de comunidades de propietarios.

Materias reservadas al Consejo de Administración

Si bien la Sociedad ha otorgado a la Gestora con carácter exclusivo y discrecional, capacidad plena, junto con sus correspondientes facultades, para realizar operaciones en nombre y representación de la Sociedad y para tomar las decisiones relativas a la adquisición de oportunidades de inversión, el Contrato de Gestión contempla ciertas decisiones estratégicas que requieren la previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad (las “**Materias Reservadas**”).

Las Materias Reservadas a la decisión del Consejo de Administración son las siguientes:

- Inversión en Activos No Principales;
- Cualquier inversión fuera de la Zona Geográfica Principal.
- Inversiones fuera de la Localización Principal cuando se haya excedido el diez por ciento (10%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a inversiones fuera de la Localización Principal.
- Adquisiciones de Activos individuales, o las adquisiciones de cartera de Activos, que excedan el veinte por ciento (20%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión;
- Adquisiciones de Activos Principales Destinados a Desarrollo cuando se haya excedido el treinta y tres por ciento (33%) del Capital Máximo Susceptible de Inversión dedicado a Activos Principales Destinados a Desarrollo;
- Coinversión con terceros;
- Contratos de financiación que resulten en que la Ratio LTV a largo plazo de la Sociedad supere estructuralmente el sesenta y cinco por ciento (65%);
- Operaciones de cobertura o de derivados, a menos que estén relacionadas con la cobertura de la financiación;
- Instar la resolución del Contrato de Gestión, debiendo contar este acuerdo con el voto favorable de los Consejeros Independientes o Externos, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Gestión;
- Contratar los servicios de terceros proveedores relacionado con el proceso para la admisión de las acciones de la Sociedad en un Mercado; y
- Aprobar las operaciones o contratos que sean informadas por el Comité de Conflictos, con abstención de los consejeros nombrados a propuesta de la Gestora si se trata de un conflicto de intereses con la Gestora.

Salvo indicación expresa en contrario en el Contrato de Gestión, las decisiones se adoptarán mediante mayoría absoluta de los miembros concurrentes del Consejo de Administración.

Remuneración y Gastos de la Gestora

Como contraprestación a los Servicios, la Gestora percibirá de la Sociedad los siguientes honorarios (los “**Honorarios**”):

(a) Honorarios de Gestión

Los Honorarios de Gestión serán equivalentes al 2% anual del total de la suma del capital social (más la prima de emisión, en su caso) suscrito por la Gestora en el momento de constitución de la Sociedad, más el importe de todos los compromisos de suscripción de acciones asumidos por los accionistas en, o con anterioridad a, la Fecha de Cierre, incluyendo, en su caso, cualquier ampliación de capital posterior, más el importe de todos los compromisos de desembolso de fondos asumidos, en todos los casos con independencia de su desembolso (el “**Capital Comprometido**”), siendo el devengo trimestral y el pago trimestralmente por adelantado.

Los Honorarios de Gestión se podrán ajustar al alza en el caso de que haya cualquier ampliación de capital de la Sociedad, salvo que se trate de ampliaciones de capital con cargo a reservas de la Sociedad y podrán ajustarse a la baja en como consecuencia de la venta de Activos, cuando el coste de adquisición de los Activos de la Sociedad neto de la financiación obtenida para dicha adquisición menos el coste de adquisición de los Activos que hayan sido desinvertidos neto de la financiación obtenida para dicha adquisición (el “**Coste de Adquisición de Activos en Cartera**”) pase a ser inferior al Capital Comprometido.

Los honorarios de Gestión devengados en los ejercicios 2025 y 2024 han ascendido a 1.700 miles de euros y 1.059 miles de euros, respectivamente.

(b) Honorarios de Incentivo

La Gestora tendrá derecho a percibir unos Honorarios de Incentivo, como remuneración por el incremento del valor y de la rentabilidad de la Sociedad derivado de la actividad de gestión realizada por la Gestora. Los Honorarios Incentivo dependerán del incremento del valor generado para los accionistas de la Sociedad y de la rentabilidad de la Sociedad derivado de la gestión realizada por la Gestora durante la vigencia del Contrato de Gestión.

Los Honorarios de Incentivo se calcularán en función de la tasa de rentabilidad interna utilizando el tipo equivalente diario (sobre la base de un año de 365 días) (la “**TIR**”) de los flujos totales de cada accionista. Siempre que se alcance una TIR mínima del 7% (el “**Retorno Preferente**”), la Gestora tendrá derecho a percibir unos Honorarios de Incentivo equivalentes al 15%, junto con el IVA correspondiente, de la plusvalía obtenida por los accionistas (*full catch-up*). No obstante, la TIR efectivamente percibida por cada accionista nunca será inferior al Retorno Preferente como consecuencia del devengo y liquidación de los Honorarios de Incentivo.

A fecha actual no se ha devengado ninguno honorario Incentivo, si bien en el siguiente cuadro mostramos un ejemplo ilustrativo del cálculo de dicho honorario:

Ejemplos de cálculo

TIR bruta generada*

(millones de euros)

	6,0%	7,5%	9,0%
Compromisos totales	85,0	85,0	85,0
Distribuciones para igualar 7% de rentabilidad	131,0	131,0	131,0
Distribuciones totales	123,3	134,6	147,3
¿Comisión de Rentabilidad generada?	No	Sí	Sí
Exceso distribuciones sobre compromisos totales (A)	38,3	49,6	62,3
Exceso sobre el 7% de rentabilidad (B)			
(i)	-	3,6	16,4
Máximo del 15% calculado sobre A (ii)	5,7	7,4	9,4
Comisión de Rentabilidad (el menor entre (i) y (ii))	-	3,6	9,4
<i>como % del exceso sobre compromisos totales</i>	<i>0,0%</i>	<i>7,3%</i>	<i>15,0%</i>
Exceso neto sobre compromisos totales para el inversor	38,3	46,0	53,0

**post-Honorario Incentivo y pre-Honorario Incentivo*

(c) Honorarios de Estructuración

Los Honorarios de Estructuración serán equivalentes a doscientos cincuenta mil euros (250.000 €), y se devengarán una sola vez, en la Fecha de Cierre.

Estos honorarios han sido devengados y pagados durante el ejercicio 2024.

(d) Honorarios de Administración

Los Honorarios de Administración serán equivalentes a cien mil euros (100.000 €) anuales actualizados con IPC. El devengo se realizará con periodicidad trimestral.

Los Honorarios de Administración devengados en los ejercicios 2025 y 2024 han ascendido a 100 mil euros y 68 mil de euros, respectivamente. Los Honorarios de Administración, de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Gestión, para el primer trimestre de 2026 ascienden a un importe equivalente a 25 mil euros.

(e) Honorarios de Desarrollo

Para la construcción de Activos de nueva planta, incluyendo la autopromoción, los Proyectos Llave en Mano, y la construcción encargada a un tercero de proyectos cuyo suelo es propiedad de la Sociedad, serán equivalentes al dos por ciento (2%), junto con el IVA correspondiente, del importe de las inversiones que realice y registre la Sociedad en dichas obras (“**Inversión en Obras de Nueva**

Planta”), siempre que no se hubiesen subcontratado a terceros todas o sustancialmente todas las tareas correspondientes a la Inversión en Obra de Nueva Planta.

Para la construcción de Activos sobre una edificación existente (e.g., construcción de una residencia parcialmente edificada, o reconstrucción de una edificación existente que requiera un nuevo proyecto aunque se conserven elementos existentes tales como cimentación, estructura o fachada), siempre que conlleve la necesidad de obtener licencias para la construcción del edificio y una nueva licencia de actividad correspondiente al Activo, el dos por ciento (2%), del importe de inversión total realizado por la Sociedad (“**Inversión en Construcción Material**”), siempre que no se hubiesen subcontratado a terceros todas o sustancialmente todas las tareas correspondientes a la Inversión en Construcción Material.

A fecha actual se ha devengado Honorarios de Desarrollo por importe de 120 miles de euros.

(f) **Honorarios de Property Facility**

La Sociedad ha contratado a Azzam Vivienda, S.L.U. para los servicios descritos en su oferta que se corresponderán con los servicios solicitados en la licitación. Los honorarios de dichos servicios serán los descritos en el Contrato de Gestión.

(g) **Honorarios de Financiación**

Los servicios de negociación de financiación prestados a la Sociedad no se encuentran incluidos entre los Servicios del Contrato de Gestión. La condición de proveedor de servicios de financiación será asignada por la Sociedad a través de un proceso competitivo en el que podrán participar la Gestora y las empresas de su Grupo (cuyos honorarios serán satisfechos al Tercero Proveedor adjudicatario y, en caso de resultar adjudicataria la Gestora o una empresa de su Grupo, dichos honorarios serán adicionales a los Honorarios previstos en el Contrato de Gestión).

A fecha actual se ha devengado Honorarios de Financiación por importe de 303 miles de euros.

Duración y Terminación del Contrato de Gestión

El Contrato de Gestión entró en vigor el 26 de abril de 2024 y continuará en vigor hasta la terminación del Periodo de Tenencia (i.e. siete (7) años a contar desde la Fecha de Cierre), sin perjuicio de los periodos de prórroga o causas de resolución regulados en el Contrato de Gestión.

➤ **Causas de resolución anticipada estipuladas en el Contrato de Gestión**

Las causas de resolución anticipada de este contrato, que deberá ser instada por cualquiera de las partes mediante la entrega de una notificación por escrito a la otra Parte en la que se indique (i) su decisión de resolver el Contrato de Gestión y (ii) si dicha resolución se basa o no en una Causa en el que sea la Sociedad la que inste la resolución del Contrato de Gestión, son a modo de resumen las siguientes:

- Terminación con Causa por la Sociedad

La Sociedad podrá resolver anticipadamente el Contrato de Gestión, con acuerdo del Consejo y voto favorable de los consejeros independientes o externos, dentro de los 90 días siguientes a conocer cualquiera de las siguientes causas: (a) fraude, dolo, mala fe o delito

de la Gestora o de sociedades de su grupo que presten servicios directos; (b) negligencia grave en la prestación de los servicios; o (c) condena por delito no relacionado con los servicios que afecte de forma significativa a la capacidad de la Gestora o de su grupo para prestarlos.

En caso de terminación con Causa, el contrato prevé los remedios habituales: en el supuesto (a) la Gestora responderá por daños y perjuicios conforme a la ley, y en los supuestos (b) y (c) responderá por los daños efectivos y directos causados, con un límite máximo equivalente a los honorarios de gestión pagados o devengados en el último año, salvo que exista dolo o negligencia grave declarada judicialmente.

- Terminación sin Causa por la Sociedad

El Contrato de Gestión podrá ser resuelto sin Causa por la Sociedad previo acuerdo del Consejo de Administración, en cualquier momento tras la finalización del Período de Inversión. Si la Sociedad notificara a la Gestora la terminación sin Causa del Contrato de Gestión, éste terminará a los doce (12) meses siguientes a la fecha en el que la Gestora reciba dicha notificación de terminación del contrato o, en su caso, en una fecha posterior que sea acordada entre la Sociedad y la Gestora.

La Sociedad, ante este caso, pagará a la Gestora todos los Honorarios, así como otros pagos devengados y no satisfechos a la Gestora hasta la Fecha de Terminación sin Causa, incluyendo el pago de los Honorarios de Gestión y el pago de los Honorarios de Incentivo calculados hasta la Fecha de Terminación sin Causa, una comisión de terminación equivalente a los Honorarios de Gestión pagadera a la Gestora por el periodo restante entre la fecha de terminación sin causa hasta el final del Periodo de Tenencia, los Honorarios de Incentivo resultantes de aplicar el 15% a cualquier plusvalía de los accionistas obtenida en la fecha de la terminación sin causa, y daños y perjuicios.

- Terminación por la Gestora

La Gestora está facultada para resolver el Contrato de Gestión en caso de (i) incumplimiento grave por parte de la Sociedad de sus obligaciones en virtud del mismo, siempre que esta no lo subsane en un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación por escrito de la Gestora a la Sociedad; (ii) en caso de cambio de control de la base accionarial de la Sociedad conformidad con el artículo 4.1.a) del Real Decreto 1066/2007, y (iii) cambio de Control, entendiéndose el término “**Control**” a estos efectos de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio.

En el caso de resolución del contrato se aplicarían las mismas disposiciones que para el caso de la terminación del contrato sin causa por la Sociedad.

- Terminación automática sin penalización

El Contrato de Gestión terminará automática e inmediatamente en caso de:

a) venta, transferencia, transmisión u otra disposición completa de todos los activos después del Periodo de Inversión;

b) la existencia de cualquier cambio legislativo al cual las partes estén sujetas del cual devenga ilegal la prestación de los servicios o el negocio de la sociedad según lo contemplado en los términos del Contrato de Gestión, salvo que el impacto de dicho cambio legislativo sea remediado por la Sociedad o la Gestora acordando cualquier medida necesaria dentro de los treinta (30) días a partir de la entrada en vigor de dicho cambio legislativo.

Cualquier resolución del Contrato de Gestión de conformidad con lo anterior se producirá sin penalización y no afectará a ningún derecho o responsabilidad devengada de las partes ni afectará a la entrada en vigor o la continuación de cualquier disposición del Contrato de Gestión que esté, expresa o implícitamente, destinada a entrar en vigor, o a continuar en vigor en o después de dicha resolución. En caso de terminación anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a todas los Honorarios y otras cantidades acumuladas de conformidad con el Contrato de Gestión hasta la fecha de la resolución, incluido cualquier Honorarios de Gestión, que se calcularán sobre una base prorrateada, o cualesquiera Honorarios de Incentivos devengados hasta la fecha de terminación del contrato.

1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Diversificación geográfica-

La totalidad de los activos de Romano Senior se encuentran ubicados en España siguiendo así la estrategia diseñada por la Sociedad; si bien presentan cierta dispersión geográfica a lo largo del territorio nacional. En concreto los activos propiedad de la Sociedad a fecha del presente Documento se encuentran localizados en Cataluña, Galicia, Madrid, Murcia, País Vasco y Andalucía. Los ingresos anuales de los activos localizados en cada comunidad autónoma son los siguientes:

Miles de euros	2025	2024
Cataluña	2.111	1.311
Galicia	2.480	764
Madrid	251	109
Murcia	602	261
País Vasco	2.750	1.158
Andalucía	340	-
Total	8.534	3.603

Clientes-

Los inmuebles son alquilados a diversos operadores del sector con contratos de larga duración (Véase apartado 1.6.1). A continuación, detallamos tabla resumen con los principales clientes:

Miles de euros	2025	2024
Grupo DomusVi	5.718	2.297
Grupo Orpea/Emeis	1.302	254
Grupo Colisee	848	553
Grupo Amavir	666	499
Total	8.534	3.603

Proveedores / Acreedores-

La mayor parte de los gastos de explotación están asociados a la comisión de gestión, de estructuración y de administración pagadas a la Gestora que se describe en el apartado 1.6.1 del Documento y cuyo importe devengado asciende a 1.800 miles de euros en el ejercicio 2025 y que representan el 65% de los otros gastos de explotación en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (1.377 miles de euros en el ejercicio 2024 que representaban el 65%).

No hay ningún otro proveedor que representa individualmente más del 5% de los gastos de explotación.

1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

Adicionalmente, la Sociedad, en consonancia con las mejores prácticas de mercado de las SOCIMIs y REITS profesionalizados, tiene previsto conseguir un plan de certificaciones para sus activos a implementar durante la vida de los mismos. Así, el objetivo será conseguir certificados verdes como BREEAM, LEED o WELL, entre otros, que deberán lograrse en toda la cartera, varios de los cuales ya se han conseguido. Además, se requerirá la contratación de inquilinos de primer nivel para la colaboración en la obtención de la máxima nota posible.

La Sociedad tiene como objetivo la obtención de un rating de sostenibilidad corporativa.

1.9. Información financiera

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales auditadas de la Sociedad de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, que se incorporan como Anexo II al presente Documento.

Dicha información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo al marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que es el establecido en el Código de Comercio y resto de legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas incorporadas el Real Decreto del 1 de enero de 2024 y, en particular, la Adaptación Sectorial General de Contabilidad de las Empresas

Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga el Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. También 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, la 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) y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de Romano Senior SOCIMI, S.A. de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024. Las cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fecha de 18 de marzo de 2026 y 11 de marzo de 2025 y, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

Balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Cifras en miles de euros	31/12/2025(*)	31/12/2024(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	145.571	136.692
Inmovilizado Intangible	4	5
Inversiones Inmobiliarias	144.056	135.200
Inversiones financieras a largo plazo	1.511	1.487
Derivados	100	186
Otros activos Financieros	1.411	1.301
ACTIVO CORRIENTE	13.611	18.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.945	3.200
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.923	1.082
Otros créditos con las Administraciones Públicas	22	2.118
Inversiones financieras a corto plazo	70	85
Periodificaciones	241	37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.355	14.682
TOTAL ACTIVO	159.182	154.696

(*) auditado

a) *Inversiones inmobiliarias*

Romano Senior es propietaria de los activos inmobiliarios que se detallan en el apartado 1.6.1 de este Documento.

b) Efectivo

El saldo de este epígrafe corresponde íntegramente a tesorería de libre disposición. La reducción se debe principalmente a su uso para la adquisición de nuevos activos inmobiliarios.

Cifras en miles de euros	31/12/2025(*)	31/12/2024(*)
PATRIMONIO NETO	84.122	83.740
FONDOS PROPIOS-	84.264	84.270
Capital	8.500	68
Prima de emisión	1.560	9.992
Reservas voluntarias	(1)	(1)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(729)	(27)
Otras aportaciones de socios	74.940	74.940
Resultado del ejercicio	(6)	(702)
Ajustes por cambios de valor	(142)	(530)
PASIVO NO CORRIENTE	73.030	68.328
Deudas a largo plazo	73.030	68.328
Deudas con entidades de crédito	71.407	66.212
Derivados	113	716
Otros pasivos financieros	1.510	1.400
PASIVO CORRIENTE	2.030	2.628
Provisiones	7	5
Deudas a corto plazo	1.048	362
Deudas con entidades de crédito	1.017	346
Otros pasivos financieros	31	16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	975	2.261
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7	1
Otros acreedores	802	2.247
Otras deudas con las Administraciones Públicas	166	13
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	159.182	154.696

(*) auditado

c) Capital

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 el capital suscrito asciende a 8.500.000 euros nominales y está compuesto por 8.500.000 acciones nominativas de un euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y de una sola clase. Para más información véase apartado 1.5 del Documento.

d) Deudas a largo plazo

La información más relevante en relación con las mencionadas deudas con entidades de crédito se detalla en el apartado 1.5 de este Documento.

e) *Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar*

Esta partida se ha reducido en el ejercicio 2025 como consecuencia de la reducción del epígrafe de Otros acreedores por los pagos realizados de las retenciones que se produjeron durante el ejercicio 2024 en la compra de los activos inmobiliarios.

Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024

Cifras en miles de euros	31/12/2025(*)	31/12/2024(*)
Importe neto de la cifra de negocios	8.534	3.603
Gastos de personal	(49)	(38)
Sueldos, salarios y asimilados	(38)	(29)
Cargas sociales	(11)	(9)
Otros gastos de explotación	(2.774)	(2.129)
Servicios Exteriores	(2.452)	(2.010)
Tributos	(322)	(119)
Amortización del inmovilizado	(2.065)	(896)
RESULTADO DE EXPLOTACION	3.646	540
Ingresos Financieros	64	268
Gastos Financieros	(3.716)	(1.501)
RESULTADO FINANCIERO	(3.652)	(1.233)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(6)	(693)
Impuestos sobre beneficios	-	(9)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(6)	(702)

(*) auditado

f) *Importe Neto de la Cifra de Negocios*

Este epígrafe recoge los ingresos de los contratos de alquiler de sus activos inmobiliarios. El incremento en 2025 respecto a 2024 se debe principalmente por las nuevas adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas a lo largo del año 2024 y el ejercicio 2025 que han generado un mayor número de ingresos (Véase apartado 1.6.1).

g) *Otros gastos de explotación*

Este epígrafe incluye al cierre del ejercicio 2025 y 2024 un importe de 1.800 miles de euros y 1.377 miles de euros (que representan el 65% del epígrafe respectivamente) correspondientes a los honorarios de comisión de gestión, de estructuración y administración de la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento).

h) *Amortización del inmovilizado*

Este epígrafe incluye la amortización de los activos inmobiliarios de la Sociedad. El incremento en el gasto en este epígrafe del ejercicio 2025 se debe a la compra de nuevos

activos durante el ejercicio 2025 y la segunda mitad del ejercicio 2024 (véase apartado 1.6.1 de este Documento).

i) Gastos Financieros

Este epígrafe incluye los gastos financieros por las deudas con entidades de crédito de la Sociedad. El incremento en el gasto en este epígrafe del ejercicio 2025 se debe al incremento de la deuda financiera por la compra de nuevos activos durante el ejercicio 2025 y la segunda mitad del ejercicio 2024 (véase apartado 1.5 de este Documento).

1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 (véase Anexo II del presente Documento) fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., el cual ha emitido los correspondientes informes de auditoría con fecha 18 de marzo de 2026 y 11 de marzo de 2025, en el que no expresaron opiniones con salvedades, desfavorable o denegada.

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no se encuentra en curso en procedimiento alguno gubernamental, legal, fiscal o de arbitraje que pueda tener un impacto significativo sobre la misma.

1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.

No aplica.

1.9.5. Transacciones con vinculadas.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene operaciones con partes vinculadas, a excepción del contrato gestión detallado en el apartado 1.6.1 del DIAM. Los importes totales de costes por honorarios de la Gestora para los ejercicios 2024 y 2025 ascienden a 1.377 y 1.800 miles de euros, respectivamente (ver nota 14.3 de la memoria de las Cuentas Anuales adjuntas en el Anexo II).

1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIAM.

1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

La información financiera de la Sociedad para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de marzo de 2026 incluida en este apartado, ha sido elaborada a partir de los estados financieros intermedios de la Sociedad preparados por la Gestora y aprobados por los Administradores de la Sociedad. Estos estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2026 no han sido ni revisados ni auditados.

No se han producido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2026.

Cuenta de pérdidas y ganancias

Cifras en miles de euros	31/03/2026(*)	31/03/2025(*)
Importe neto de la cifra de negocio	2.255	2.031
Otros ingresos de explotación	-	-
Gastos de personal	(10)	(19)
Otros gastos de explotación	(648)	(636)
Amortización del inmovilizado	-	-
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACION	1.596	1.376
RESULTADO FINANCIERO	(963)	(773)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	633	602
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	633	602

(*) ni auditado ni revisado

a) *Importe Neto de la Cifra de Negocios*

Este epígrafe recoge los ingresos de los contratos de alquiler de sus activos inmobiliarios. El incremento se debe principalmente por las nuevas adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas durante el ejercicio 2025 que han generado un mayor número de ingresos (Véase apartado 1.6.1).

b) Otros gastos de explotación

Este epígrafe incluye principalmente que representan el 65% del epígrafe respectivamente los honorarios de comisión de gestión, de estructuración y administración de la Gestora por el desempeño de su actividad (véase apartado 1.4 de este Documento). Se mantienen en línea con respecto al ejercicio anterior.

c) Resultado Financiero

Este epígrafe incluye los gastos financieros por las deudas con entidades de crédito de la Sociedad. El incremento en el gasto en este epígrafe respecto al ejercicio anterior, se debe a que durante el ejercicio 2025 se ha incrementado la deuda financiera (véase apartado 1.5 de este Documento).

En cuanto a la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor la Sociedad tiene ya deuda financiera contratada tal y como se ha detallado en los apartados 1.5 y 1.6.1. de este Documento. No se espera financiación adicional para el desarrollo de su actividad.

1.12. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

No se aportan previsiones.

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

Los artículos 23 al 28 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Órgano de Administración de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

a) Duración del cargo:

ARTÍCULO 25. DURACIÓN DEL CARGO

Los administradores nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo de Administración podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

b) Composición:

ARTÍCULO 28. RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. Composición y nombramiento

El Consejo de Administración estará formado por entre seis (6) y siete (7) miembros.

Corresponderá a la Junta General el nombramiento de los consejeros. Las categorías de consejeros que se recogen en estos estatutos se han de entender atendiendo a los conceptos legales que recoge el artículo 529 duodécimo de la Ley o el precepto que lo sustituya en el futuro.

El Consejo de Administración someterá a la Junta General una propuesta de composición cualitativa en los términos que figuran a continuación. En todo caso, el Consejo de Administración quedará integrado por aquellos miembros que sean nombrados por la Junta General, sin perjuicio del derecho de representación proporcional previsto en el artículo 243 de la Ley.

A dichos efectos, la propuesta del Consejo de Administración atenderá a los siguientes criterios:

- (a) entre dos (2) y tres (3) consejeros tendrán la condición de independientes o externos;*
- (a) dos (2) consejeros serán nombrados atendiendo a la solicitud de Sociedad Gestora; y*
- (b) dos (2) consejeros tendrán la condición de dominicales.*

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que desempeñe el cargo de Secretario y podrá nombrar a un Vicesecretario que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. Lo mismo se aplicará, en su caso, al Vicesecretario.

c) Estructura:

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes seis (6) miembros, todos ellos nombrados por un periodo de seis (6) años:

Nombre	Persona que lo representa	Cargo	Fecha de Nombramiento	Naturaleza
Joaquín Ayuso García	n/a	Presidente	26/04/2024	Independiente
Juan María Ortiz de Solorzano Cubillo	n/a	Vicepresidente	26/04/2024	Independiente
Azora Servicios de Dirección, S.A.U.	Francisco Javier Picón García de Léaniz (*)	Vocal	26/04/2024	Otros externos
Azora Corporate Services, S.L.	Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo (*)	Vocal	26/04/2024	Otros externos
Ignacio Montero Ezpondaburu	n/a	Vocal	26/04/2024	Dominical
Francois Solanet	n/a	Vocal	09/09/2024	Dominical

(*) *Socios de la Gestora*

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con un Secretario no Consejero, D. Juan Antonio Aguayo Escalona y una Vicesecretaria no Consejera, Dña. Carla Rovira Espadaler.

d) Adopción de acuerdos:

Según el artículo 28.2 de los Estatutos, el Consejo de Administración adoptará los acuerdos de la siguiente manera:

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados a distancia, sea por videoconferencia, por conferencia telefónica múltiple o cualquier otro sistema análogo, siempre que los consejeros dispongan de los medios técnicos necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo de Administración y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este Órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra, así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo de Administración.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto, por ejemplo, dos (2) consejeros que votan a favor del acuerdo si concurren tres (3) consejeros; tres (3) si concurren cinco (5); cuatro (4) si concurren siete (7); etc.).

La adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas.

Asimismo, la Sociedad también tiene una Comisión de Auditoría, un Comité de Calidad de Servicio, un Comité de Inversiones, un Comité de Supervisión y un Comité de Conflictos (véase apartado 3.2).

En relación con la Comisión de Auditoría, a la fecha de este Documento está integrada por tres consejeros de la Sociedad:

- Juan María Ortiz de Solórzano Cubillo (Presidente)
- Joaquin Ayuso García (Vocal)
- Ignacio Montero Ezpondaburu (Vocal)

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales) así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

1.13.2.1 Trayectoria y perfil profesional de los miembros del Consejo de Administración

A continuación, se incluye un breve resumen de la trayectoria profesional de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

➤ **Joaquín Ayuso García (Presidente del Consejo)**

Joaquín Ayuso García fue consejero de Bankia y miembro del Consejo Asesor del “*Instituto Universitario de Investigación en Estudios Norteamericanos Benjamin Franklin*” de la Universidad de Alcalá de Henares de Madrid y del Consejo Asesor para España de A.T. Kearney, S.A.

Anteriormente, cuenta con más de treinta (30) años de experiencia dentro del Grupo Ferrovial, donde desempeñó varios cargos, desde Director General a Consejero Delegado, así como Vicepresidente. Desde 2002 hasta 2019 fue miembro del Consejo de Administración de Ferrovial.

Con anterioridad, fue Consejero de Holcim España, S.A., BAA (UK), Budimex (Polonia), ETR 407 (Canadá), y National Express Group. Adicionalmente fue miembro del Consejo Asesor de Transyt (Centro de Investigación del Transporte de la E.T.S.I. Caminos, Canales y Puertos) y de la Junta de Directiva del Círculo de Empresarios.

Joaquín es ingeniero de Caminos, Canales y Puertos por la Universidad Politécnica de Madrid.

➤ **Juan María Ortiz de Solórzano Cubillo (Vicepresidente)**

Juan María Ortiz de Solórzano Cubillo es un directivo español con amplia experiencia en el sector inmobiliario y SOCIMIs. Actualmente se desempeña como Presidente y Consejero de Ashington SOCIMI SA, liderando la estrategia y supervisión de la sociedad en el marco de inversiones inmobiliarias.

Anteriormente, formó parte de Nalanda Global, una empresa española especializada en la gestión financiera y de inversiones corporativas, con enfoque en planificación estratégica, operaciones financieras y asesoramiento a clientes institucionales y corporativos.

Juan estudió Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y Executive MBA por el Instituto de Empresa.

➤ **Francisco Javier Picón García de Léaniz** (*Representante persona física del consejero Azora Servicios de Dirección, S.A.U.*)

Francisco Javier Picón se unió a Azora en 2003 como el primer empleado de la compañía y contribuyó a la creación de la mayor cartera institucional de inmuebles residenciales en alquiler en España, con una inversión total de más de 1.300 millones de euros. También fue responsable de la filial de gestión inmobiliaria del grupo. En 2011, Javier dirigió la adquisición de RESA, la mayor cartera de residencias de estudiantes de España. También dirigió la gestión de activos hoteleros dentro de Hispania Socimi, desde 2017 hasta la salida de Azora del vehículo.

Anteriormente, fue banquero senior en Atlas Investment Bank y trabajó en el área de consultoría estratégica de PricewaterhouseCoopers.

Javier es ingeniero industrial por la Universidad Politécnica de Madrid y ha participado en el Stanford Executive Program (SEP) de la Stanford Graduate School of Business.

➤ **Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo** (*Representante persona física del consejero Azora Corporate Services, S.L.*)

Carlos María Fernández es socio de Azora, donde codirige las inversiones en Senior Living para el grupo y gestiona las relaciones con los inversores, como *family offices* y bancos privados.

Antes de unirse a Azora en 2015, Carlos fue socio en Baring Private *Equity*, un fondo especializado en midcaps españolas cotizadas que representan una facturación de 1.000 millones de euros y 20.000 empleados. También ha sido socio fundador y director de la práctica europea del grupo asesor estratégico Monitor, fundado por el Profesor Michael Porter y ahora parte de la división de consultoría de Deloitte.

Carlos es miembro del consejo de administración de varias compañías, incluyendo Adriano Care (SOCIMI de vivienda para mayores), Doalca (SOCIMI comercial) y Castelao (centros de rehabilitación).

Carlos es ingeniero de telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y tiene un MBA del IESE en Madrid.

➤ **Ignacio Montero Ezpondaburu** (*Consejero*)

Ignacio Montero tiene más de 25 años de experiencia en banca de inversión. Amplia experiencia asesorando proyectos en Latinoamérica y Europa. Liderazgo y fuertes capacidades de coordinación transfronteriza entre varios equipos (Europa, EEUU, LatAm). Profundo conocimiento de productos financieros, orientado al negocio y al cliente con experiencia en entornos internacionales y desafiantes, con alta capacidad de trabajo en equipo. Implementación exitosa de nuevas áreas de negocio en Banco Santander, construyendo equipos internacionales entre diferentes geografías.

Experiencia en el desarrollo de estructuras financieras innovadoras, especializándose en el área de infraestructuras y transporte, incluyendo iniciativas fiscales para el desarrollo de estructuras de leasing privado. Amplia experiencia asesorando a clientes en estructuras financieras complejas, incluyendo multilaterales, mercados de capitales y ECAs.

Ignacio es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid y ha completado programas de dirección en IESE Business School y INSEAD.

➤ **Francois Solanet (Consejero)**

François Solanet es director del área de coinversiones en Banca March, donde está vinculado a las actividades de *private equity*, venture capital, deuda privada y activos reales (*real assets*), contribuyendo al diseño y seguimiento de vehículos de coinversión. En paralelo, es presidente de March Hydroenergy Investment y forma parte del consejo de ITHAKA INFRA III – MARCH, S.A., enfocado en proyectos de infraestructuras ligados al grupo March.

Anteriormente, François desarrolló su carrera en BBVA Corporate & Investment Banking, Lazard, Deutsche Bank y Proguide, liderando transacciones de *project finance*, M&A y estructuración financiera a nivel internacional.

François es graduado en Management por la ESCP Business School, con especialización en finanzas y estrategia, y cuenta con un Executive MBA en gestión de infraestructuras por la Universidad Politécnica de Madrid.

➤ **Juan Antonio Aguayo (Secretario no Consejero)**

Juan Antonio Aguayo ejerce la abogacía desde 1995 y es socio de Cuatrecasas desde 2006. Está especializado en derecho societario, fusiones y adquisiciones (M&A) y mercado de valores, habiendo liderado algunas de las operaciones de salida a bolsa y de public M&A más relevantes del mercado español. Asimismo, asesora de forma recurrente a diversas sociedades cotizadas del mercado continuo.

Compagina su actividad profesional con la docencia en la Universidad Villanueva y en el Centro de Estudios Garrigues, y es miembro del Comité de Dirección del Premio Manuel Olivencia al Buen Gobierno Corporativo.

Es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Derecho Comunitario por el Colegio de Europa (Brujas) y Doctor en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y el Instituto Universitario de Investigación Ortega y Gasset. Es autor de la monografía *Las Manifestaciones y Garantías en el Derecho de Contratos Español*, así como de diversas publicaciones especializadas en materia jurídico-mercantil.

➤ **Carla Rovira Espadaler (Vicesecretaria no Consejera)**

Carla Rovira es asociada del área mercantil de Cuatrecasas. Su práctica profesional se centra en el asesoramiento a clientes nacionales e internacionales en materia de derecho societario, fusiones y adquisiciones y mercado de valores.

Es Graduada en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Barcelona y cuenta con un doble Máster de Acceso a la Abogacía y Asesoría Jurídica de Empresas por el Instituto de Empresa (IE).”

1.13.2.2. Composición de la alta dirección y trayectoria y perfil profesional de sus miembros

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene alta dirección. Esta función es ejercida por la Gestora. En este sentido, la Gestora cuenta con los recursos humanos para la realización de las funciones que han sido descritas previamente en el apartado 1.4 de este Documento.

La Sociedad declara, en relación a los administradores, que no tiene constancia sobre: i) condenas en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

No existen relaciones familiares entre los miembros del órgano de administración ni directivos.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 25 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge lo siguiente en relación con el régimen de retribución de los administradores:

“ARTÍCULO 27º.- RETRIBUCIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

Los consejeros son beneficiarios de un seguro de responsabilidad civil que la sociedad tiene contratado para los miembros del Consejo de Administración.

Los miembros del Consejo de Administración que tengan la consideración de consejeros independientes o externos (entendiendo por tales aquellos designados en atención a sus condiciones personales y profesionales) tendrán derecho a percibir una retribución por dicha consideración que consistirá en una asignación fija anual en metálico fijada por la Junta General de accionistas y distribuida entre dichos consejeros por el Consejo de Administración.

La remuneración se entenderá establecida para cada ejercicio de doce meses. En consecuencia, si un ejercicio social tuviere una duración menor a doce meses, el importe de la retribución se reducirá proporcionalmente.

La remuneración podrá satisfacerse con carácter periódico, ya sea semestral, trimestral, o mensual, según determine el Consejo de Administración.

Lo previsto en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral distinta de la alta dirección, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad recibieron en concepto de sueldos y salarios, incentivos y dietas un importe de 130 miles y 88 miles de euros respectivamente.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

1.13.5 Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento

A la fecha del presente Documento ninguno de los miembros del Consejo de Administración, de gestión y alta dirección tiene participación en la Sociedad.

1.13.6 Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.

A la fecha del presente Documento los potenciales conflictos de interés de los Administradores (D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo, D. Francisco Javier Picón García de Léaniz, D. Carlos Fernández de Araoz Gómez-Acebo, D. Joaquin Ayuso García e Ignacio Montero Ezpondaburu) y la Gestora se encuentran detallados en el apartado 1.18.1.2 del presente Documento.

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

La Sociedad tiene un empleado, de categoría es personal técnico y su puesto de trabajo está ubicado en Madrid.

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha del presente Documento la Sociedad cuenta con 234 accionistas, detallándose a continuación aquellos con un porcentaje de participación igual o superior al 10%:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
ESPAI D'INVERSIONS 2005, S.L.	850.000	10%	-	10%
233 accionistas minoritarios (menos del 10%)	7.650.000	90%	-	90%
	8.500.000	100%	-	100%

1.16. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 12 de mayo de 2026 declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

En el Anexo V de este Documento se incluye el informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

1.18. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos derivados de la actual situación económica, de la actividad de la Sociedad y que pudieran afectar de forma negativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas, a la situación financiera o al patrimonio del Emisor.

Estos no son los únicos riesgos a los que puede verse expuesto el Emisor. Hay otros riesgos que, por su mayor obiedad para el público, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados significativos, pudieran incidir en las actividades, resultados, situación financiera o patrimonio del Emisor.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que todos estos riesgos podrían afectar de forma negativa al precio de las acciones del Emisor, lo que podría llevar a la pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

1.18.1. Riesgos operativos y de valoración

1.18.1.1. Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

Los activos inmobiliarios, que representan la mayor parte de la inversión de la Sociedad, son gestionados por una Gestora a través del correspondiente contrato de gestión detallado en el apartado 1.4 de este Documento. Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha Gestora.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia de la Gestora no existe garantía de que ésta vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad de la Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar

inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Conforme al Contrato de Gestión, la Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros, parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales subcontrataciones la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, de conformidad con el Contrato de Gestión, puede existir cierto riesgo de que dichos terceros no presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los estándares previstos en el mencionado Contrato de Gestión. Además, con la aprobación previa de los órganos de gobierno de la Sociedad, la Gestora también puede contratar, en nombre de la Sociedad, a sociedades del Grupo Azora, o a terceros, para que presten determinados servicios de gestión patrimonial respecto de los activos de la Sociedad. Aunque estos acuerdos habrán de hacerse en términos objetivos y de mercado, no existe certeza de que los intereses de las sociedades del Grupo Azora, o de dichos terceros coincidan con los intereses de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios prestados por la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que se encontrara un sustituto adecuado. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados de Romano Senior.

No obstante, ciertas decisiones relevantes de la Sociedad necesitan la aprobación previa del Consejo de Administración de la Sociedad (descritas en el apartado 1.4 del Documento).

Asimismo, el equipo de la Gestora encargado de la gestión de Romano Senior que se detalla en el apartado 1.13.2 de este Documento dispone de experiencia y conocimientos en el sector. Estas personas son esenciales tanto para el presente como para el futuro de la Sociedad, por lo que su pérdida podría tener un efecto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados del Emisor.

1.18.1.2 Riesgos de conflicto de interés

- Potenciales conflictos de interés de los administradores de la Sociedad

Pueden existir circunstancias en las que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan, directa o indirectamente, un interés significativo en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de intereses con la misma.

Asimismo, los consejeros de la Sociedad pueden ejercer un cargo en otras sociedades con actividad similar a la de la Sociedad, lo que podría generar un potencial conflicto de interés entre los intereses de los administradores y el interés de la Sociedad. Por otra parte, los consejeros D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo y D. Francisco Javier Picón García de Léaniz son directivos de máximo nivel de la Gestora y representantes personas físicas de los consejeros de Adriano Care SOCIMI, S.A. mediante sociedades del Grupo Azora, y D. Carlos Fernández de Araoz Gómez-Acebo es también consejero de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. no teniendo estas sociedades participaciones, de manera directa o indirecta, en activos estratégicos para Romano Senior.

Por otro lado, D. Joaquin Ayuso García e Ignacio Montero Ezpondaburu (consejeros de la Sociedad) también son consejeros de Adriano Care SOCIMI, S.A., no teniendo esta sociedad participaciones, de manera directa o indirecta, en activos estratégicos para Romano Senior.

No obstante, en caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador/es afectado/s se abstenga/n de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

- Potencial conflicto de interés de la Gestora

La Gestora o cualesquiera de las sociedades del Grupo Azora bajo determinadas circunstancias, pueden acordar actuar como gestora de inversiones o asesor estratégico de inversiones para otras personas o vehículos de inversión relacionados con el sector de las residencias de la tercera edad, pudiendo limitar así su capacidad de poner los recursos necesarios a disposición de la Sociedad. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora y de las sociedades del Grupo Azora, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o vehículos de inversión, podría conllevar tiempo y recursos sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría llegar a tener un efecto adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Adicionalmente la Sociedad cuenta con un Comité de Conflictos compuesto por cinco (5) miembros, dos de ellos independientes. El Comité de Conflictos adopta sus acuerdos por mayoría de sus miembros siempre que tengan el voto favorable del consejero nombrado a propuesta de Banca March, S.A. Las principales funciones del Comité de Conflictos consisten en el estudio y la evaluación de:

- Oportunidades de adquisición de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o por cualquier otra sociedad del Grupo Azora.
- Oportunidades de venta de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o por cualquier otra sociedad del Grupo Azora; y
- Oportunidades presentadas por la Gestora relacionadas con la posibilidad de arrendar cualquiera de los activos de la Sociedad a una sociedad del Grupo Azora.

En el caso de que se trate de un conflicto de interés con la Gestora, el miembro del Comité de Conflictos nombrado por la Gestora no tendrá voto en la correspondiente votación.

El Comité de Conflictos deberá aprobar las medidas correspondientes para resolver o mitigar el conflicto de interés y aquéllas deberán ser implementadas por la Gestora, una vez aprobadas por el Comité de Conflictos.

1.18.1.3. Riesgo de contraparte

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y arrendamiento de activos inmobiliarios destinados al sector de la tercera edad, especialmente, residencias de la tercera edad, lo que

incluye la compra y la venta de estos activos inmobiliarios directamente o a través de sociedades participadas para su explotación en arrendamiento mediante contratos a largo plazo suscritos con operadores. Si la Sociedad no consigue renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para la Sociedad o no se consiguen nuevos arrendatarios o se produce la resolución anticipada de los mismos se podría producir una disminución significativa de los ingresos de la Sociedad.

Además, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios (operadores) que podría ocasionar la falta de pago de la renta, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Sociedad o un retraso en el cobro de los mismos. Con carácter general, la Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de operadores con experiencia y reputación reconocida y la negociación de determinadas protecciones contractuales en los correspondientes contratos que se suscriben en favor de la Sociedad.

La Sociedad no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes. En este sentido, conviene señalar que la práctica totalidad de los inmuebles de la Sociedad se encuentran actualmente arrendados a largo plazo. Si los ingresos netos derivados de las rentas de la Sociedad descienden, y si la Sociedad no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento de los activos, la Sociedad tendría menos efectivo disponible y el valor de sus activos inmobiliarios podría sufrir un descenso significativo, todo lo cual repercutiría negativamente al valor de las acciones de los accionistas, los resultados, las perspectivas y la situación económico-financiera de la Sociedad, que podrían verse significativamente afectados de forma desfavorable.

1.18.1.4. Riesgos derivados de la subjetividad en la valoración de activos

La Sociedad realiza valoraciones concretas de activos en el contexto de las diversas operaciones de adquisición que pueda acometer. La valoración de los activos inmobiliarios es por sí misma subjetiva debido a la relativa iliquidez de este tipo de activos y depende, entre otros factores, de su ubicación, los ingresos por explotación previstos en el futuro de la inversión en dicho activo y de la metodología de valoración adoptada. No obstante, el valor de un activo inmobiliario puede finalmente ser inferior al inicialmente estimado debido, entre otras razones, a la variación en la rentabilidad esperada del activo, al retraso en la obtención de una licencia o a un cambio regulatorio que afecte al activo. Dicha valoración se encuentra además sujeta a cierto grado de incertidumbre, pudiendo realizarse sobre la base de hipótesis y metodologías que no resulten adecuadas, especialmente en periodos de volatilidad, donde haya un número reducido de transacciones o una disponibilidad limitada de información de mercado. Además, las valoraciones en que la Sociedad base sus decisiones reflejarán la situación tan solo en la fecha en que sean realizadas. Los movimientos de mercado que puedan producirse desde la fecha de dichas valoraciones pueden causar fluctuaciones significativas en el valor estimado de los activos. Si la Sociedad invirtiera sobre la base de valoraciones que posteriormente resultan inexactas, esto podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, la Sociedad encarga a expertos independientes una valoración completa de todos los activos inmobiliarios de la Sociedad al menos una vez al año. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en

determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

Además, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a la Sociedad a reflejar una pérdida en su cuenta de resultados.

Tal y como se detalla en el apartado 1.6 del presente Documento, CBRE ha emitido un informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, que se adjunta como Anexo IV al presente Documento. La valoración a valor de mercado de la totalidad de los activos inmobiliarios de Romano Senior que se desprende de dicho informe asciende a 167.280 miles euros.

No obstante, dicha valoración puede no reflejar el valor actual de los inmuebles del Romano Senior en la medida en que, entre otras cuestiones, el valor de los mismos ha podido variar desde la fecha de su valoración.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

1.18.1.5. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

En la actualidad, la Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún litigio o reclamación que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera.

1.18.1.6. Riesgo de cobertura de seguros

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el coste de reposición de los activos inmobiliarios. No obstante, los activos inmobiliarios de la Sociedad podrían sufrir daños físicos que resultasen en pérdidas (incluso en pérdida de rentas) no compensadas por los seguros existentes. Además, existen ciertos tipos de siniestros, generalmente de naturaleza catastrófica, que no son susceptibles de aseguramiento o no son asegurables en términos económicos. La inflación, los cambios en las normas y ordenanzas sobre construcción, consideraciones medioambientales y otros factores también podrían dar lugar a que la cobertura del seguro sea insuficiente para reparar o sustituir un bien inmueble o pagar la reparación de daños medioambientales.

De producirse un siniestro no asegurado o un siniestro superior a los límites asegurados, la Sociedad podría perder el importe invertido en la propiedad afectada, así como los ingresos futuros previstos derivados de esa propiedad. Además, la Sociedad podría ser responsable de

reparar los daños causados por riesgos no asegurados. La Sociedad también podría ser responsable de cualquier otra deuda u obligación financiera relativa a dicha propiedad o de pagar la reparación de daños medioambientales no asegurados. Los siniestros importantes no asegurados podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.18.1.7. Riesgo geopolítico de deterioro de la situación económica en España

Una desaceleración general de la economía española podría reducir la demanda de activos de residencias de tercera edad en España y provocar una pérdida de interés en dichos activos frente a otras opciones de inversión, lo que a su vez podría dar lugar a una disminución del valor del negocio de la Sociedad, y conllevar, en última instancia, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea, y, en consecuencia, podría verse afectada adversamente por la situación económica actual de los principales países de la Unión Europea, que se deriva de las tensiones comerciales mundiales, entre los que destaca la invasión a gran escala de Ucrania iniciada en febrero de 2022 por la Federación de Rusia y los conflictos bélicos de Israel en la Franja de Gaza iniciados en octubre de 2023 y con Irán iniciados en abril de 2024, que posteriormente han derivado a partir de febrero de 2026 en un conflicto bélico por parte de Israel y Estados Unidos contra Irán.

La incertidumbre global ha contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y podrían dar lugar a importantes disrupciones, a un aumento de la inflación y a potenciales alteraciones en el crecimiento económico.

Estos riesgos geopolíticos pueden por tanto repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

1.18.1.8. Riesgo reputacional

El hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora o cualquier persona empleada por cualquiera de las sociedades del Grupo Azora, hiciera algo o fuera acusada de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno. Aunque la Sociedad no opera las residencias y delega la gestión en operadores privados de reconocido prestigio, una mala praxis por parte de uno de estos operadores en arrendamiento puede causar una percepción adversa para la Sociedad.

La Sociedad también puede verse perjudicada si sufre su reputación o la de la Gestora. En particular, los litigios, las acusaciones de mala conducta o los fallos operativos o cualquier otra publicidad negativa y especulaciones en la prensa sobre la Sociedad o la Gestora sean exactos o no, pueden dañar la reputación de la Sociedad o de la Gestora, lo que a su vez podría dar lugar a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, arrendadores, socios de

empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, vendedores o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos en absoluto a contratar con la Sociedad o la Gestora. Esto puede tener un efecto material adverso en la capacidad de la Sociedad para implantar su estrategia de inversión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.18.1.9. Concentración del negocio en España

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España, principalmente, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España.

A pesar de la experiencia de la Gestora en el terreno de la inversión inmobiliaria en España en la estructuración de operaciones de residencias de tercera edad, la Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica. Adicionalmente, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de la comunidad autónoma donde opera la Sociedad o por condiciones económicas particulares de dicha comunidad autónoma, podría verse afectada negativamente la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

1.18.1.10 Riesgo de concentración en el negocio de las residencias

Tal y como se indica en el apartado 1.4 del Documento, el negocio de la Sociedad consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias de la tercera edad. Al depender la totalidad de los ingresos y la valoración de los activos de este sector, cualquier aspecto que impactara al negocio en el que la Sociedad opera, podría afectar negativamente en las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de sus activos.

1.18.1.11 Riesgos de relaciones con partes vinculadas

La Sociedad ha entablado, mantiene y podría continuar entablado y manteniendo relaciones financieras con Partes Vinculadas. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, estas relaciones se establecieron bajo términos y condiciones de mercado que reflejan el valor razonable de las transacciones específicas. La Sociedad solo tiene operaciones con partes vinculadas el contrato gestión detallado en el apartado 1.6.1 del DIAM. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

1.18.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

1.18.2.1 Nivel de endeudamiento

Al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presentaba una deuda dispuesta con entidades de crédito a valor nominal por un importe de 74.909 miles de euros, respectivamente, lo que representaba un Loan to Value (LTV) del 44,78 %.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.18.2.2. Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. A 31 de marzo de 2026, la Sociedad mantiene deuda con entidades de crédito, a valor nominal, por un importe de 74.909 miles de euros, devengando intereses variables referenciados al Euribor. De dicho importe, más del 70% está cubierto por instrumentos de cobertura (*CAP, Collar y Swaps*).

1.18.2.3. Riesgo derivado de contratos de financiación futuros

En el caso de que la Sociedad no dispusieran de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad podría verse obligado a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pudiera efectuarse en términos razonables de mercado.

1.18.2.4. Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados pasarían a ser de su propiedad.

1.18.2.5 Riesgo de no cumplimiento de magnitudes financieras acordadas con las entidades de crédito con las que trabaja la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que está obligada a alcanzar ciertos indicadores financieros (Véase apartado 1.5).

Si incumplieran alguno de los ratios marcados, ello sería causa de resolución del contrato de financiación afectado, con el consiguiente impacto negativo en la liquidez, posición financiera y valoración la Sociedad. De acuerdo a lo indicado en las cuentas anuales del ejercicio 2025, la Sociedad cumplía con todos los ratios al 31 de diciembre de 2025. Asimismo, la previsión de los Administradores es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

1.18.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.18.3.1. Evolución negativa del mercado

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario ibérico y los precios vigentes de alquiler también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, reducciones en las necesidades de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control de la Sociedad, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora, tanto para mantener los niveles de ocupación del inmueble de la Sociedad como para incrementar la renta de los mismos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendatarios relevantes en la cartera inmobiliaria, podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos de la Sociedad.

1.18.3.2. Competencia

El sector de las residencias para mayores está muy atomizado, coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Asimismo, en los últimos años han entrado empresas especializadas en activos residenciales inmobiliarios que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, que pueden competir fácilmente con el Emisor.

Cualquiera de los competidores indicados anteriormente como otros que pudieran surgir en el futuro podría reducir las ventajas competitivas de Romano Senior, dificultando la adquisición de activos y con el consiguiente impacto en la actividad, los resultados, la situación financiera y/o la valoración de los activos inmobiliarios.

1.18.3.3. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Romano Senior a quedarse con activos inmobiliarios, más tiempo del inicialmente proyectado.

En este contexto, la Sociedad podría verse obligada a proponer a la Junta General de Accionistas de la Sociedad una prórroga del Periodo de Tenencia de los activos más allá de los diez (10) años inicialmente previstos en el Contrato de Gestión.

Cualquiera de estos hechos, podría tener un efecto Material Adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.18.4. Riesgos ligados a las acciones

1.18.4.1. Mercado para las acciones y volatilidad de los mercados

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones.

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento una elevada volatilidad. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

1.18.4.2. Recomendaciones de buen gobierno

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el segmento BME Scaleup la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

1.18.4.3. Falta de cobertura de analistas

Una vez la Sociedad este cotizando, la falta de publicación de análisis bursátil sobre la Sociedad, o la publicación de análisis desfavorables sobre la Sociedad y/o el sector podrían causar una caída en el precio de la acción.

1.18.4.4. Valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones

CBRE ha elaborado, con fecha 20 de marzo de 2026, un informe de valoración de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, cuyo resultado ha sido tomado por el Consejo de Administración de la Sociedad para fijar el precio de referencia de las acciones.

Las hipótesis utilizadas en la valoración realizada por CBRE, que se detallan en el Anexo III del DIAM, podrían no evolucionar conforme a lo previsto y esto podría llegar a impactar en el valor de la Sociedad. Por tanto, no puede garantizarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o superior al precio de referencia, por lo que el inversor podría perder toda o parte de su inversión

1.18.4.5. Riesgo liquidez de las acciones

La inversión en empresas incorporadas en el segmento BME Scaleup es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que otra en sociedades cotizadas en el mercado

continuo. En consecuencia, puede ser difícil desinvertir una participación accionarial de la Sociedad.

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 233 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 10%, propietarios de 7.650.000 acciones, que representan un 90% del capital social de Romano Senior con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 91.800.000 euros, y se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una liquidez limitada y no se cuenta con proveedor de liquidez.

1.18.4.6. Riesgo vinculado al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la negociación de las acciones en BME Scaleup

La incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad a BME Scaleup implica el cumplimiento de determinadas obligaciones legales, regulatorias y de información periódica y continua, así como de requisitos en materia de transparencia.

El eventual incumplimiento de dichas obligaciones podría dar lugar a la adopción de la suspensión o exclusión de negociación de las acciones del Mercado, y, como consecuencia, un posible incumplimiento de los requisitos establecidos en la ley de Socimi impactando negativamente a la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.18.5. Riesgos fiscales

1.18.5.1. Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

La aplicación del régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009.

La falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad (i) pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes y (ii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.18.6. Otros riesgos

1.18.6.1. Cambios sustanciales en las leyes

La actividad de la Sociedad está sometida a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, un cambio en las disposiciones urbanísticas y acceso al centro de las ciudades en determinados medios de transporte o un cambio que afecte a la forma en que las disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto, asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento, el capital social de la Sociedad es de ocho millones quinientos mil (8.500.000) euros y está representado por ocho millones quinientas mil (8.500.000) acciones nominativas, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y confieren a sus titulares idénticos derechos políticos y económicos.

El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado a la fecha del presente Documento.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2026 acordó solicitar la admisión a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 12 de mayo de 2026 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad a la fecha de este Documento (8.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas) en 12 euros por acción en función del informe de valoración realizado por CBRE y que se encuentra en el Anexo III, lo que supone un valor total de la Sociedad de 102.000.000 euros.

No se van a emitir valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma. La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento en relación con el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en el futuro, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

El objetivo del presente Documento es la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones del Emisor en el Mercado sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones.

En la fecha de publicación de este Documento, la Sociedad cuenta con 234 accionistas, de los que 233 tienen posiciones minoritarias que, individualmente, representan menos del 10% de su capital social. De las 8.500.000 acciones emitidas, los accionistas minoritarios poseen 7.650.000 acciones, el 90,00% sobre el capital total, cuyo valor estimado sobre la base del precio de referencia fijado es de 91.800.000 euros:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
ESPAI D'INVERSIONS 2005, S.L.	850.000	10%	-	10%
233 accionistas minoritarios (menos del 10%)	7.650.000	90%	-	90%
	8.500.000	100%	-	100%

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones del Emisor están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Los derechos de los accionistas relativos a la asistencia y voto en las juntas generales, así como el derecho de nombrar administradores mediante el sistema de representación proporcional, se incluyen en el artículo 17 de los Estatutos Sociales:

“Tendrán derecho a concurrir con voz y voto a las juntas generales los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

La Junta General podrá celebrarse, a elección del Consejo de Administración, de forma física, exclusivamente telemática o híbrida (es decir, que al mismo tiempo haya presencia física y asistencia telemática). Cumpliendo los requisitos establecidos en los arts. 182 y 182 bis de la Ley, será posible asistir a la Junta General por medios telemáticos (incluida la videoconferencia)

cuando la Sociedad haya habilitado medios que (con arreglo al estado de la técnica y a las circunstancias de la Sociedad) garanticen debidamente la identidad y legitimación de los accionistas y de sus representantes, y la participación efectiva de los asistentes a la reunión (tanto para ejercitar en tiempo real sus derechos como para seguir las intervenciones de los demás asistentes). Para ello, en la convocatoria se informará de los trámites y procedimientos de registro y formación de la lista de asistentes, y se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los administradores para permitir el ordenado desarrollo de la junta y su adecuado reflejo en el acta.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la Ley.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la Junta General tendrá valor de revocación.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la Ley no serán aplicables cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.”

2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones. Véase el apartado 3 siguiente sobre la resolución del contrato de accionistas suscrito por la Sociedad y sus accionistas el 26 de abril de 2024.

De acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del artículo 11.2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad: “*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones, de conformidad con lo establecido en la Ley.*”

2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

A la fecha del presente Documento, los accionistas, así como la Sociedad no han suscrito compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión de acciones con ocasión de la incorporación en BME Scaleup de BME MTF Equity.

2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

Con fecha 30 de abril de 2026 la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una nueva versión de los Estatutos Sociales de la misma, con el fin de que su redacción sea conforme a las exigencias requeridas por BME Scaleup en cuanto a las obligaciones relativas a la libre transmisión de las acciones, a la comunicación de participaciones significativas, a la publicidad de los pactos parasociales, a la solicitud de exclusión de negociación en el Mercado, y a la solicitud de cambio de control de la Sociedad.

A continuación, se incluyen los artículos relativos a los puntos anteriores (artículos 7, 11 y 12) de los Estatutos Sociales de la Sociedad):

ARTÍCULO 7º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES

1. Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2. Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, en el supuesto en que un inversor pretenda adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad, este deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra de acciones dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad, en los mismos términos y condiciones.

El accionista que reciba de un accionista o de un tercero una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene como resultado atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social de la Sociedad, únicamente podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere dicho porcentaje si el potencial adquirente acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones, de conformidad con los requisitos previstos en la normativa aplicable.

La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta.

ARTÍCULO 11º.- COMUNICACIONES DE LOS ACCIONISTAS A LA SOCIEDAD.

1. Participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, directa o indirectamente, que determine que su

*participación total alcance, supere o descienda del diez por ciento (10%) del capital social o sus sucesivos múltiplos (a efectos de este artículo, una “**Participación Significativa**”).*

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración, en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del sistema multilateral de negociación en el que estén admitidas a negociación sus acciones.

2. Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones, de conformidad con lo establecido en la Ley.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del sistema multilateral de negociación en el que estén admitidas a negociación sus acciones.

3. Información de carácter fiscal

- a) Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en un porcentaje total, igual o superior, al cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a los efectos de este artículo, el “**Accionista Significativo SOCIMI**” y la “**Participación Significativa SOCIMI**”); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa SOCIMI en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado una Participación Significativa SOCIMI en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
- c) Asimismo, cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen una Participación Significativa SOCIMI, incluyendo, en todo caso, aquellos titulares indirectos de acciones a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares, deberá realizar*

las comunicaciones indicadas en los apartados (a) y (b) anteriores (el “**Titular de Derechos Económicos Significativos**”).

d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:

- Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta, expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
- Un certificado expedido por persona con poder bastante, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Significativo SOCIMI o el Titular de Derechos Económicos Significativos deberá entregar a la Sociedad este certificado no más tarde de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá presumir que el dividendo esté exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

En cualquier caso, si el pago del dividendo o derecho equivalente se realiza antes de los plazos comprendidos para cumplir con la obligación de comunicación establecida en el presente Artículo 11, como en el caso de incumplimiento de ésta, la Sociedad podrá, previa notificación con anterioridad suficiente al Accionista Significativo SOCIMI o al Titular de Derechos Económicos Significativos, retener el pago de la cantidad a

distribuir (dividendo o derecho equivalente) al Accionista Significativo SOCIMI o al Titular de Derechos Económicos Significativos.

- f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, la adquisición de acciones propias por la Sociedad) por actos inter vivos o mortis causa.*
- g) El porcentaje de participación igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital al que se refiere el apartado **Error! Reference source not found.** precedente se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa .*

ARTÍCULO 12º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN DE BME MTF EQUITY

En el supuesto en que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en cualquiera de los segmentos de negociación de acciones de BME MTF Equity (i.e., BME Growth, BME Scaleup) de las acciones de la Sociedad, sin contar con el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus propias acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

No obstante, la Sociedad no estará sujeta a la obligación regulada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.

2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

A la fecha del DIAM, la Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

3.1. Resolución del contrato de accionistas suscrito por la Sociedad y sus accionistas el 26 de abril de 2024

El contrato de accionistas suscrito por la Sociedad y sus accionistas el pasado 26 de abril de 2024 preveía en su cláusula 27.2 su resolución automática en la primera de las siguientes fechas:

- (i) La fecha de admisión a negociación de las acciones en un Mercado; o
- (ii) La tenencia de la propiedad de las Acciones en una única persona o entidad.

En consecuencia, en el momento en que las acciones de la Sociedad se admitan a negociación en el Mercado el contrato de accionistas quedará resuelto automáticamente.

3.2. Reglamento del Consejo de Administración

Con fecha 24 de marzo de 2026, el Consejo de Administración aprobó un reglamento que recoge las reglas básicas de organización y funcionamiento del Consejo de Administración, así como de sus órganos delegados, comités y comisiones de ámbito interno (el “**Reglamento del Consejo**”). La aprobación de dicho Reglamento del Consejo fue informada a la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2026.

El Reglamento del Consejo únicamente podrá ser objeto de modificación a instancia del Presidente o, de al menos, un tercio de los consejeros, y exigirá que el acuerdo sea adoptado por al menos dos tercios de los miembros del Consejo de Administración; debiendo informar a los accionistas en la siguiente Junta General ordinaria.

Las principales materias recogidas en el reglamento son:

- (i) Composición cualitativa y cuantitativa del Consejo de Administración y el régimen de mayorías para la toma de acuerdos.
- (ii) Las Materias Reservadas para la cuales los acuerdos deberán adoptarse en el seno del Consejo de Administración (para más detalle ver el apartado 1.4 de este Documento).
- (iii) Composición, funciones y régimen de funcionamiento de la Comisión de Auditoría, el Comité de Calidad de Servicio, el Comité de Inversiones, el Comité de Supervisión y el Comité de Conflictos.

Los términos utilizados en mayúsculas y que no estén expresamente definidos en el presente Documento tendrán el significado que se les atribuye en el Reglamento del Consejo.

La versión actualizada del Reglamento del Consejo está disponible en la página web corporativa del Emisor: www.romanosenior.com.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 28 de noviembre de 2025 a Deloitte Auditores, S.L. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, la cual establece que una empresa con valores incorporados en dicho segmento deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Deloitte Auditores, S.L. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

Deloitte Auditores, S.L. fue autorizado por el Consejo de Administración del BME Scaleup como Asesor Registrado el 3 de octubre de 2023 según se establece la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Deloitte Auditores, S.L. se constituyó el 6 de abril de 1989 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13.650, Secc.8, Folio 188, Hoja M-54414 con N.I.F. B-79104469 y domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, 28020 Madrid.

Deloitte Auditores, S.L. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

La Sociedad y Deloitte Auditores, S.L. declaran que no existe entre ellos ninguna relación o vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

CBRE Valuation Advisory, S.A., valorador cualificado de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de las RICS con domicilio en Paseo de la Castellana 202 (Madrid), ha emitido el 20 de marzo de 2026 el informe de valoración de la Sociedad que se adjunta como Anexo III del presente Documento.

CBRE Valuation Advisory, S.A., valorador cualificado de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de las RICS con domicilio en Paseo de la Castellana 202 (Madrid), ha emitido el 27 de febrero de 2026 el informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad que se adjunta como Anexo IV del presente Documento.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores incluidos en cualquier otro apartado del presente Documento, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- Cuatrecasas Legal, S.L.P. ha participado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación de sus acciones al Mercado y ha realizado la due diligence legal.
- Perez Llorca Abogados, S.L.P. ha participado en la realización de la due diligence inmobiliaria.
- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currículums a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025 de BME Scaleup.



ANEXO I: COMUNICACIÓN A LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA OPCIÓN PARA APLICAR EL RÉGIMEN DE SOCIMI

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE143042692024

Fecha: 03-07-2024

Hora: 12:35:01

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: PRESENTACION SOLICITUD ACOGIMIENTO REGIMEN SOCIMI ROMANO SENIOR, S.A

Datos del Interesado

NIF: A09992850

Nombre / Razón Social: ROMANO SENIOR S.A.

Datos de contacto

Teléfono: 917222000

Correo electrónico: avisonotificaciones@azzam.es

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Romano Senior SOCIMI SA Solicitud SOCIMI con ANEXOS.pdf	ROMANO SENIOR SOCIMI SA SOLICITUD SOCIMI CON ANEXOS	1,64 MB	SHA-1	8B4E95344413BD428030D55086CBA5DE12441209	3VYM8HMRL6M4APES

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **GTL7YTJTM8CMD9RA** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.



**ANEXO II: CUENTAS ANUALES DE ROMANO SENIOR DEL EJERCICIO 2025 Y 2024,
JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

Romano Senior SOCIMI, S.A.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 144.056 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales, constituyendo un 90% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.1 de las cuentas anuales. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. Tal y como se detalla en la citada nota 6, la Sociedad no ha registrado deterioro sobre sus inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

18 de marzo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06461

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

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



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

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

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

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

	Nota	1 de enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de Diciembre de 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	6.3 y 14.1	8.534	3.603
Prestaciones de servicios		8.534	3.603
Gastos de personal	15 y 17.2	(49)	(38)
Sueldos, salarios y asimilados		(38)	(29)
Cargas sociales		(11)	(9)
Otros gastos de explotación	14.2	(2.774)	(2.129)
Servicios exteriores		(2.452)	(2.010)
Tributos		(322)	(119)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6	(2.065)	(896)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.646	540
Ingresos financieros		64	268
Gastos financieros	12	(3.716)	(1.501)
Por deuda con terceros		(3.716)	(1.501)
RESULTADO FINANCIERO		(3.652)	(1.233)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6)	(693)
Impuestos sobre beneficios	13	-	(9)
RESULTADO DEL PERIODO		(6)	(702)

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

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

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

	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(6)	(702)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Operaciones de cobertura (Nota 12.2)	388	(530)
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	388	(530)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	382	(1.232)

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

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



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

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

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2025
(Expresado en miles de euros)

	Notas	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.989	(3.990)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(6)	(693)
Ajustes al resultado:		5.717	2.129
- Amortización del inmovilizado	6	2.065	896
- Gastos financieros	12	3.716	1.501
- Ingresos financieros		(64)	(268)
Cambios en el capital corriente		(3.722)	(5.426)
- Existencias		-	64
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.152	(2.508)
- Otros activos y pasivos corrientes		97	(1.168)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.555)	(138)
- Otros pasivos no corrientes		-	99
- Pago de intereses	12	(3.416)	(1.775)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(10.920)	(130.954)
Pagos por inversiones		(10.920)	(130.954)
- Inmovilizado intangible		-	(5)
- Inversiones inmobiliarias	6	(10.920)	(130.949)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		5.604	149.540
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	80.270
- Otras aportaciones de socios	11	-	92.440
- Pago dividendos y devolución de aportaciones	11	-	(12.170)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.604	69.270
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	12	5.604	69.270
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(3.327)	14.596
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad		14.682	86
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.355	14.682

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

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

1. INTRODUCCIÓN E INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Romano Senior SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad"), es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Villanueva, 2B, Escalera 1, Planta SM, 28001, Madrid que se constituyó el 4 de abril de 2022, por tiempo indefinido, con la denominación social de Brenkstone, S.A.U. Desde el 3 de julio de 2024, la Sociedad ostenta su actual denominación social, Romano Senior SOCIMI, S.A. Con fecha 26 de abril 2024, se constituye el Consejo de Administración de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es:

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

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

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

a) Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2024, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2024. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); la misma tiene la intención de cotizar en un mercado regulado dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

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

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

En este sentido, el plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Otra información

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto del 1 de enero de 2024 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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



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

b) Imagen fiel

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

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 16).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 12.2).

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

e) Comparación de la información

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

f) Agrupación de partidas

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

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

g) Empresa en funcionamiento

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Base de distribución:		
Resultado / pérdida del ejercicio	(6)	(702)
Distribución:		
Reservas legales	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(6)	(702)
Dividendos	-	-

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

La valoración de los ejercicios 2025 y 2024 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidos por *International Valuation Standards Council* (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se sitúa en el nivel 3.

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

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2025 ascendió al 97,16% del total del epígrafe (2024: 96,49%).

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

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

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

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

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

4.2 Instrumentos financieros

4.2.1 Activos financieros

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

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

- **Activos financieros a coste amortizado.**

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

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

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Pasivos financieros

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

- **Pasivos financieros a coste amortizado**

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

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

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común

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

también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

4.2.3 Instrumentos financieros derivados

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

4.2.3.1 Derivados financieros y cobertura contable

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

- **Cobertura de los flujos de efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

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

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

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

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

Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria - Arrendamiento operativo

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

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

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

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

4.4 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.7 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

4.8 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

5. POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

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

1. **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilita el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos mencionados.
2. **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de tesorería

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

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

3. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado dentro de la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
4. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
5. **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con dos Collar y cuatro SWAP de tipo de interés (Nota 9 y 12).

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Miles de euros					
31 de diciembre de 2025	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traslados	Saldo final
Coste					
Terrenos	32.139	3.833	-	-	35.972
Construcciones y otros	98.990	7.087	-	-	106.077
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	4.967	-	-	-	4.967
Total coste	136.096	10.920	-	-	147.016
Amortización acumulada					
Construcciones y otros	(896)	(2.064)	-	-	(2.960)
Total amortización acumulada	(896)	(2.064)	-	-	(2.960)
Total Inversiones Inmobiliarias	135.200	8.856	-	-	144.056

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

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

6.1 Adquisiciones y bajas de inversiones inmobiliarias

Principales movimientos del ejercicio 2025

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

Principales movimientos del ejercicio 2024

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

6.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

Yields	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,15% - 5,90%	5,15% - 5,90%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,35% - 8,10%	7,35% - 8,10%

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Tasa de descuento	7,35%	7,40%
Coste de construcción (€/m ²)	1.503	1.609
Valor de mercado del producto terminado (€/m ²)	2.643	2.590

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

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

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields.	Miles de euros		
	Valoración	Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2025			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	160.395	7.078	(6.442)
Ejercicio 2024			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	144.819	4.178	(3.802)

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	6.885	(250)	(500)
Disminución	6.885	250	500
Ejercicio 2024			
Aumento	5.272	(249)	(498)
Disminución	5.272	249	498

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

Ejercicio 2025	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	6.885	428	(855)
Disminución	6.885	(428)	855
Ejercicio 2024			
Aumento	5.272	346	772
Disminución	5.272	(346)	(772)

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

6.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 8.534 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (3.603 a 31 de diciembre de 2024) (Nota 14.1). Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Hasta un año	8.658	7.950
Entre uno y cinco años	43.836	41.219
Más de cinco años	72.351	76.937
Total	124.845	126.106

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

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 164 miles de euros en 2025 (150 miles de euros en 2024).

6.4 Otra información

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y reforma de sus residencias de tercera edad por importe de 12.788 miles de euros (11.119 miles de euros en 2024). Asimismo, a cierre del ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos.

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

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros, es el siguiente:

Activos financieros a largo y corto plazo

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

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

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	71.407	66.212	1.510	1.400	72.917	67.612
Pasivos financieros a valor razonable (Nota 9)	-	-	113	716	113	716
Total	71.407	66.212	1.623	2.116	73.030	68.328

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

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	1.017	346	840	2.264	1.857	2.610
Total	1.017	346	840	2.264	1.857	2.610

7.2 Análisis por vencimientos

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

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

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

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas constituidas	1.411	1.301
	<u>1.411</u>	<u>1.301</u>
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.923	1.082
Otros activos financieros a corto plazo	70	85
	<u>1.993</u>	<u>1.167</u>
	<u>3.404</u>	<u>2.468</u>

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por el importe de 1.411 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (1.301 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

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

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

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Derivados	100	186
	<u>100</u>	<u>186</u>

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes que posee la Sociedad las cuales devengan tipos de interés de mercado, sin restricciones a su disponibilidad, salvo por importe de 3.329 miles de euros (2.932 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) cuya disponibilidad se encuentra limitada debido los contratos de financiación referidos en la Nota 12.2.

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

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

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital social

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad estaba representado por 8.500.000 acciones y 68.000 acciones respectivamente, de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos.

A 31 de diciembre de 2024, las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

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

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

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

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

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

11.2 Reserva Legal

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

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

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

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

11.3 Otras reservas

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

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

11.4 Aplicación de resultados

a) Propuesta de distribución de resultados

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

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

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

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

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

11.5 Otras aportaciones de Socios

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

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

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

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

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

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

11.6 Prima de emisión

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

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

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO Y VALOR RAZONABLE

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Pasivos financieros a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	71.407	66.212
Derivados	113	716
Otros pasivos financieros	1.510	1.400
	73.030	68.328
Pasivos financieros a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	1.017	346
Otros pasivos financieros	31	16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	809	2.248
	1.857	2.610

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

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

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

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

12.1 Otros pasivos financieros y acreedores varios

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	1.510	1.400
A corto plazo		
Otros pasivos financieros	31	16
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7	1
Acreedores varios	802	2.247
Total Otros pasivos financieros	2.350	3.664

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

12.2 Deudas con entidades de crédito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derivados

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

Ejercicio 2025

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

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

Ejercicio 2024

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

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

- Eficacia de los derivados:

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

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

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

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

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

12.3 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	24	8
Ratio de operaciones pagadas	24	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	19
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	15.852	95
Total pagos pendientes	14	9

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

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

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

12.4 Otros pasivos financieros

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

12.5 Garantías concedidas

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

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

13. SITUACIÓN FISCAL

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activo por impuesto diferido	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	22	2.118
Hacienda Pública deudora por IVA	-	2.118
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	22	-
Total saldos deudores	22	2.118
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública acreedora por IVA	139	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	25	12
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2	1
Total saldos acreedores	166	13

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

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Impuesto de sociedades

El 3 de julio de 2024, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción para la aplicación del régimen especial previsto en la Ley SOCIMI para el período impositivo iniciado el 1 de enero de 2024 y sucesivos.

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

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2025			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(6)	-	388	382
Diferencias permanentes	1.939	-	-	1.939
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Base imponible definitiva	1.933	-	388	2.321

	31 de diciembre de 2024			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(693)	-	(530)	(1.223)
Diferencias permanentes	236	-	-	236
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(9)	-	(9)
Base imponible definitiva	(457)	(9)	(530)	(996)

Las diferencias permanentes corresponden principalmente con los gastos financieros no deducibles

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

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

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

	31 de diciembre de 2025		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(6)	-	388
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-

	31 de diciembre de 2024		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(693)	-	(530)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	9	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	9	-

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Impuesto corriente	-	9
Retenciones	(25)	38
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	(25)	47

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

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

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

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

14.2 Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Servicio de profesionales independientes	2.219	1.862
Primas de seguros	40	27
Servicios bancarios y similares	5	7
Otros servicios	188	114
Tributos	322	119
Total Otros gastos de explotación	2.774	2.129

Con fecha 26 de abril de 2024, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad, el mismo día. Con fecha 31 de octubre de 2024 y debido a una reorganización del Grupo Azora Capital, la sociedad Azora Investment Management, S.L. toma su posición en el contrato de gestión antes mencionado.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente la comisión de gestión, de estructuración y administración derivado del contrato mencionado en el párrafo anterior, por importe de 1.800 miles de euros (1.377 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

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

Dentro del epígrafe de "Tributos" se recogen, fundamentalmente, los gastos por el Impuesto de Bienes Inmuebles que han devengado, en el ejercicio, cada uno de los inmuebles que son propiedad de la Sociedad, por importe de 256 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (96 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

14.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

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

	Naturaleza de la vinculación
Azora Capital S.L. / Azora Investment Management, S.L.U.	Entidad vinculada

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

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Azora Investment Management, S.L.U.	Gastos por honorarios	1.800	1.377

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Azora Investment Management, S.L.U.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1	1
Azora Capital, S.L.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	-

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

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2025 y 2024 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 130 miles de euros (88 miles de euros en 2024). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024
Retribución Consejo de Administración	130	88
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	130	88

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

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

Sociedad, o que, de cualquier otro modo, sitúen a los consejeros en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

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

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 30 miles de euros (25 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

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

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no dispone de Alta Dirección, siendo sus funciones desempeñadas por Azora Investment Management, S.L. en virtud del contrato descrito en la Nota 14.2.

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:
No es de aplicación.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI:
No es de aplicación.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:
No es de aplicación.
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general:
No es de aplicación.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
No es de aplicación.

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

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

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Residencia Reus	Centro residencial de la tercera edad	25/03/2024	SI
Residencia Badalona	Centro residencial de la tercera edad	30/04/2024	SI
Residencia Girona	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Ciudad de Murcia	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Gazalbide	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Vigo II	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Ribera	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Miraflores	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Tres Cantos	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Aperribai	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Narón	Centro residencial de la tercera edad	24/07/2024	SI
Residencia Arbidea	Centro residencial de la tercera edad	19/09/2024	SI
Residencia Vigo I	Centro residencial de la tercera edad	22/10/2024	SI
Residencia Pontevedra	Centro residencial de la tercera edad	22/10/2024	SI
Residencia Bormujos	Centro residencial de la tercera edad	26/06/2025	SI

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

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

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

Los indicados en los puntos f.

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

No es de aplicación.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Honorarios de auditoría

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

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

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

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

17.2 Estructura del personal

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

	2025	2024
Personal técnico	1	1

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

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

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

17.3 Otros compromisos

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

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

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

18. HECHOS POSTERIORES

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



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

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

El año 2025 estuvo marcado por un cambio decisivo en las condiciones monetarias globales, a medida que la tendencia desinflacionaria se consolidó y los bancos centrales ganaron confianza para iniciar una relajación gradual de sus políticas restrictivas. Este giro respondió a un entorno de inflación más moderada y a la necesidad de evitar un freno excesivo sobre economías cuyo crecimiento seguía siendo desigual. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) lideraron esta transición hacia un escenario más estable.

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

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

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

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

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

En dicho entorno macroeconómico, la Sociedad centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2025 por 15 residencias de la tercera edad y 1 terreno para su desarrollo. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

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

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 144.056 miles de euros (135.200 miles de euros a 31 de diciembre 2024).

Inversiones inmobiliarias

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

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

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

Otros aspectos relevantes

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

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

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

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el ejercicio 2025, la Sociedad ha avanzado significativamente en su plan de inversión, finalizando casi en su totalidad sus inversiones. En el futuro próximo, la Sociedad continuará con la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) mejora de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos, y (iii) la maximización del valor de los activos en portfolio para maximizar el valor de la compañía, entre otros a través de obras de mejora.

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

Políticas de gestión del riesgo financiero

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

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

(Expresado en miles de euros)

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

5. Actividades de Investigación y desarrollo

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

6. Acciones Propias

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 11).

7. Evolución de la plantilla

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

8. Hechos posteriores

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



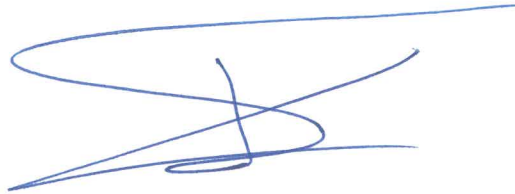
ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025
(Expresado en miles de euros)

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

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



D. Joaquín Ayuso García
Presidente



D. Juan María Ortiz de Solorzano Cubillo
Vicepresidente



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



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



D. Ignacio Montero Ezpondaburu
Consejero



D. Francois Solanet
Consejero



Romano Senior SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Romano Senior SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Al 31 de diciembre de 2024 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 135.200 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales, constituyendo un 87% de los activos de la Sociedad.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. Tal y como se detalla en la citada nota 6, la Sociedad no ha registrado deterioro sobre sus inversiones inmobiliarias.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por un experto independiente. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 4.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas.

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

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

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

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

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

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

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

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2023, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio 2024, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

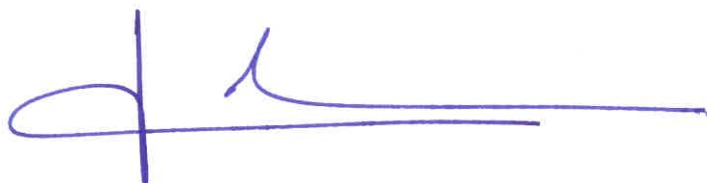
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

11 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07257

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2024
e Informe de Gestión
del ejercicio 2024**

41

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		136.692	3.892
Inmovilizado intangible		5	-
Inversiones inmobiliarias	6	135.200	3.883
Inversiones financieras a largo plazo		1.487	-
Derivados	7 y 12	186	-
Otros activos financieros	7 y 8	1.301	-
Activos por impuesto diferido	13	-	9
ACTIVO CORRIENTE		18.004	842
Existencias		-	64
Anticipos a acreedores		-	64
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.200	692
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 8	1.082	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	2.118	692
Inversiones financieras a corto plazo	7 y 8	85	-
Periodificaciones a corto plazo		37	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	14.682	86
TOTAL ACTIVO		154.696	4.734

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023 (*)
PATRIMONIO NETO		83.740	4.702
Fondos propios		84.270	4.702
Capital	11	68	60
Prima de emisión	11	9.992	-
Reservas voluntarias	11	(1)	(1)
Resultados de ejercicios anteriores	11	(27)	-
Otras aportaciones de socios	11	74.940	4.670
Resultado del ejercicio	11	(702)	(27)
Ajustes por cambio de valor	12	(530)	-
PASIVO NO CORRIENTE		68.328	-
Deudas a largo plazo	7 y 12	68.328	-
Deudas con entidades de crédito		66.212	-
Derivados		716	-
Otros pasivos financieros		1.400	-
PASIVO CORRIENTE		2.628	32
Provisiones a corto plazo		5	-
Deudas a corto plazo	7 y 12	362	13
Deudas con entidades de crédito		346	-
Otros pasivos financieros		16	13
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.261	19
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7, 12 y 14.3	1	6
Otros acreedores	7 y 12	2.247	13
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	13	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		154.696	4.734

(*) Cifras no auditadas (Nota 2.e).

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	6.3 y 14.1	3.603	-
Prestaciones de servicios		3.603	-
Gastos de personal	15 y 17.2	(38)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(29)	-
Cargas sociales		(9)	-
Otros gastos de explotación	14.2	(2.129)	(36)
Servicios exteriores		(2.010)	(19)
Tributos		(119)	(17)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	6	(896)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		540	(36)
Ingresos financieros		268	-
Gastos financieros	12	(1.501)	-
Por deuda con terceros		(1.501)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.233)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(693)	(36)
Impuestos sobre beneficios	13	(9)	9
RESULTADO DEL PERIODO		(702)	(27)

(*) Cifras no auditadas (Nota 2.e).

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
 (Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024

	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(702)	(27)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
Operaciones de cobertura (Nota 12.2)	(530)	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	(530)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(1.232)	(27)

(*) Cifras no auditadas (Nota 2.e).

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024

	Capital escriturado (Nota 11)	Capital no exigido (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Resultados ejercicios anteriores (Nota 11)	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Operaciones de cobertura (Nota 12)	Total
Saldo inicial a 1 de enero 2023 (*)	60	(45)	-	(1)	-	-	-	-	14
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(27)	-	(27)
Otras operaciones con socios	-	45	-	-	-	4.670	-	-	4.715
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final a 31 de diciembre 2023 (*)	60	-	-	(1)	-	4.670	(27)	-	4.702
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(702)	(530)	(1.232)
Otras operaciones con socios	8	-	9.992	-	-	82.440	-	-	92.440
Pago dividendos y devolución de aportaciones	-	-	-	-	-	(12.170)	-	-	(12.170)
Otros movimientos	-	-	-	-	(27)	-	27	-	-
Saldo final a 31 de diciembre 2024	68	-	9.992	(1)	(27)	74.940	(702)	(530)	(83.740)

(*) Cifras no auditadas (Nota 2.e).

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024.



ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresado en miles de euros)

	Notas	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(3.990)	(760)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(693)	(36)
Ajustes al resultado:		2.129	-
- Amortización del inmovilizado	6	896	-
- Gastos financieros	12	1.501	-
- Ingresos financieros		(268)	-
Cambios en el capital corriente		(5.426)	(724)
- Existencias		64	(64)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.508)	(692)
- Otros activos y pasivos corrientes		(1.168)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(138)	32
- Otros pasivos no corrientes		99	-
- Pago de intereses	12	(1.775)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(130.954)	(3.883)
Pagos por inversiones		(130.954)	(3.883)
- Inmovilizado intangible		(5)	-
- Inversiones inmobiliarias	6	(130.949)	(3.883)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		149.540	4.715
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		80.270	4.715
- Otras aportaciones de socios	11	92.440	4.715
- Pago dividendos y devolución de aportaciones	11	(12.170)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		69.270	-
- Emisión/ (Devolución) y amortización de deudas con entidades de crédito	12	69.270	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		14.596	72
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio y/o en la constitución de la Sociedad		86	14
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		14.682	86

(*) Cifras no auditadas (Nota 2.e).

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(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 2 de julio de 2024, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2024. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); la misma tiene la intención de cotizar en un mercado regulado dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI").

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, dentro de los plazos establecidos por la Ley SOCIMI, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio 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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

b) Otra información

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas mediante Real Decreto 1159/2010, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, Real Decreto 1/2021 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que no contradiga al Plan General de Contabilidad, así como las disposiciones aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa emitida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas y formuladas por el Consejo de Administración el 5 de marzo de 2025.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- Cumplimiento del Régimen SOCIMI (Notas 1.a y 16).
- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros (Nota 12.2).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, que no han sido auditadas. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Agrupación de partidas

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

g) Empresa en funcionamiento

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, consiste en destinar la totalidad de estas a la cuenta "Resultados de ejercicios anteriores" (misma situación a 31 de diciembre de 2023).

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

La valoración de los ejercicios 2024 y 2023 ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidos por *International Valuation Standards Council* (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja.

Los inmuebles se han valorado de forma individual. Dentro de la jerarquía de valor razonable, la valoración realizada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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,

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la "Exit yield teórica equivalente"), dependiendo de la tipología del activo y del mercado.

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2024 ascendió al 96,49% del total del epígrafe (2023: 0%).

El resto de los activos en fase de construcción o desarrollo se han valorado siguiendo el Método Residual Dinámico, que está basado en el descuento de flujos de caja provenientes de los ingresos y los gastos necesarios para realizar sobre un suelo una inversión inmobiliaria. Los ingresos se corresponden con las ventas del producto terminado y los gastos con todos los costes asociados a la realización física o ejecución de la promoción. Los parámetros que en mayor medida influyen el valor de mercado del suelo son la tasa de descuento, el coste construcción y el valor de mercado del producto terminado. El porcentaje de las inversiones inmobiliarias valoradas bajo este supuesto al 31 de diciembre de 2024 ascendió al 3,51% del total epígrafe (2023: 100%).

El detalle de las principales hipótesis utilizadas en el ejercicio de valoración a 31 de diciembre 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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor

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

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengán 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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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,

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.6 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.7 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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 operaciones:** Los conflictos iniciados en 2022 en Europa Oriental están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. La Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitoriza de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.
2. **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.
3. **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 sólida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
4. **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesto 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.
5. **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos 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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

6. **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2024 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con dos Collar y cuatro SWAP de tipo de interés (Nota 9 y 12).

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias a cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

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

Miles de euros				
31 de diciembre de 2023	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Coste				
Terrenos	-	3.265	-	3.265
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	-	618	-	618
Total coste	-	3.883	-	3.883
Amortización acumulada				
Construcciones y otros	-	-	-	-
Total amortización acumulada	-	-	-	-
Total Inversiones Inmobiliarias	-	3.883	-	3.883

6.1 Adquisiciones y bajas de inversiones inmobiliarias

Principales movimientos del ejercicio 2024

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

Principales movimientos del ejercicio 2023

El 19 de julio de 2023 la Sociedad adquirió un inmueble destinado a residencias de mayores en Madrid por un total de 3.217 miles de euros.

El resto de las altas se correspondían principalmente a los costes incurridos y gastos de mejora a raíz de la mencionada adquisición.

6.2 Evaluación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

Yields	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Exit Yield)	5,15% - 5,90%	0%
Activos valorados por Descuento de Flujos de Caja (Discount Rate)	7,35% - 8,10%	0%

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Tasa de descuento	7,40%	5,94%
Coste de construcción (€/m2)	1.609	1.409
Valor de mercado del producto terminado (€/m2)	2.590	2.162

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:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de 25 p.b. en las Exit Yields.	Valoración	Miles de euros	
		Disminución de 25 p.b.	Aumento de 25 p.b.
Ejercicio 2024			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	144.819	4.178	(3.802)
Ejercicio 2023			
Activos valorados por Descuento Flujo de Caja (Exit Yield)	-	-	-

Análisis de sensibilidades de los activos valorados por método residual dinámico

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

Ejercicio 2024	Valoración	Miles de euros	
		2,50%	5%
Aumento	5.272	(249)	(498)
Disminución	5.272	249	498
Ejercicio 2023			
Aumento	3.986	(222)	(444)
Disminución	3.986	222	444

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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

Ejercicio 2024	Miles de euros		
	Valoración	2,50%	5%
Aumento	5.272	346	772
Disminución	5.272	(346)	(772)
Ejercicio 2023			
Aumento	3.986	322	644
Disminución	3.986	(322)	(644)

6.3 Arrendamientos operativos

Los ingresos por renta derivados de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos ascendieron a 3.603 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (0 a 31 de diciembre de 2023) (Nota 14.1). Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas mínimas de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, ni incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Hasta un año	7.950	-
Entre uno y cinco años	41.219	-
Más de cinco años	76.937	-
Total	126.106	-

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no hay cuotas contingentes reconocidas como ingresos del periodo.

Los gastos de explotación asociados a los activos incluidos en las inversiones inmobiliarias ascienden a 150 miles de euros en 2024 (0 miles de euros en 2023).

6.4 Otra información

Durante los ejercicios 2024 y 2023, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se han encontrado situadas en España.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre 2024 y 2023, dichos activos se encontraban asegurados a su valor de reposición.

A 31 de diciembre 2024 y 2023, no existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no hay elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene proyectos de inversión relativos al desarrollo de los terrenos y reforma de sus residencias de tercera edad por importe de 11.119 miles de euros (11.073 miles de euros en 2023). Asimismo, a cierre del ejercicio 2024 la Sociedad no había formalizado avales relativos a estos compromisos (misma situación en 2023).

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad adquiridas durante el ejercicio 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	
	2024	2023	2024	2023
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	1.301	-	1.301	-
Activo financiero a valor razonable (Nota 9)	186	-	186	-
Total	1.487	-	1.487	-

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023
Activo financiero a coste amortizado (Nota 8)	1.167	-	1.167	-
Total	1.167	-	1.167	-

Pasivos financieros a largo y corto plazo

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	66.212	-	2.116	-	68.328	-
Total	66.212	-	2.116	-	68.328	-

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pasivo financiero a coste amortizado (Nota 12)	346	-	2.264	32	2.610	32
Total	346	-	2.264	32	2.610	32

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

7.2 Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	Años posteriores	Total
Inversiones financieras							
Fianzas constituidas	-	-	-	-	-	1.301	1.301
Derivados y otros	-	-	-	-	186	-	186
Débitos y partidas a cobrar							
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.082	-	-	-	-	-	1.082
Inversiones financieras a corto plazo	85	-	-	-	-	-	85
	1.167	-	-	-	186	1.301	2.654

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	Años posteriores	Total
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	346	155	1.411	2.508	3.459	58.679	66.558
Derivados	-	-	-	-	716	-	716
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	1.400	1.400
Otros pasivos financieros	16	-	-	-	-	-	16
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Acreeedores varios	2.248	-	-	-	-	-	2.248
	2.610	155	1.411	2.508	4.175	60.079	70.938

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Fianzas constituidas	1.301	-
	1.301	-
Créditos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.082	-
Otros activos financieros a corto plazo	85	-
	1.167	-
	2.468	-

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe de los activos financieros a largo plazo está integrado por las fianzas depositadas derivadas de los arrendamientos que constituyen el objeto social de la Sociedad por el importe de 1.301 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

El desglose de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Créditos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Derivados	186	-
	186	-

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe Activos financieros a largo plazo recoge el valor razonable del derivado contratado para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera (Ver nota 12) por el importe de 186 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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 ni sometidas a pignoración a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad estaba representado por 68.000 acciones y 60.000 acciones respectivamente, de 1 euro valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones son anotaciones en cuenta y todas las acciones gozan de los mismos derechos. 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 (ver Nota 11.5)

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2024, las participaciones iguales o superiores al 5% corresponden a:

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

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

A 31 de diciembre de 2023, el accionista único era Azora Capital, S.L.

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

Como parte del acogimiento al Régimen SOCIMI por parte de la Sociedad, la misma tiene dos años desde su incorporación al régimen para cumplir con el capital social mínimo que se establece en 5 millones de euros.

11.2 Reserva Legal

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

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

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

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023, la Sociedad no ha dotado la reserva legal en su totalidad, al no haber generado resultados positivos.

11.3 Otras reservas

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Reservas voluntarias	(1)	(1)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(27)	-
Total reservas	(28)	(1)

11.4 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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

Dados los movimientos explicados en los párrafos anteriores, a 31 de diciembre 2024, el epígrafe de aportaciones de socios de la Sociedad asciende a 74.940 miles de euros (4.670 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

11.5 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 asciende a 9.992 miles de euros (0 euros a 31 de diciembre de 2023).

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los pasivos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Pasivos financieros a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	66.212	-
Otros pasivos financieros	1.400	-
	67.612	-
Pasivos financieros a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	346	-
Otros pasivos financieros	16	13
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	2.248	19
	2.610	32

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

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

12.1 Otros pasivos financieros y acreedores varios

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
A largo plazo		
Otros pasivos financieros	1.400	-
A corto plazo		
Otros pasivos financieros	16	13
Acreedores varios	2.248	19
Total Otros pasivos financieros	3.664	32

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

12.2 Deudas con entidades de crédito

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

A 31 de diciembre de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 23.700 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 601 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 había devengado gastos financieros por 0 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados asciende a 1.016 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

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

A 31 de diciembre de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 45.570 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo figura en el balance valorado a coste amortizado y ha devengado gastos financieros por 859 miles de euros, no quedando intereses pendientes de pago (a 31 de diciembre de 2023 había devengado gastos financieros por 0 miles de euros). El coste amortizado pendiente de imputar a la cuenta de resultados asciende a 1.696 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

Ambas líneas de financiación tienen como garantía hipotecaria los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2024 descritos en la Nota 6 por un importe total de 69.270 miles de euros.

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

Derivados

Para cubrir las fluctuaciones de tipo de interés de la deuda financiera descrita en el párrafo anterior, la Sociedad ha contratado en el ejercicio 2024 tres derivados de cobertura de tipo de interés con los siguientes datos:

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2024

Entidad	Principal cubierto	Fecha de inicio	Fecha de Vencimiento	Tipo de cambio variable	%	Liquidaciones	(Miles de euros)	
							Activo	Pasivo
Collar	19.345	24/07/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,69%	Semestrales	93	208
Collar	19.345	24/07//2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	3,75% - 1,672%	Semestrales	93	204
SWAP	3.788	22/10/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	-	30
SWAP	3.764	22/10/12/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,38%	Semestrales	-	30
SWAP	3.803	26/03/2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,2692%	Semestrales	-	80
SWAP	5.236	30/04//2024	30/06/2029	Euribor a 6 meses	2,934%	Semestrales	-	164
							186	716

Ejercicio 2023

A 31 de diciembre de 2023, no se habían contratado derivados.

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

- Estrategia de contratación de derivados:

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

- Relación económica entre partida cubierta y los derivados:

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

- Ratio de cobertura:

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

- Eficacia de los derivados:

La Sociedad ha realizado estudios y comprobaciones en colaboración de expertos en la materia obteniendo que el porcentaje de eficacia se sitúa en 100% al 31 de diciembre de 2024, 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	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Por valoraciones de derivados	(530)	-
Por flujos de caja de derivados	-	-
Total	(530)	-

12.3 Información sobre el aplazamiento de pago a proveedores:

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8	13
Ratio de operaciones pagadas	8	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	-
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	138.893	95
Total pagos pendientes	75	9

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

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

Número (unidades)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	130	20
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	59%	36%
Volumen (miles de euros)	2024	2023
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	138.441	50
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	91%	49%

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

12.4 Otros pasivos financieros

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

12.5 Garantías concedidas

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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	
	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo por impuesto diferido	-	9
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública deudora por IVA	2.118	692
Total saldos deudores	2.118	701
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	12	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1	-
Total saldos acreedores	13	-

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

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Dentro del epígrafe "Hacienda Pública deudora por IVA" se incluyen cuentas por cobrar con Administración Pública relacionadas con la compra de dos activos (Nota 6).

Impuesto de sociedades

El 2 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 2024, la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la citada Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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:

	31 de diciembre de 2024			
	Miles de euros			
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto	Total
Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General			
Resultado antes de impuestos	(693)	-	(530)	(1.223)
Diferencias permanentes	236	-	-	236
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(9)	-	(9)
Base imponible definitiva	(457)	(9)	(530)	(996)

	31 de diciembre de 2023			
	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	-	(36)	-	(36)
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	9	-	9
Base imponible definitiva	-	(27)	-	(27)

Las diferencias permanentes corresponden principalmente con los gastos financieros no deducibles

En el ejercicio 2024 la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para rentas que cumplen con el régimen de SOCIMI. En el ejercicio 2023 la Sociedad se encontraba en el régimen general.

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

	31 de diciembre de 2024		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	(693)	-	(530)
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	9	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	9	-

	31 de diciembre de 2023		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Estado total de cambios en el Patrimonio Neto
	Régimen fiscal SOCIMI	Régimen General	
Resultado antes de impuestos	-	(36)	-
Carga impositiva teórica (0%; 25%)	-	(9)	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Deterioro de activos por impuesto diferido	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	(9)	-

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Impuesto corriente	9	(9)
Retenciones	38	-
Pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / (devolver)	47	(9)

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos, por un importe de 3.603 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre 2023). Principalmente, por el arrendamiento de centros residenciales para mayores.

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

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

Mercados Geográficos	Miles de euros	
	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023
Cataluña	1.311	-
Galicia	764	-
Madrid	109	-
Murcia	261	-
País Vasco	1.158	-
Total	3.603	-

14.2 Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023
Servicio de profesionales independientes	1.862	19
Primas de seguros	27	-
Servicios bancarios y similares	7	-
Otros servicios	114	-
Tributos	119	17
Total Otros gastos de explotación	2.129	36

Con fecha 26 de abril de 2024, la Sociedad firmó un contrato con Azora Capital, S.L. (en adelante, "la Gestora"), en aquel momento, su accionista único. A través de dicho contrato, Azora Capital, S.L. se convirtió en el proveedor de servicios de gestión estratégica e inversión y otros servicios complementarios, con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad por el periodo de tenencia de los activos. Dicho contrato fue ratificado en el Consejo de Administración de la Sociedad, el mismo día. Con fecha 31 de octubre de 2024 y debido a una reorganización del Grupo Azora Capital, la sociedad Azora Investment Management, S.L. toma su posición en el contrato de gestión antes mencionado.

A 31 de diciembre de 2024 el epígrafe "Servicios de profesionales independientes" incluye principalmente la comisión de gestión, de estructuración y administración derivado del contrato mencionado en el párrafo anterior, por importe de 1.059 miles de euros, 250 miles de euros y 68 miles de euros, respectivamente (0 miles de euros a 31 de diciembre 2023). La comisión por estructuración se devenga por única vez al 31 de diciembre de 2024.

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

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

de la Sociedad, por importe de 96 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (16 miles de euros a 31 de diciembre 2023).

14.3 Saldos y transacciones con entidades vinculadas

Las entidades vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2024 y 2023, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Azora Capital S.L. / Azora Investment Management, S.L.U.	Entidad vinculada

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

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023
Azora Investment Management, S.L.U.	Gastos por honorarios	1.377	-

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

Sociedad	Transacción	Miles de euros	
		A 31 de diciembre de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Azora Investment Management, S.L.U.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1	-
Azora Capital, S.L.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	6

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

Retribución del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2024 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascienden a 88 miles de euros (0 miles de euros en 2023). El detalle de dichas retribuciones es el siguiente:

	Miles de euros	
	1 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024	1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023
Retribución Consejo de Administración	88	-
Retribución Comisión de Auditoría y Control	-	-
Total	88	-

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2024 y 2023, no se han satisfecho remuneración que corresponda a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante el ejercicio 2024 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 20 miles de euros (0 miles de euros durante el ejercicio 2023).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

Durante y a cierre del ejercicio 2024 y 2023, 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:

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

Los indicados en los puntos f.

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

No es de aplicación.

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

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:

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

Ejercicio 2023	Miles de euros		TOTAL
	PwC Auditores, S.L.	Otras entidades de la Red del auditor	
Servicios de auditoría	-	-	-
Otros servicios distintos de auditoría	-	-	-
Servicios fiscales	-	-	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-	-	-
Otros servicios	-	-	-
Total	-	-	-

17.2 Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

	2024	2023
Personal técnico	1	-

En cuanto a los trabajadores con discapacidad, a 31 de diciembre 2024 y 2023, la Sociedad no contaba con empleados con discapacidad.

Por último, la distribución por géneros a 31 de diciembre de 2024 y 2023, detallada por categorías, es la siguiente:

	2024		2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Personal técnico	1	-	-	-

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2024
(Expresada en miles de euros)

17.3 Otros compromisos

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene compromisos que puedan tener impacto relevante sobre las cuentas anuales y que no hayan sido previamente desglosados en esta memoria.

Ni a 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023 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 las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2024.



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

1. Entorno macroeconómico y de la Sociedad

El año 2024 estuvo marcado por una disminución generalizada de los tipos de interés entre los principales bancos centrales, reflejando un giro hacia políticas monetarias menos restrictivas. Este cambio respondió a un contexto de inflación más controlada y al temor de una desaceleración económica abrupta que pudiera impactar negativamente a nivel global. Tanto el Banco Central Europeo (BCE) como la Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) lideraron esta tendencia, ajustando sus políticas para adaptarse a un entorno más equilibrado.

En Europa, el BCE cerró el año con un tipo de interés de referencia del 3.15%, lo que representó una reducción de 135 puntos básicos en comparación con el inicio del año. Este ajuste estuvo respaldado por una moderación de la inflación que alcanzó el 2.4%, una cifra cercana al objetivo del 2% fijado por la institución. Este logro permitió a la eurozona mantener cierta estabilidad económica a pesar de las tensiones geopolíticas y los desafíos estructurales en varios de sus estados miembros. Mientras tanto, en Estados Unidos, la Fed redujo su tipo de interés en 100 puntos básicos, situándolo en 4.25% al cierre de 2024. Aunque la inflación permaneció ligeramente por encima del objetivo, alcanzando el 2.7%.

Dentro de este contexto, España se destacó como una de las economías con mejor desempeño dentro de la Unión Europea, registrando un crecimiento del PIB del 3.0%. Este desempeño sobresaliente fue impulsado por una sólida industria turística que fomentó la creación de empleo y fortaleció el consumo interno. Además, el crecimiento de las exportaciones, y del sector servicios, desempeñaron un papel crucial en la expansión económica del país. Este resultado refuerza la posición de España como un motor clave de crecimiento dentro de la eurozona.

El mercado inmobiliario también estuvo influenciado por la dinámica de las políticas monetarias, con una bajada de tipos de interés que alivió la presión sobre los elevados costes de deuda y las valoraciones de activos. Este cambio permitió que los volúmenes de inversión inmobiliaria en Europa mostraran signos de recuperación desde los mínimos alcanzados en 2023. Países como Alemania, Francia y los Países Bajos, que durante el año anterior habían experimentado caídas superiores al 50% en los volúmenes de inversión, comenzaron a evidenciar una recuperación con cifras al alza.

España destacó por su resiliencia, alcanzando un volumen de inversión inmobiliaria de 14.000 millones de euros en 2024, lo que representa un incremento interanual del 20%. El último trimestre fue particularmente dinámico, con un volumen de inversión de ca. 5.000 millones de euros, un 36% de la inversión total anual. En términos de tipología, el sector de residencias de mayores sigue acaparando un gran interés inversor basado en los fundamentales claros del sector, entre los cuales destaca el fuerte envejecimiento de la población y los operadores especializados.

A lo largo de 2024, las prime yields se estabilizaron en todas las clases de activos inmobiliarios en los mercados europeos, lo que, junto con la expectativa de una continuación en la bajada de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, generó optimismo en el sector. Esta reducción de los costes de financiación ha comenzado a atraer nuevamente el interés de los inversores. Con esta situación, se espera que los volúmenes de inversión inmobiliaria sigan creciendo de manera gradual en 2025, ofreciendo buenas oportunidades de inversión en una amplia gama de activos dando paso a nuevos sectores como los centros de datos y la agroindustria.

En dicho entorno macroeconómico, la Sociedad centra el foco de su gestión en la mejora de los activos existentes en su cartera. La cartera de activos de la Sociedad estaba integrada a 31 de diciembre de 2024 por 14 residencias de la tercera edad y 1 terreno para su desarrollo futuro. Las operaciones del Grupo se desarrollan en varias Comunidades Autónomas del territorio español, como resultado de una cartera de inmuebles diversificada geográficamente.

2. Evolución de la actividad de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas conforme a las normas establecidas por el Plan General de Contabilidad, así como el resto de normativa contable y mercantil que le es de aplicación a la Sociedad. En el balance a cierre del ejercicio destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de los activos inmobiliarios reflejados en el

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

epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 135.200 miles de euros (3.883 miles de euros a 31 de diciembre 2023).

Inversiones inmobiliarias

La variación del epígrafe se debe principalmente a la ejecución del plan de inversión de la sociedad en la que se han adquirido 14 residencias.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha formalizado dos financiaciones sindicadas con diversas entidades financieras para la adquisición de 14 residencias. Dichas financiaciones fueron formalizadas con garantía hipotecaria por un importe máximo de hasta 75.286 miles de euros. Ambas financiaciones están referenciadas a Euribor más un diferencial que incluye mecanismos de cobertura de interés de los importes dispuestos en cada momento hasta su vencimiento. A 31 de diciembre de 2024 el nominal dispuesto de este préstamo asciende a 69.270 miles de euros

Otros aspectos relevantes

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha generado ingresos derivados de su actividad de arrendamiento por importe de 3.603 miles de euros, obteniendo un resultado antes de las amortizaciones y deterioros de 1.436 miles de euros (-36 miles de euros durante el ejercicio 2023). Dichos resultados son fruto de la entrada en explotación de los activos adquiridos durante el ejercicio 2024.

La Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una sólida posición financiera y experiencia operativa; por dicha razón, las actividades de esta se han desarrollado dentro de su curso normal. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha facturado y cobrado sus rentas con normalidad.

La Sociedad tiene una posición financiera estable y cuenta con fondos propios por importe de 83.740 miles de euros a 31 de diciembre 2024 (4.702 miles de euros a 31 de diciembre 2023) y con un fondo de maniobra positivo de 15.376 y 810 miles de euros a 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente.

3. Evolución previsible de la Sociedad y principales riesgos

En el ejercicio 2024, la Sociedad ha avanzado significativamente en su plan de inversión, finalizando casi en su totalidad sus inversiones. En el futuro próximo, la Sociedad continuará con la gestión de los activos en cartera, centrándose en tres líneas de actuación: (i) mejora de los activos, con foco en descarbonización y autoconsumo, accesibilidad y lucha contra la soledad y, mejora de la calidad del servicio, (ii) la mejora en la gestión operativa de los activos, y (iii) la maximización del valor de los activos en portafolio 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

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

- Riesgo de operaciones: Los conflictos iniciados en 2022 y 2023 en Europa Oriental e Israel están teniendo consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. La Sociedad no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de euros)

conflicto bélico, ni las operaciones de la misma se han visto impactadas de forma relevante. La Sociedad monitorea de forma constante la evolución de los mismos y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.

- **Riesgo de crédito:** el riesgo de crédito de la Sociedad proviene principalmente del riesgo de impago de las rentas contratadas con los inquilinos. La Sociedad gestiona dicho riesgo mediante la selección de los inquilinos, los contratos que se suscriben, los cuales contemplan el pago por anticipado de las rentas de los mismos y la exigencia de garantías financieras legales y adicionales que cubren posibles impagos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una cartera de clientes, con una posición financiera estable, hecho que facilitado el cobro la totalidad de las rentas devengadas en el ejercicio, con independencia del entorno económico complejo provocado por los conflictos bélicos antes mencionados.
- **Riesgo de liquidez:** a la fecha se considera este riesgo como no significativo al haber completado la Sociedad la segunda fase de la estructura de financiación necesaria para acometer su plan de negocio. Asimismo, a cierre del ejercicio, la Sociedad dispone de una posición de caja solida que le permite atender adecuadamente todas sus obligaciones de pago en el corto plazo.
- **Riesgo de mercado:** uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es el riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de forma negativa a la valoración de los activos. Este riesgo está mitigado mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de estos, así como una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de los inquilinos.
- **Riesgo de valoración de los activos:** un cambio en las estimaciones futuras de la actividad del sector de las residencias de la tercera edad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes tales como inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.). Tan pronto como se dispone de información suficiente y fiable, se realizan los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.
- **Riesgo de tipo de interés:** la Sociedad evalúa su exposición a este riesgo periódicamente y lo cubre mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera, en caso necesario. A 31 de diciembre de 2024 la deuda financiera de la Sociedad está cubierta con derivados Collar y SWAP de tipo de interés.

4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

5. Actividades de Investigación y desarrollo

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

6. Acciones Propias

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la memoria (Nota 11).

7. Evolución de la plantilla

A 31 de diciembre 2024, la Sociedad contaba con un empleado (cero a 31 de diciembre de 2023) (Nota 17.2).

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

8. Hechos posteriores

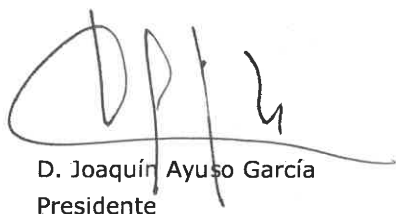
No se han producido hechos posteriores que pudieran tener un impacto significativo sobre las presentes cuentas anuales, con posterioridad al cierre del ejercicio 2024.



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

El Consejo de Administración de la sociedad Romano Senior SOCIMI, S.A., en fecha 5 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, 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





ANEXO III: INFORME DE VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD



Informe de Valoración

Valoración societaria de Romano Senior SOCIMI, S.A.

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2025

Nota Legal

Este informe de valoración (el “Informe”) ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”) en exclusividad para Romano Senior SOCIMI, S.A. (el “Cliente”) de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la “Instrucción”). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una “Reliance Letter”) el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la “Parte firmante de la Reliance Letter”), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la “Reliance Letter” que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder el nivel de fees que efectivamente se haya facturado y cobrado al Cliente.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la “Reliance Letter”, este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

Contenido

Parte I: Resumen Ejecutivo 4

Parte II: Valoración de Sociedad. Metodología y Alcance..... 7

Parte III: Informe de Valoración de Sociedad..... 17

Parte I: Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 13 de octubre de 2025 firmada entre Romano Senior SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o el “Cliente”) y CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad. Para cumplir con la normativa del BME Scaleup, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2025 facilitados por la Sociedad, sobre los que PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PWC”) ha emitido una opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2025 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha de 9 de febrero de 2026.

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2025:

ACTIVOS INMOBILIARIOS (Miles de euros)	
Valor razonable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	167.280
Valor neto contable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	144.056
Plusvalía	23.224

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,50%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2025 (Miles de Euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor razonable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	158.367	167.280	177.873
Valor neto contable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	144.056	144.056	144.056
Plusvalía	14.311	23.224	33.817

Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2025 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar el importe de la deuda con entidades financieras en 2.485 miles de euros por los gastos de formalización que figuran neteando el importe de la deuda y un importe de 1.873 miles de euros por la linealización de las rentas.

Tras este análisis y según la información suministrada por la Dirección del Cliente el valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 166 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados.

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, siendo su punto central un valor de 101.500 miles de euros:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	31/12/2025		
<i>(Miles de Euros)</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	84.122	84.122	84.122
V. razonable inversiones inmobiliarias	158.367	167.280	177.873
V. contable inversiones inmobiliarias	144.056	144.056	144.056
+ Plusvalía en activos inmobiliarios	14.311	23.224	33.817
Patrimonio Neto Ajustado	98.433	107.346	117.939
- Ajuste por linealización de rentas	-1.873	-1.873	-1.873
- Ajuste por gasto de formalización de deudas	-2.485	-2.485	-2.485
- Ajuste por gastos de estructura	-1.586	-1.510	-1.435
Valor de los Fondos Propios	92.489	101.478	112.146
Valor de los Fondos Propios (redondeado)	92.500	101.500	112.000

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Parte II: Valoración de Sociedad. Metodología y Alcance

Metodología

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración de la Sociedad y tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad. Para cumplir con la normativa del BME Scaleup, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de sus estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2025 facilitados por la Sociedad, sobre los que PWC ha emitido una opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal de los ajustes.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2025.

Alcance y Procedimientos de Trabajo Realizados

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 auditados por PWC con opinión favorable.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

Descripción de la Sociedad

Romano Senior SOCIMI, S.A., 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:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) 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;
- c) 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
- d) 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.

Con fecha 23 de septiembre de 2025 el Consejo de Administración ejecutó el acuerdo adoptado el 10 de junio de 2025 por la Junta General Ordinaria de accionistas por el que se acuerda ampliar el capital de la Sociedad hasta 8.500.000 euros, es decir, aumentarlo en 8.432.000 euros. En virtud de lo anterior, se emiten como representativas del indicado aumento de capital 8.432.000 nuevas acciones ordinarias nominativas, de la misma clase y serie que las actuales de un 1 euro de valor nominal. El aumento de capital se realiza con cargo a la "Prima de emisión". A 31 de diciembre de 2025, 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.

El 3 de julio de 2024, se comunicó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2024. Dado que la Sociedad está adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); la misma tiene la intención de cotizar en un mercado regulado dentro de los plazos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley SOCIMI"). Por este motivo, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos

en la citada Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

De este modo, la Sociedad está sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las SOCIMI. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades:

- Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- 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 virtud de la Ley de SOCIMI antes mencionada, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.
- d) 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. Asumimos que se van a distribuir todos los beneficios.

1. Balance de situación a 31 de diciembre de 2025.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, se ha partido del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 auditados por PWC con opinión favorable.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Para el valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

El detalle de la valoración de los activos es el siguiente:

Activo	Municipio	nº camas	Valor de mercado (€)
Suelo – Av. Aragón	Madrid	163	6.885.000
Amavir Reus	Reus	142	12.835.000
Coliséo Badalona	Badalona	194	17.165.000
DomusVi Girona	Girona	120	10.345.000
DomusVi Gazalbide	Vitoria	204	15.280.000
DomusVi Miraflores	Bilbao	139	11.485.000
DomusVi Narón	Narón	157	10.125.000
DomusVi Ribera	Bilbao	191	14.550.000
DomusVi Ciudad de Murcia	Murcia	150	10.740.000
DomusVi Tres Cantos	Tres Cantos	94	4.090.000
DomusVi Vigo	Vigo	120	9.470.000
DomusVi Arbidea	Bilbao	50	3.690.000
DomusVi Aperribai	Galdakao	48	3.525.000
Orpea Pontevedra	Pontevedra	150	12.185.000
Orpea Vigo	Vigo	125	13.055.000
Bormujos DomusVi	Bormujos	141	11.855.000
TOTAL			167.280.000

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. Se ha considerado una estructura de gastos normalizada de 166 miles de euros.

4. Hechos posteriores

Conforme a la información proporcionada por la Sociedad, con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025 no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar al valor de la Sociedad.

Valoración de Sociedad

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2025 facilitados por la Sociedad, sobre los que PWC ha concluido con opinión favorable.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (GAV) de la Sociedad para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025). Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,50%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2025 (Miles de Euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor razonable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	158.367	167.280	177.873
Valor neto contable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	144.056	144.056	144.056
Plusvalía	14.311	23.224	33.817

- Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2025 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar el importe de la deuda con entidades financieras en 2.485 miles de euros por los gastos de formalización que figuran neteando el importe de la deuda y un importe de 1.873 miles de euros por la linealización de las rentas.
- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV. Se ha considerado una estructura de gastos normalizada de 166 miles de euros al año.
- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros de la Sociedad auditados a 31 de diciembre de 2025, el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS		31/12/2025		
<i>(Miles de Euros)</i>	Rango bajo	Rango medio	Rango alto	
Patrimonio Neto Contable	84.122	84.122	84.122	
V. razonable inversiones inmobiliarias	158.367	167.280	177.873	
V. contable inversiones inmobiliarias	144.056	144.056	144.056	
+ Plusvalía en activos inmobiliarios	14.311	23.224	33.817	
Patrimonio Neto Ajustado	98.433	107.346	117.939	
- Ajuste por linealización de rentas	-1.873	-1.873	-1.873	
- Ajuste por gasto de formalización de deudas	-2.485	-2.485	-2.485	
- Ajuste por gastos de estructura	-1.586	-1.510	-1.435	
Valor de los Fondos Propios	92.489	101.478	112.146	
Valor de los Fondos Propios (redondeado)	92.500	101.500	112.000	

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Consideraciones en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2025, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Parte III: Informe de Valoración de Sociedad.

Informe de Valoración

Fecha del Informe	20 de marzo de 2026.
Destinatario	D. Alejandro Gómara Romano Senior SOCIMI, S.A. Calle Villanueva 2B, 28001, Madrid
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2025 de Romano Senior SOCIMI, S.A.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad según propuesta de 13 de octubre de 2025.
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2025.
Calidad del Valorador	Externo
Objeto de la Valoración	Incorporación a cotización en BME Scaleup.
Valor razonable de Sociedad	101.500.000€ (CIENTO UN MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS)
	Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.
Conformidad con Estándares de Valoración	La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors “Red Book”. Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.
Valorador	La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.
Conflicto de Interés	No existe conflicto de interés.
Fiabilidad	El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.
Publication	<p>Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará. Este informe podrá ser publicado únicamente en la información presentada por la Sociedad para su incorporación a cotización en BME Scaleup.</p> <p>Dicha publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.</p>
Atentamente,	
Fernando Fuente Director Ejecutivo RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A. +34 91 598 1900 Fernando.fuente@cbre.com	Daniel Zubillaga Director Senior RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A. +34 91 598 1900 daniel.zubillaga@cbre.com
CBRE Valuation Advisory S.A. Pº de la Castellana 202 planta 8 28046 Madrid T: +34 91 598 19 00 W: www.cbre.es Ref. No. – VA25-0338	

Apéndices

Balance de Situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025

BALANCE DE SITUACIÓN	
<i>(Miles de euros)</i>	
ACTIVO	31/12/2025
Activo No Corriente	145.571
Inmovilizado intangible	4
Inversiones inmobiliarias	144.056
Inversiones financieras a largo plazo	1.511
Derivados	100
Otros activos financieros	1.411
Activo Corriente	13.611
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.945
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.923
Otros créditos con las administraciones públicas	22
Inversiones financieras a corto plazo	70
Periodificaciones	241
Efectivo y otros act. líquidos equivalentes	11.355
TOTAL ACTIVO	159.182
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2025
Fondos Propios	84.264
Capital	8.500
Prima de emisión	1.560
Reservas	-1
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-729
Otras aportaciones de socios	74.940
Resultado del periodo	-6
Ajustes por cambio de valor	-142
PATRIMONIO NETO	84.122
Pasivo No Corriente	73.030
Deudas a largo plazo	73.030
Deuda con entidades de crédito	71.407
Derivados	113
Otros pasivos financieros	1.510
Pasivo Corriente	2.030
Provisiones a corto plazo	7
Deudas a corto plazo	1.048
Deuda con entidades de crédito	1.017
Otros pasivos financieros	31
Acreedores comerciales y cuentas a pagar	975
Proveedores empresas del grupo	7
Acreedores	802
Otras deudas con las administraciones públicas	166
PASIVO EXIGIBLE	75.060
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	159.182

Para más información:

FERNANDO FUENTE

Director Ejecutivo
Fernando.fuente@cbre.com
91 598 19 00

DANIEL ZUBILLAGA

Director Senior
Daniel.zubillaga@cbre.com
91 598 19 00

www.cbre.es



ANEXO IV: INFORME DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS



Valuation Report

Valuation of 15 Senior Homes and 1 Land Plots

Madrid, Badalona, Reus, Girona, Vitoria, Naron, Bilbao, Murcia, Tres Cantos, Vigo, Bormujos and Pontevedra

Romano Senior, S.A.

Villanueva 2B, Escalera 1, Planta SM – 28001 Madrid, Spain

Valuation Date: 31 December 2025

Legal Notice and Disclaimer

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE Valuation Advisory S.A. ("CBRE") exclusively for Romano Senior, S.A. (the "Client") in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the client ("the Instruction"). The Report is confidential to the Client and any other Addressees named herein and the Client and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Instruction.

Where CBRE has expressly agreed (by way of a reliance letter) that persons other than the Client or the Addressees can rely upon the Report (a "Relying Party" or "Relying Parties") then CBRE shall have no greater liability to any Relying Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's maximum aggregate liability to the Client, Addressees and to any Relying Parties howsoever arising under, in connection with or pursuant to this Report and/or the Instruction together, whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed the level of fees agreed on this Terms of Engagement.

Subject to the terms of the Instruction, CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Client, an Addressee nor a Relying Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

None of the information in this Report constitutes advice as to the merits of entering into any form of transaction. If you do not understand this information, we recommend you seek independent legal counsel.

Contents



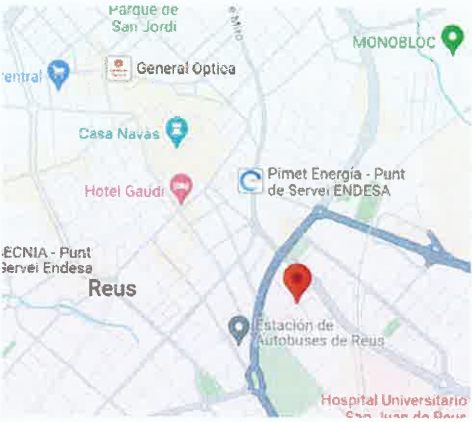

Part I: Executive Summary	4
Part II: Valuation Report	13
Part III: Property Report.....	29

Part I: Executive Summary



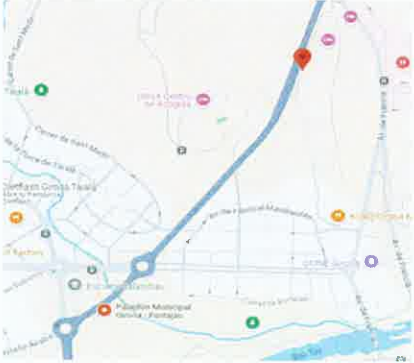



The Property

The Property

This valuation report covers 15 different Senior Homes and 1 Land plot. In regard of the subject report, these assets have the following commercial names: Av. Aragón, Amavir Reus, Colisée Badalona, DomusVi Girona, DomusVi Gazalbide, DomusVi Miraflores, DomusVi Narón, DomusVi Ribera, DomusVi Ciudad de Murcia, DomusVi Tres Cantos, DomusVi Vigo, DomusVi Arbidea, DomusVi Aperribai, Orpea Pontevedra, Orpea Vigo and DomusVi Bormujos.

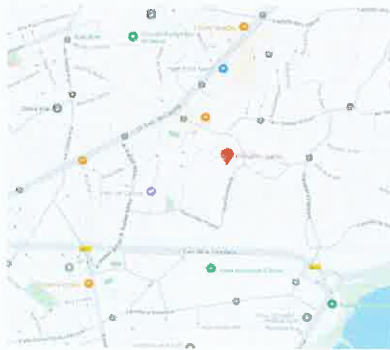

	
<p>Name: Avenida Aragón Main Use: Nursing Home</p>	<p>Avenida Aragón 334, 28022, Madrid, Spain</p>
	
<p>Name: Amavir Reus Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Carles Riba 12-16, 43204 Reus, Tarragona, Spain</p>



The Property

	
<p>Name: Colisée Badalona Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Alfonso XII, 544, 08918, Badalona, Barcelona, Spain</p>
	
<p>Name: DomusVi Girona Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Francesc Ferrer i Gironès 14, 17007, Girona, Cataluña, Spain</p>
	
<p>Name: DomusVi Gazalbide Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Juana Jugan Kalea 1, 01009 Vitoria-Gasteiz, Araba, Pais Vasco, Spain</p>


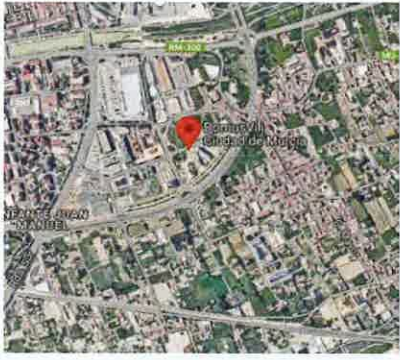

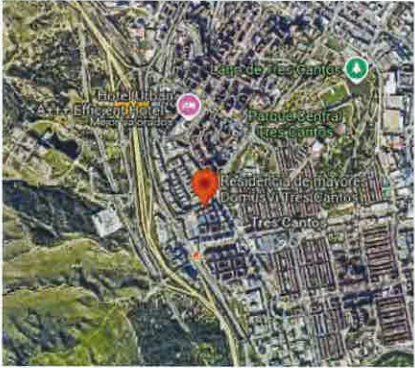

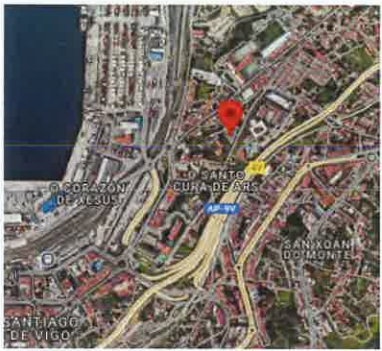
The Property

	
<p>Name: DomusVi Miraflores Main Use: Nursing Home</p>	<p>Avenida Miraflores Etorbidea 17, 48006 Bilbao, Bizkaia, Spain</p>

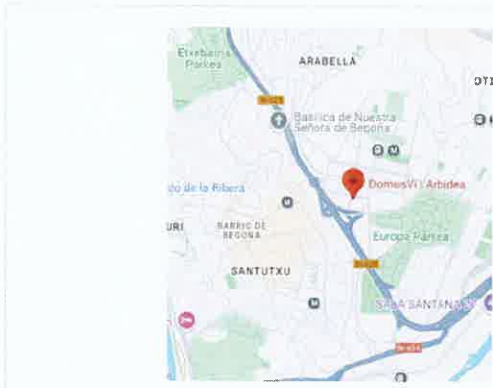
	
<p>Name: DomusVi Narón Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Luis Amado 10-12, 15570 Narón, A Coruña, Galicia, Spain</p>

	
<p>Name: DomusVi Ribera Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Erribera Kalea 5, Ibaiondo, 48005 Bilbao, Bizkaia, Spain</p>

The Property

	
<p>Name: DomusVi Ciudad de Murcia Main Use: Nursing Home</p>	<p>Avenida de la Justicia 18, 30011 Murcia, Spain</p>
	
<p>Name: DomusVi Tres Cantos Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Ronda de Poniente 1, 28760 Tres Cantos, Madrid, Spain</p>
	
<p>Name: DomusVi Vigo Main Use: Nursing Home</p>	<p>Calle Montecelo 31, Teis, 36207 Vigo, Pontevedra, Spain</p>

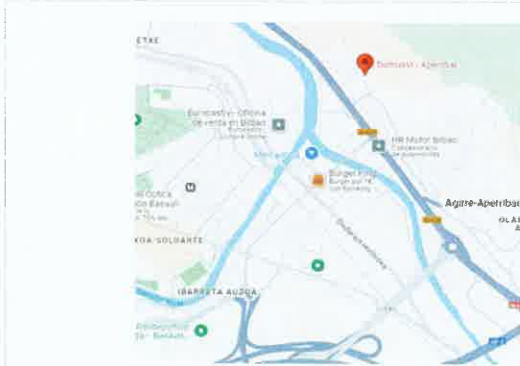
The Property



Name: DomusVi Arbidea
Main Use: Nursing Home



Calle Arbidea Kalea 9, Otxarkoaga - Txurdinaga, 48004 Bilbao, Bizkaia, Spain



Name: DomusVi Aperribai
Main Use: Nursing Home



Calle Aperribai Zaharra Auzoa 9 - bajo, 48960 Galdakao, Bizkaia, Spain

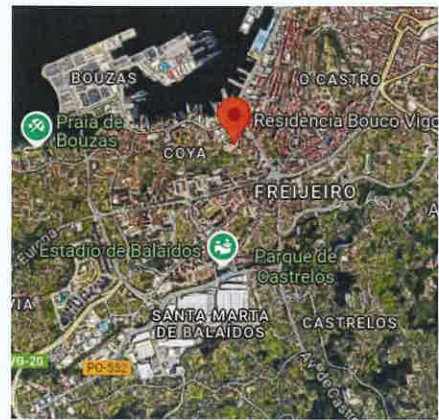


Name: Orpea Pontevedra
Main Use: Nursing Home



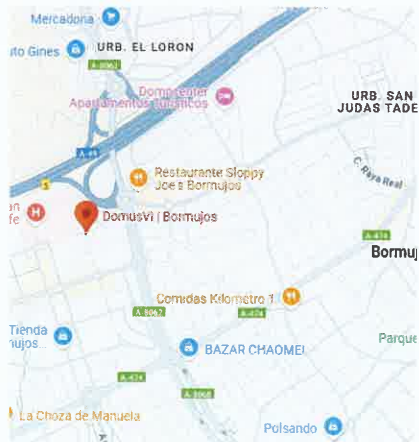
Calle Diego Sarmiento Acuña 5, 36004 Pontevedra, Spain

The Property



Name: Orpea Vigo
Main Use: Nursing Home

Calle Tomás A. Alonso 91, Coia, 36208 Vigo, Pontevedra, Spain



Name: DomusVi Bormujos
Main Use: Nursing Home

C. Averroes, 41930 Bormujos, Sevilla, Spain

Schedule of Market Values

Schedule of Market Values

Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%)

Ref.	Asset	Municipality	Province	# beds	Exit Yield	Discount Rate	PropCo Value (€) (Share Deal)
1	Land plot – Av. Aragón	Madrid	Madrid	163	5.10%	7.35%	6,885,000 €
2	Amavir Reus	Reus	Tarragona	142	5.30%	7.50%	12,835,000 €
3	Colisée Badalona	Badalona	Barcelona	194	5.15%	7.35%	17,165,000 €
4	DomusVi Girona	Girona	Girona	120	5.30%	7.50%	10,345,000 €
5	DomusVi Gazalbide	Vitoria	Álava	204	5.40%	7.60%	15,280,000 €
6	DomusVi Miraflores	Bilbao	Bizkaia	139	5.60%	7.80%	11,485,000 €
7	DomusVi Narón	Narón	La Coruña	157	5.90%	8.10%	10,125,000 €
8	DomusVi Ribera	Bilbao	Bizkaia	191	5.30%	7.50%	14,550,000 €
9	DomusVi Ciudad de Murcia	Murcia	Murcia	150	5.15%	7.35%	10,740,000 €
10	DomusVi Tres Cantos	Tres Cantos	Madrid	94	5.30%	7.50%	4,090,000 €
11	DomusVi Vigo	Vigo	Pontevedra	120	5.50%	7.70%	9,470,000 €
12	DomusVi Arbidea	Bilbao	Bizkaia	50	5.60%	7.80%	3,690,000 €
13	DomusVi Apeirribai	Galdakao	Bizkaia	48	5.60%	7.80%	3,525,000 €
14	Orpea Pontevedra	Pontevedra	Pontevedra	150	5.30%	7.50%	12,185,000 €
15	Orpea Vigo	Vigo	Pontevedra	125	5.20%	7.40%	13,055,000 €
16	Bormujos DomusVi	Bormujos	Sevilla	141	5.15%	7.35%	11,855,000 €
Total							167,280,000 €

Rental Income

Unless specifically requested, we do not make detailed enquiries into the covenant strength of occupational tenants but rely on our judgement of the market's perception of them. Any comments on covenant strength should therefore be read in this context. Furthermore, we assume, unless otherwise advised, that the tenant is capable of meeting its financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or other payments or undisclosed breaches of covenant.

The valuation we have provided reflects the rental income as at the date of valuation, as set out within this report, which you have confirmed to be correct and comprehensive. It also reflects any issues concerning the anticipated cash-flow that you have advised us of, as set out within this report. Given the uncertainties relating to the Covid-19 virus and the current restrictions on business activities, it is likely that there will be significant rental defaults and/or insolvencies leading to voids and a resulting shortfall in rental income. Should this occur, there will be a negative impact on the value of the subject property.

Limitations

We have not measured the Properties on site or from scale plans of the Properties subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct.

We have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation.

For the purpose of the valuation, we have assumed that Properties benefit from all necessary Licences for the actual or proposed use. We have not carried out independent investigations relating to the incurred or pending costs or the number of pre-sold units at the date of the valuation. We have faithfully relied upon the information provided by the client and have assumed that it is correct.

We have analysed the documentation provided by the Client, verifying that the data provided serves as the basis for this valuation and corresponds to what appear in the following documents:

- **Plans:** we have not measured the Properties on site or from scale plans of the Properties subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct.
- **Planning:** we have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation.
- **Licences:** for the purpose of the valuation, we have assumed that the Properties benefits from all necessary Licences for the actual or proposed use.

Part II: Valuation Report

Valuation Report

Report Date	27 February 2026
Valuation Date	31 December 2025
Market Conditions	<p>There are numerous geopolitical tensions across the world at present, the outcomes of which are uncertain. There is the potential for rapid escalation which could produce a significant impact on global trade, economies and property values.</p> <p>Experience has shown that consumer and investor behaviour can quickly change during fluctuating market conditions. It is important to note that the conclusions set out in this report are valid as at the Valuation Date only. Where appropriate, we recommend that the valuation is closely monitored, as we continue to track how markets respond to the current environment.</p>
Development Valuation	<p>The value of real estate developments is traditionally volatile and can be subject to rapid changes of value in short timeframes. Development projects appeal to specific types of purchasers and can be significantly impacted by many factors such as broader economic conditions, fluctuating levels of supply and demand for the product, changes in building costs and the availability and cost of development finance. All these (and more) factors could have a significant impact on the value and demand for the subject property.</p> <p>Going forward there will be several key factors impacting on the viability of some development projects and their underlying land values. Key concerns are fluctuations in construction costs, substantial new supply levels and easing investor demand for final product. In addition, we also note that ongoing monitoring and governance of banking systems may significantly restrict development capital and increase the cost of development finance.</p> <p>As experienced in previous market cycles, the value of real estate developments can undergo rapid and significant price corrections, as supply, demand and cost factors change. Any Reliant Party is strongly advised to consider this inherent risk in their investment and lending decisions. Lending and investment caution is advised in this regard.</p> <p>The applicant's ability to service debt should also be carefully considered, should development opportunities and settlements be extended, construction/funding costs increase, or sales rescinded.</p>

<p>Construction Cost Volatility</p>	<p>Although general increases in material costs have stabilised since 2022, some specialised supply chains and construction-related labour costs remain volatile with the potential for further increases. This has created uncertainty in cost estimates, which is likely to continue.</p> <p>In addition, there are significant risks that delays may be encountered in sourcing specialised materials and labour, and as such, the potential for ongoing cost escalations and delays is high. This may place additional pressure on developer and contractor profit margins and development viability.</p> <p>These inherent risks should therefore be given careful consideration in lending and investment decisions. Caution is advised in this regard.</p>
<p>Operational and Trading Real Estate Valuation</p>	<p>The value of operational or trading real estate assets reflects the performance of the business element and can be subject to rapid changes of value in short timeframes. These property types can be significantly impacted by many factors such as broader economic conditions, changes to government policy, fluctuating levels of supply and demand for the property and/or the operational business and the availability and cost of finance. These are just some of the factors that could have a significant impact on value and demand.</p> <p>The current value of the property is therefore intrinsically linked to the successful operation of a business on the property. Any change, deterioration or cessation of the business practices as per our assumptions would have a significantly detrimental impact on the property's value.</p> <p>As experienced in previous market cycles, the value of operational real estate can undergo rapid and significant price corrections, as market conditions change. The Reliant Party/Intended user is/are strongly advised to consider this inherent risk in their investment and lending decisions. Lending and investment caution is advised in this regard.</p>
<p>Addressee</p>	<p>Romano Senior, S.A. Calle Villanueva 2B, Escalera 1, Planta SM 28001, Madrid For the attention of Mr. Carlos Fdz. de Araoz</p>



The Property	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avenida Aragón 334, 28022 Madrid, Spain 2. Calle Carles Riba 12-16, 43204 Reus, Tarragona, Spain 3. Calle Alfonso XII 544, 08918 Badalona, Barcelona, Spain 4. Calle Francesc Ferrer i Gironès 14, 17007 Girona, Cataluña, Spain 5. Calle Juana Jugan Kalea 1, 01009 Vitoria-Gasteiz, Araba, Pais Vasco, Spain 6. Avenida Miraflores Etorbidea 17, 48006 Bilbao, Bizkaia, Spain 7. Calle Luis Amado 10-12, 15570 Narón, A Coruña, Galicia, Spain 8. Calle Erribera Kalea 5, Ibaiondo, 48005 Bilbao, Bizkaia, Spain 9. Avenida de la Justicia 18, 30011 Murcia, Spain 10. Calle Ronda de Poniente 1, 28760 Tres Cantos, Madrid, Spain 11. Calle Montecelo 31, Teis, 36207 Vigo, Pontevedra, Spain 12. Calle Arbidea Kalea 9, Otxarkoaga - Txurdinaga, 48004 Bilbao, Bizkaia, Spain 13. Calle Aperribai Zaharra Auzoa 9 - bajo, 48960 Galdakao, Bizkaia, Spain 14. Calle Diego Sarmiento Acuña 5, 36004 Pontevedra, Spain 15. Calle Tomás A. Alonso 91, Coia, 36208 Vigo, Pontevedra, Spain 16. Calle Averroes, 41930 Bormujos, Sevilla, Spain
Property Description	This report includes a full description of each Property in the “Properties Description” section of each asset one-page report, annexed in Annex C.
Ownership Purpose	Investment.
Instruction	To value on the basis of Market Value the freehold interest in the Properties as at the Valuation Date in accordance with our terms of engagement dated June 12 th , 2024.
Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the current version of the RICS Valuation – Global Standards.
Purpose	Valuation for listing in the BME Scaleup

<p>Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%)</p>	<p>We are of the opinion that the Market Value of the Freehold interest in the property based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal as at 31 December 2025 is as follows:</p> <p style="text-align: center;">€ 167,280,000</p> <p style="text-align: center;">(ONE HUNDRED SIXTY - SEVEN MILLION TWO HUNDRED EIGHTY THOUSAND EUROS).</p> <p style="text-align: center;">VAT Excluded</p> <p>Where a property is owned by way of a joint tenancy in a trust for sale, or through an indirect investment structure, our valuation represents the relevant apportioned percentage of ownership of the value of the whole property, assuming full management control. Our valuation does not necessarily represent the 'Market Value' (as defined in RICS valuation – Global Standards 2017) of the interests in the indirect investment structure through which the property is held.</p> <p>Our opinion of Market Value is based upon the Scope of Work and valuation Assumptions attached and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.</p>
<p>Gross Development Value based on the Special Assumption of Completed and Let (GDV)</p>	<p>We are of the opinion that the Gross Development Value (GDV), based on the Special Assumption that the Property is Completed and ready to let is as follows:</p> <p style="text-align: center;">€ 179,681,000</p> <p style="text-align: center;">(ONE HUNDRED SEVENTY- NINE MILLION SIX HUNDRED EIGHTY-SIX THOUSAND EUROS).</p> <p style="text-align: center;">VAT Excluded.</p>
<p>Suitability of the property as security for mortgage purposes</p>	<p>We draw the Bank's attention to the following:</p> <p>We have not been provided with details of the loan amount and loan terms proposed and therefore cannot comment on the suitability of the property for the proposed loan. We recommend that the Bank provides us with these details for our comment.</p>
<p>Limitations</p>	<p>We have not measured the Properties on site or from scale plans of the Properties subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct.</p> <p>We have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation.</p> <p>For the purpose of the valuation, we have assumed that Properties benefits from all necessary licenses for the actual or proposed use. We have not carried out independent investigations relating to the incurred or pending costs or the number of pre-sold units at the date of the valuation. We have faithfully relied upon the information provided by the client and have assumed that it is correct.</p>

	<p>We have analyzed the documentation provided by the Client, verifying that the data provided serves as the basis for this valuation and corresponds to what appear in the following documents:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Plans: we have not measured the Properties on site or from scale plans of the Properties subject to valuation. We have therefore assumed that the areas provided by the Client are correct. – Planning: we have not carried out independent investigations in relation to the planning status of the Properties subject to valuation. – Licences: for the purpose of the valuation, we have assumed that the Properties benefits from all necessary Licences for the actual or proposed use.
<p>Special Assumptions</p>	<p>For the entire portfolio, our opinion of the Net Value is based both, under the assumption of the Spanish acquisition costs and under the Special Assumption of acquisition costs as a share deal (2.5%).</p> <p>For Land Plots, our opinion of Market Value is based upon the Special Assumption that the proposed developments are completed and stabilised and under self-promotion of the development.</p>
<p>Compliance with Valuation Standards</p>	<p>The valuation has been prepared in accordance with the current version of the RICS Valuation – Global Standards, which incorporate the International Valuation Standards and the RICS Valuation – Global Standards “the Red Book”.</p> <p>We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.</p> <p>Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE Ltd, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.</p> <p>This valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property.</p>

Sustainability Considerations	<p>Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the Valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the valuation date.</p> <p>Wherever appropriate, sustainability and environmental matters are an integral part of the valuation approach. 'Sustainability' is taken to mean the consideration of such matters as environment and climate change, health and well-being and corporate responsibility that can or do impact on the valuation of an asset. In a valuation context, sustainability encompasses a wide range of physical, social, environmental, and economic factors that can affect value. The range of issues includes key environmental risks, such as flooding, energy efficiency and climate, as well as matters of design, configuration, accessibility, legislation, management, and legal considerations – and current and historic land use.</p> <p>Sustainability has an impact on the value of an asset, even if not explicitly recognised. Valuers reflect markets, they do not lead them. Where we recognise the value impacts of sustainability, we are reflecting our understanding of how market participants include sustainability requirements in their bids and the impact on market valuations.</p>
Assumptions	<p>The property details on which the valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, taxation, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.</p> <p>If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.</p>
Variation from Standard Assumptions	None
Verification	<p>We recommend that before any financial transaction is entered into based upon these valuations, you obtain verification of any third party information contained within our report and the validity of the assumptions we have adopted.</p> <p>We would advise you that whilst we have valued the property reflecting current market conditions, there are certain risks which may be, or may become, uninsurable. Before undertaking any financial transaction based upon this valuation, you should satisfy yourselves as to the current insurance cover and the risks that may be involved should an uninsured loss occur.</p>
Valuer	The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards (The Red Book).
Independence	The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory S.A. (or other companies forming part of the same group of companies within Spain) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) are less than 5.0% of the total Spain revenues.

Disclosure	<p>The principal signatory of this report has continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report since 2023. CBRE Valuation Advisory S.A. has continuously been carrying out valuation instructions for the addressee of this report since 2023.</p> <p>CBRE Valuation Advisory S.A. has carried out Valuation services only on behalf of the addressee for under 5 years.</p>
Conflicts of Interest	<p>We confirm that we have had no previous material involvement with the property and have no conflicts of interest – and that copies of our conflict of interest checks have been retained within the working papers.</p>
Reliance	<p>This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.</p>

<p>Publication</p>	<p>Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.</p> <p>Such publication of, or reference to this report will not be permitted unless it contains a sufficient contemporaneous reference to any departure from the Red Book or the incorporation of the special assumptions referred to herein.</p>	
<p>Yours faithfully</p>		
		
<p>Fernando Fuente MRICS Executive Director RICS Registered Valuer For and on behalf of CBRE Valuation Advisory S.A.</p>	<p>Daniel Zubillaga MRICS Senior Director RICS Registered Valuer For and on behalf of CBRE Valuation Advisory S.A.</p>	
<p>+34 91 598 1900 fernando.fuente@cbre.com</p>	<p>+34 91 598 1900 daniel.zubillaga@cbre.com</p>	
<p>CBRE Valuation Advisory S.A. Pº de la Castellana 202 planta 8 28046 Madrid T: +34 91 598 19 00 W: www.cbre.es Ref. No. – VA25-0338</p>		

Schedule of Market Values

Schedule of Market Values

Ref.	Asset	Municipality	Province	Tenure	Concession	Type of asset/contract	# beds	PropCo Value (€) (Share Deal)
1	Land plot – Av. Aragón	Madrid	Madrid	Freehold	n.a.	Propco	163	6,885,000 €
2	Amavir Reus	Reus	Tarragona	Freehold	n.a.	Propco	142	12,835,000 €
3	Colisée Badalona	Badalona	Barcelona	Freehold	n.a.	Propco	194	17,165,000 €
4	DomusVi Girona	Girona	Girona	Freehold	n.a.	Propco	120	10,345,000 €
5	DomusVi Gazalbide	Vitoria	Álava	Freehold	n.a.	Propco	204	15,280,000 €
6	DomusVi Miraflores	Bilbao	Bizkaia	Freehold	n.a.	Propco	139	11,485,000 €
7	DomusVi Narón	Narón	La Coruña	Freehold	n.a.	Propco	157	10,125,000 €
8	DomusVi Ribera	Bilbao	Bizkaia	Freehold	n.a.	Propco	191	14,550,000 €
9	DomusVi Ciudad de Murcia	Murcia	Murcia	Freehold	n.a.	Propco	150	10,740,000 €
10	DomusVi Tres Cantos	Tres Cantos	Madrid	Freehold	n.a.	Propco	94	4,090,000 €
11	DomusVi Vigo	Vigo	Pontevedra	Freehold	n.a.	Propco	120	9,470,000 €
12	DomusVi Arbidea	Bilbao	Bizkaia	Freehold	n.a.	Propco	50	3,690,000 €
13	DomusVi Apeirribai	Galdakao	Bizkaia	Freehold	n.a.	Propco	48	3,525,000 €
14	Orpea Pontevedra	Pontevedra	Pontevedra	Freehold	n.a.	Propco	150	12,185,000 €
15	Orpea Vigo	Vigo	Pontevedra	Freehold	n.a.	Propco	125	13,055,000 €
16	Bormujos DomusVi	Bormujos	Sevilla	Freehold	n.a.	Propco	141	11,855,000 €
Total								167,280,000 €

Sources of Information and Scope of Works

<p>Sources of Information</p>	<p>We have carried out our work based upon information supplied to us by the Client, which we have assumed to be correct and comprehensive. We have been provided with the following information:</p> <p>Avenida Aragon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Business Plan (“BP suelos Q4 2024”). - Term Sheet (“20240613_Term sheet Aragón”). - CapEx Estimation (“12.2024 Capex suelos 2.0”). <p>AMAVIR - Reus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 21th March, 2024 (“Reus_Amavir-Azora_Contrato_Arrendamiento_(v.firmada)”). - Budget of the development (“0807 Presupuesto 2024 Asset”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). <p>Colisée Badalona:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 22nd December 2023 (“Velázquez - COLISÉE Arrendamiento Badalona - Firmado”). - Budget of the development (“0807 Presupuesto 2024 Asset”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). <p>DomusVi Girona:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento Gazalbide (versión de firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”). <p>DomusVi Gazalbide:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento Girona (versión de firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”).
--------------------------------------	---

	<p>DomusVi Miraflores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento Miraflores (versión de firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - CapEx Estimation (“12.25 Pluto - Desglose capex compromiso por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”). <p>DomusVi Narón:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento Narón (versión de firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”). <p>DomusVi Ribera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento Ribera (versión de firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - CapEx Estimation (“12.25 Pluto - Desglose capex compromiso por activo”). <p>DomusVi Ciudad de Murcia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento_Murcia_ (versión_de_firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”). <p>DomusVi Tres Cantos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento_Tres_Cantos_ (versión_de_firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - CapEx Estimation (“12.25 Pluto - Desglose capex compromiso por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”). <p>DomusVi Vigo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Arrendamiento_Vigo_ (version_de_firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”).
--	--

	<p>DomusVi Arbidea:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract (“Contrato Arrendamiento Arbidea (versión de firma)v2”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - CapEx Estimation (“12.25 Pluto - Desglose capex compromiso por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”). <p>DomusVi Aperribai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 24th July 2024 (“Contrato de Arrendamiento Aperribai (versión de firma)”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - CapEx Estimation (“12.25 Pluto - Desglose capex compromiso por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”). <p>Orpea Pontevedra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 22th October 2024 (“Arrendamiento Pontevedra”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). <p>Orpea Vigo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lease Contract dated 22th October 2024 (“Arrendamiento Vigo”). - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). <p>Bormujos DomusVi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rent Roll (“12.25 Rentas por activo”). - Property Tax (“12.25 IBI por activo”).
The Properties	Our report contains a brief summary of the properties details on which our valuation has been based.
The Inspection	We inspected the Properties internally during 2024 and 2025. The inspections were taken by Daniel Zubillaga MRICS.
Areas	We have not measured the Property but have relied upon the floor areas provided.
Environmental Matters	We have not carried out any investigation into the past or present uses of the Property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.
Services and Amenities	We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property. None of the services have been tested by us.

Sources of Information and Scope of Works

Repair and Condition	We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Property. We are unable, therefore, to give any assurance that the Property is free from defect.
Town Planning	We have made verbal Planning enquiries only. Information supplied to us by planning officers is given without liability on their part and we cannot therefore accept responsibility for incorrect information or for material omissions in the information supplied to us.
Titles, Tenures and Lettings	<p>Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.</p> <p>We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.</p>

Valuation Assumptions

<p>Capital Values</p>	<p>The valuation has been prepared on the basis of “Market Value” which is defined as: “The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”.</p> <p>No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Acquisition costs have not been included in our valuation.</p> <p>No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.</p> <p>No account has been taken of the availability or otherwise of capital-based Government or European Community grants.</p>
<p>Rental Values</p>	<p>Rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent.</p>
<p>The Properties</p>	<p>Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.</p> <p>Landlord’s fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.</p> <p>Process plant and machinery, tenants’ fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations.</p> <p>All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.</p>
<p>Environmental Matters</p>	<p>In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:</p> <p>(a) the Property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law;</p> <p>(b) any processes which are carried out on the Property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.</p> <p>(c) the Property possesses current energy performance certificates as required under government directives.</p>

<p>Repair and Condition</p>	<p>In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:</p> <p>(a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property;</p> <p>(b) the Property is free from rot, infestation, structural or latent defect;</p> <p>(c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Property; and</p> <p>(d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.</p> <p>We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.</p>
<p>Title, Tenure, Lettings, Planning, Taxation and Statutory & Local Authority requirements</p>	<p>Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:</p> <p>(a) the Property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;</p> <p>(b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;</p> <p>(c) the Property is not adversely affected by town planning or road proposals;</p> <p>(d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;</p> <p>(e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;</p> <p>(f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;</p> <p>(g) tenants will meet their obligations under their leases;</p> <p>(h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;</p> <p>(i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and</p> <p>(j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.</p>

Part III: Property Report

Property Details

Location



Source: CBRE

Accommodation

Ref	Name	Street	Municipality	Province
1	Av. Aragon land plot	Avenida Aragón 334, 28022 Madrid, Spain	Madrid	Madrid
2	Amavir Reus	Calle Carles Riba 12-16, 43204 Reus, Spain	Reus	Tarragona
3	Colisée Badalona	Calle Alfonso XII, 544, 08918 Badalona, Spain	Badalona	Barcelona
4	DomusVi Girona	Calle Francesc Ferrer i Gironès 14, 17007 Girona, Spain	Girona	Girona
5	DomusVi Gazalbide	Calle Juana Jugan Kalea 1, 01009 Vitoria-Gasteiz, Spain	Vitoria	Álava
6	DomusVi Miraflores	Avenida Miraflores Etorbidea 17, 48006 Bilbao, Spain	Bilbao	Bizkaia
7	DomusVi Narón	Calle Luis Amado 10-12, 15570 Narón, Spain	Narón	La Coruña
8	DomusVi Ribera	Calle Erribera Kalea 5, Ibaiondo, 48005 Bilbao, Spain	Bilbao	Bizkaia
9	DomusVi Ciudad de Murcia	Avenida de la Justicia 18, 30011 Murcia, Spain	Murcia	Murcia
10	DomusVi Tres Cantos	Calle Ronda de Poniente 1, 28760 Tres Cantos, Spain	Tres Cantos	Madrid
11	DomusVi Vigo	Calle Montecelo 31, Teis, 36207 Vigo, Spain	Vigo	Pontevedra
12	DomusVi Arbidea	Calle Arbidea Kalea 9, Otxarkoaga - Txurdinaga, 48004 Bilbao, Spain	Bilbao	Bizkaia
13	DomusVi Aperribai	Calle Aperribai Zaharra Auzoa 9-bajo, 48960 Galdakao, Spain	Galdakao	Bizkaia
14	Orpea Pontevedra	Calle Diego Sarmiento Acuña 5, 36004 Pontevedra, Spain	Pontevedra	Pontevedra
15	Orpea Vigo	Calle Tomás A. Alonso 91, Coia, 36208 Vigo, Spain	Vigo	Pontevedra
16	Bormujos DomusVi	Calle Averroes, 41930 Bormujos, Sevilla, Spain	Bormujos	Sevilla

Accommodation

We have not measured the property, but as instructed, we have relied upon floor areas provided to us by the Client.

State of Repair

CBRE has not undertaken a structural survey, nor tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes.

Environmental Considerations

We have been instructed not to make any investigations in relation to the presence or potential presence of contamination in land or buildings or the potential presence of other environmental risk factors and to assume that if investigations were made to an appropriate extent then nothing would be discovered sufficient to affect value.

We have not carried out investigation into past uses, either of the properties or of any adjacent lands, to establish whether there is any potential for contamination from such uses or sites, or other environmental risk factors and have therefore assumed that none exists.

Town Planning

We have not undertaken any enquiries regarding the Planning Status of the assets as we have not been asked to by the Client.

We are not aware of any issues which would adversely impact upon the value of the property.

VAT

All rents and capital values in this report are exclusive of VAT.

Legal Considerations

Title and Tenure

We understand that there is 16 properties held freehold.

Market Commentary

Macroeconomic Market Summary

Perspective

During 2025 and early 2026, the global economy has continued to expand at a moderate yet relatively solid pace, although clearly more heterogeneous than in the years immediately following the pandemic. Inflation, which was the main concern during the 2022–2024 period, has gradually normalized in most advanced economies, moving closer to central bank targets. At the same time, labour markets show clearer signs of cooling, with a slowdown in job creation and in the growth of nominal wages.

However, these general trends continue to conceal important divergences. First, global growth remains largely driven by the services sector, which has shown remarkable resilience, while the manufacturing sector remains weak in many regions. The industrial recovery expected after the normalization of supply chains has not fully materialized, hindered by lower external demand and by financial conditions that, although looser than in 2023, remain relatively restrictive by historical standards.

Second, significant differences persist in economic momentum among major economies. Economic activity in the United States has shown greater resilience, supported by private consumption and still-expansionary fiscal policy, although clearer signs of deceleration have emerged in 2025. By contrast, the euro area continues to grow at a slower pace, constrained by industrial weakness and more cautious private consumption. China, for its part, continues to face structural challenges, especially in the real estate sector and household confidence, which limit its contribution to global growth.

Regarding inflation, the moderation observed since 2024 has been reinforced in 2025 by the stabilization of energy and food prices. However, core inflation—particularly that associated with services—has proven more persistent than initially expected, reflecting the delayed impact of labour costs and domestic demand in some economies. Even so, the gradual easing of tensions in labour markets has helped contain further inflationary pressures.

In this context, central banks began a gradual process of interest rate cuts throughout 2025, aiming to support economic growth without jeopardizing the anchoring of inflation expectations. This strategy has sought to balance the normalization of monetary policy with an environment still marked by high levels of uncertainty.

The geopolitical situation remains a key risk factor. The conflict in Ukraine continues to influence energy and financial markets, although its impact is more contained than in the early years of the war. Europe has made progress in diversifying its energy sources, reducing its vulnerability to supply shocks, although energy prices remain a source of pressure for businesses and households.

In the case of Spain, the economy has performed relatively well compared to the European average. After the strong growth recorded in 2024, GDP expansion moderated in 2025, although it remains supported by the dynamism of tourism, services, and investment linked to European funds. Looking ahead to 2026, growth is expected to be more balanced and sustainable, with a smaller contribution from extraordinary factors and a greater role for domestic demand and productive investment.

Gross Domestic Product (GDP)

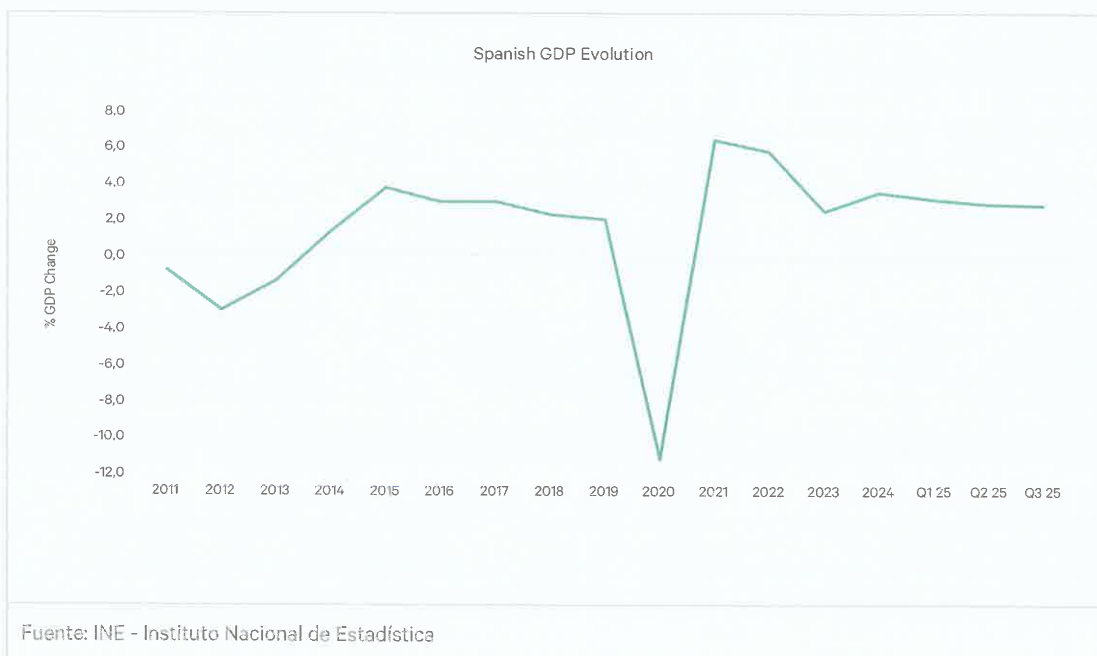
According to the National Statistics Institute (INE), Spain’s gross domestic product has followed a clearly upward trajectory after the crisis caused by the pandemic, consolidating a sustained recovery over the past few years. After recording negative growth rates during the 2011–2013 period—with a particularly sharp decline in 2012 (-3.0%)—the Spanish economy began a phase of continuous expansion starting in 2014, reaching significant growth between 2015 and 2019, with rates ranging from 2.0% to 3.8%.

This expansionary trend was abruptly interrupted in 2020, when GDP experienced a sharp contraction of 11.2% as a result of the economic impact of COVID-19. However, the subsequent recovery was notably strong: growth reached 6.4% in 2021 and 5.8% in 2022, reflecting a robust rebound in economic activity driven by the reopening of the economy, the recovery of consumption, and the dynamism of the services sector.

In 2023, growth moderated to 2.5%, indicating a gradual normalization of the expansion pace after the exceptionally high figures of the immediate post-pandemic years. This moderation did not break the positive trend, as GDP accelerated again to 3.5% in 2024, consolidating Spain as one of the most dynamic economies in the euro area.

The most recent data for 2025 show a gradual slowdown in growth, with rates of 3.1% in the first quarter, 2.9% in the second quarter, and 2.8% in the third quarter. This evolution is consistent with a macroeconomic environment shaped by previous monetary tightening and a more uncertain international backdrop, yet it continues to reflect solid expansion in comparative terms.

Overall, these figures confirm that the Spanish economy has unequivocally re-established a growth path since 2020. Improvements in private consumption and the resilience of the services sector remain the main engines of activity, suggesting that Spain will maintain growth above the euro area average in the short and medium term. Nevertheless, factors such as domestic political uncertainty and the global geopolitical context continue to pose significant risks to future economic prospects.

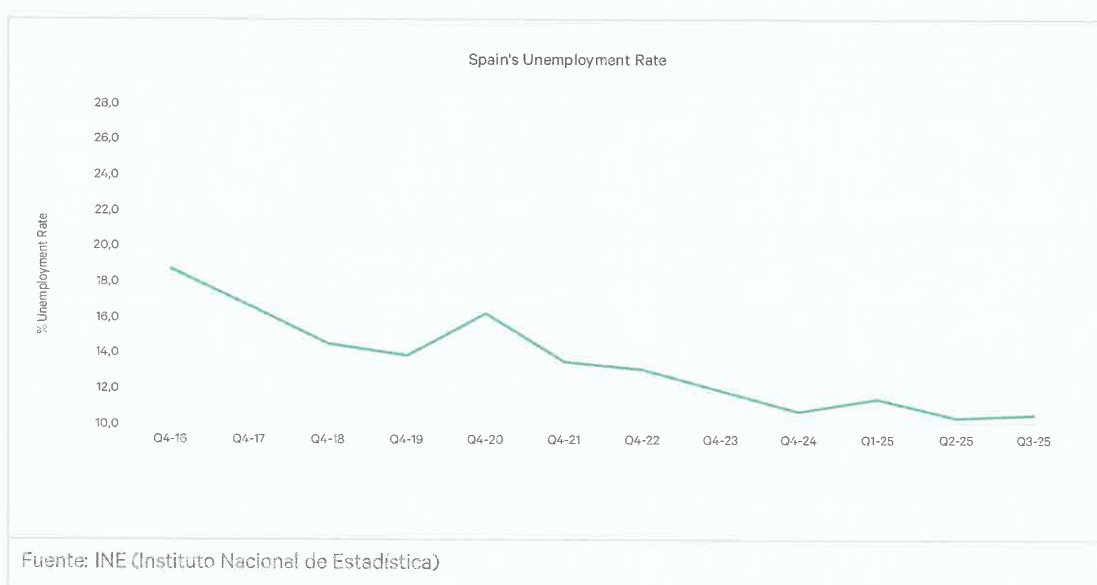


Unemployment

According to the National Statistics Institute (INE), Spain's unemployment rate has followed a downward trend since 2016, although with interruptions associated with economic shocks. Between the third quarter of 2016 and the end of 2019, unemployment fell from 18.91% to 13.78%, reflecting a period of sustained labour-market recovery.

This trend was interrupted in 2020, when the rate rose to 16.26% in the third quarter as a consequence of the health crisis, reaching levels similar to those recorded in 2017. However, from 2021 onwards a gradual recovery began, bringing unemployment down to 13.44% in the fourth quarter of that year.

During 2023 and 2024, despite some volatility, the rate continued to decline, reaching 11.21% in the third quarter of 2024, one of the lowest levels in recent years. This improvement consolidated further in 2025, with unemployment rates hovering around 10%–11%, although unemployment in Spain remains structurally high compared with the euro-area average.



Consumer Price Index (CPI)

In 2022, the Consumer Price Index (CPI) reached exceptionally high levels, standing at 10.2% in the second quarter—its highest reading in decades. At the same time, core inflation, which excludes energy and fresh food prices, rose to 5.5%, reflecting intensifying and more persistent inflationary pressures. This surge was mainly driven by higher energy and fuel prices resulting from the conflict in Ukraine, as well as the impact on service-intensive sectors such as tourism, hospitality, and catering.

Throughout 2023, headline inflation showed significant moderation, falling to 3.3% in the first quarter and settling at 3.5% in the third quarter. However, core inflation remained elevated for most of the year, reaching 7.5% in the first quarter and 5.8% in the third, indicating the persistence of domestic inflationary pressures. In this context, the tightening of monetary policy by the European Central Bank contributed to a gradual slowdown in inflation.

In 2024, inflation continued to moderate, especially in the second half of the year. In the third quarter, the CPI stood at 1.5% and core inflation at 2.4%, levels close to the ECB's target and slightly below the European Union average. Nevertheless, towards the end of 2024, a moderate uptick in headline inflation was observed.

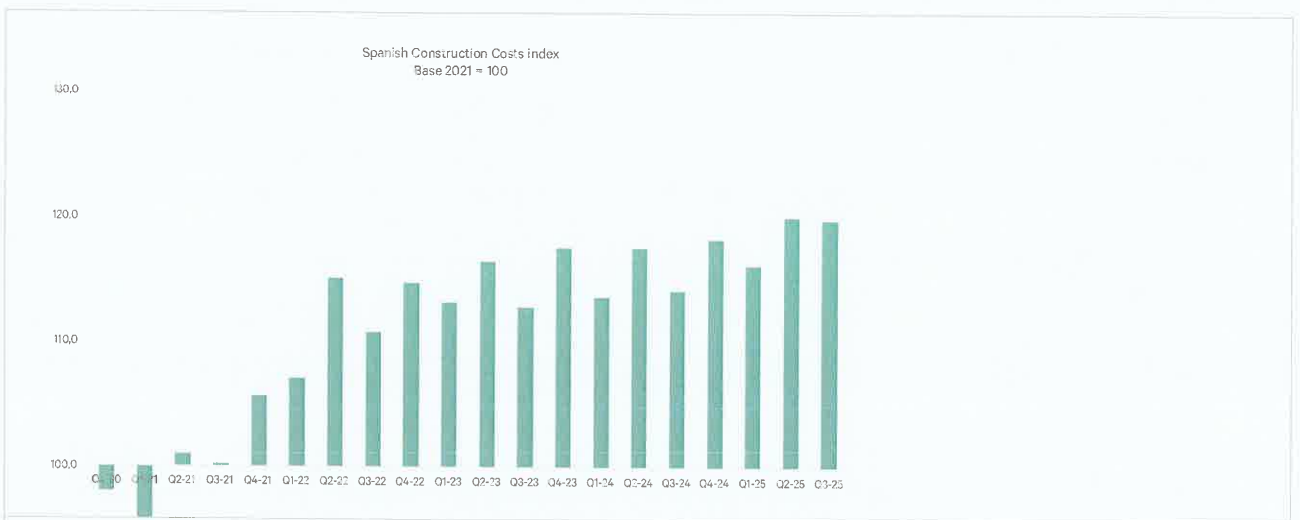
Macroeconomic Market Summary

Looking ahead to 2025, available data indicate that inflation remains around 2%–3%, while core inflation continues to gradually converge toward levels consistent with price stability. Despite the recent process of monetary easing, forward-looking analysis suggests that inflationary pressures could persist moderately in the short term, conditioned by the evolution of energy and services costs.



Fuente: INE - Instituto Nacional de Estadística & CBRE Research

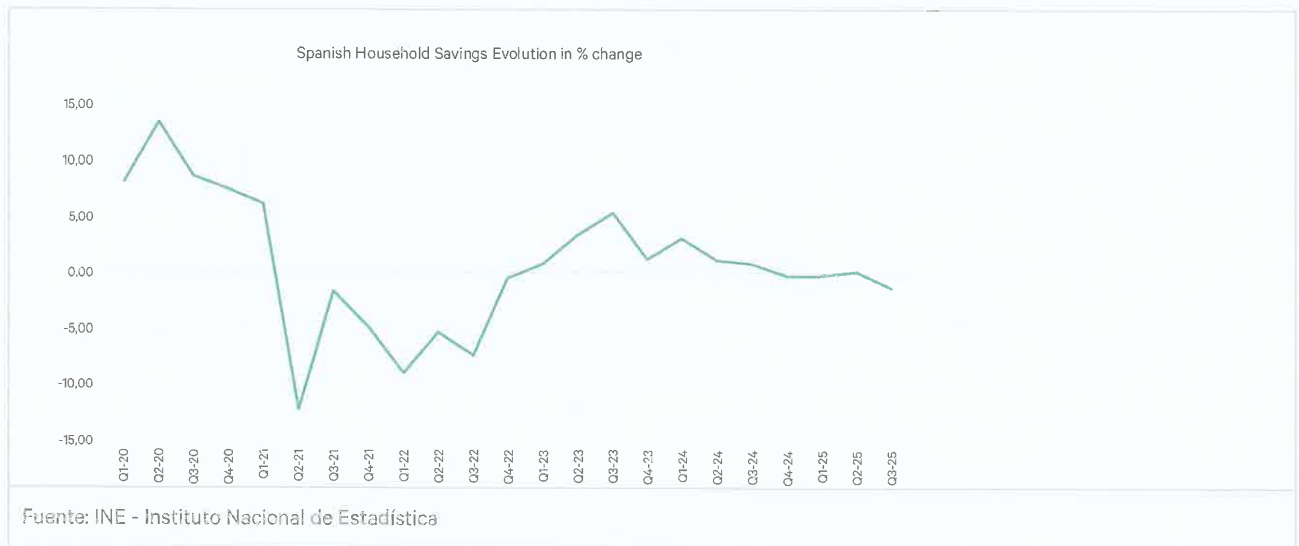
Regarding construction costs, after the sharp increase recorded from 2021 and throughout 2022—driven by the rise in raw-material and energy prices following the outbreak of the conflict in Ukraine—a gradual moderation can be observed. The index, measured on a 2021 base, reached high levels in 2023 and, although it has shown some volatility, it has stabilised around values slightly below the peak, standing at 117.47 in the second quarter of 2024. However, in 2025 a renewed uptick is evident, with the index once again approaching levels close to 120, indicating that pressures on construction costs, although more contained, remain present.



Fuente: Ministerio de Fomento

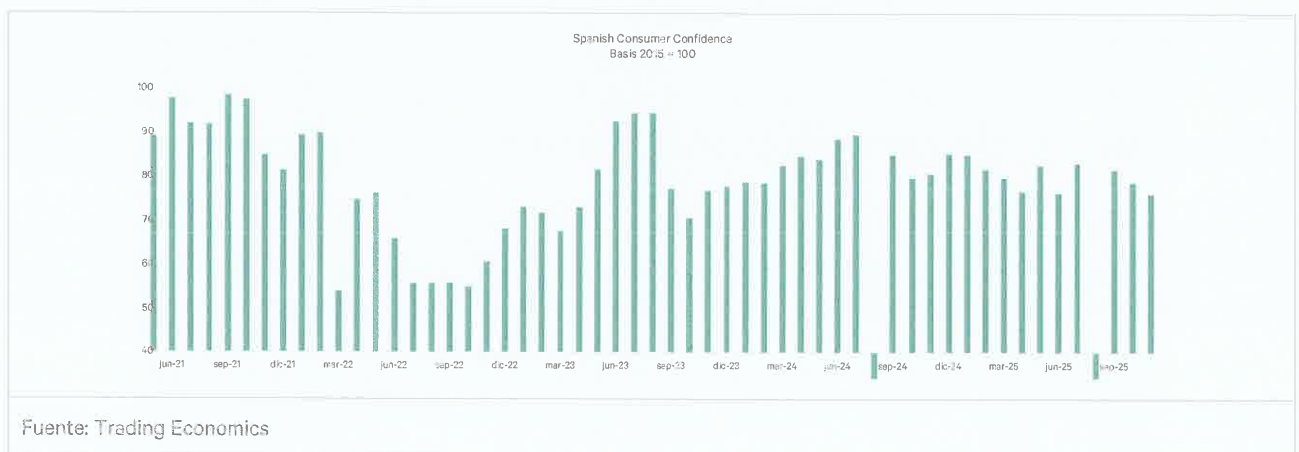
This economic shock, characterised by inflation rates at multi-decade highs, has eroded households' purchasing power, as wages have not fully kept pace with rising prices. Household savings rates, which reached exceptionally high levels during the lockdown period in 2020, declined sharply from 2021 onwards and even showed negative values in several quarters of 2021 and 2022.

Although 2023 saw a gradual recovery in savings, with positive rates for much of the year, the trend weakened again in 2024 and 2025, falling to very low or once again negative levels. In this context, the European Central Bank's interest-rate hikes, combined with the loss of household purchasing power, have increased the risk of additional pressures on private consumption, in a European environment still shaped by geopolitical uncertainty.



Consumer Confidence

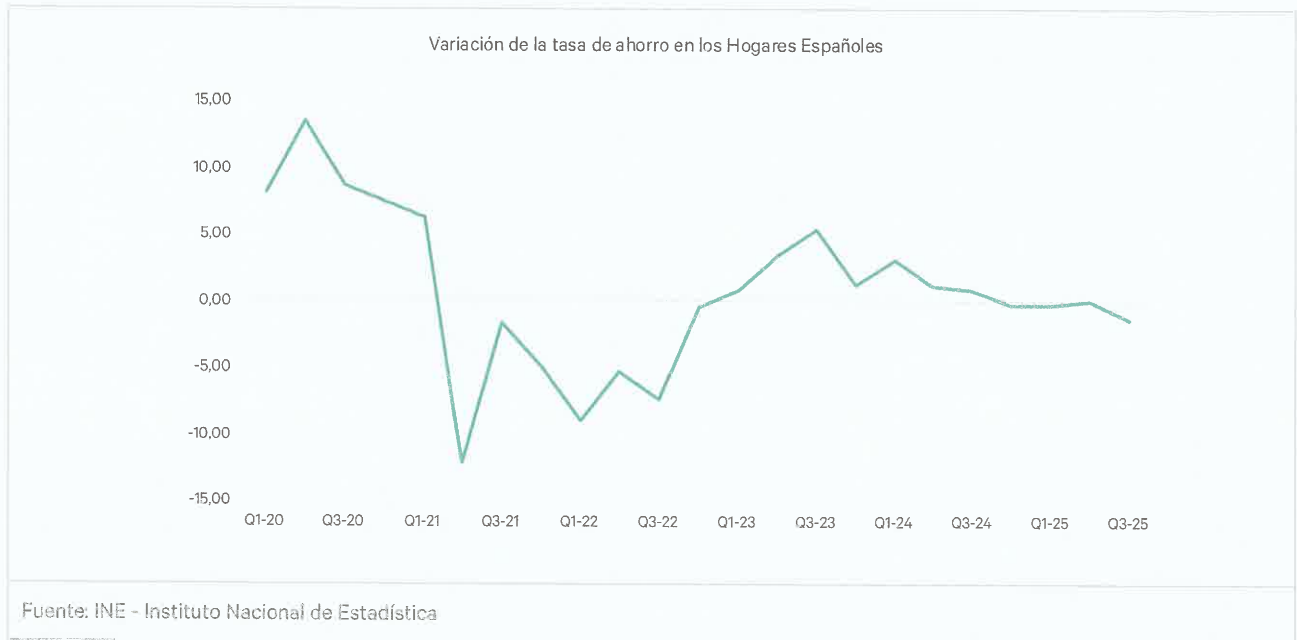
Consumer confidence has shown a gradual improvement in recent months, following the high volatility recorded between 2021 and 2023. In June 2024, the indicator reached 88.4 points, reflecting a recovery in household sentiment compared with the lows observed in previous years. This positive trend was supported by the European Central Bank's (ECB) decision to cut interest rates in June 2024, setting the main refinancing operations rate at 4.25%, with the aim of easing financial conditions and supporting economic activity in a context of moderating inflation.



Tourism

Spain's tourism industry, which accounted for 12.8% of GDP in 2023, has shown a progressive recovery after the pandemic, consolidating itself as one of the main drivers of economic activity. This trend is reflected in the gradual improvement of sector-related indicators throughout 2023 and 2024, although with some quarterly volatility.

According to data from the National Statistics Institute (INE), tourism continued to perform positively in 2024, supported by the normalization of international flows and the strong demand for services. However, the most recent data point to a moderation in the pace of growth toward the end of 2024 and into 2025, in line with the cooling of consumption and a more restrictive macroeconomic environment.

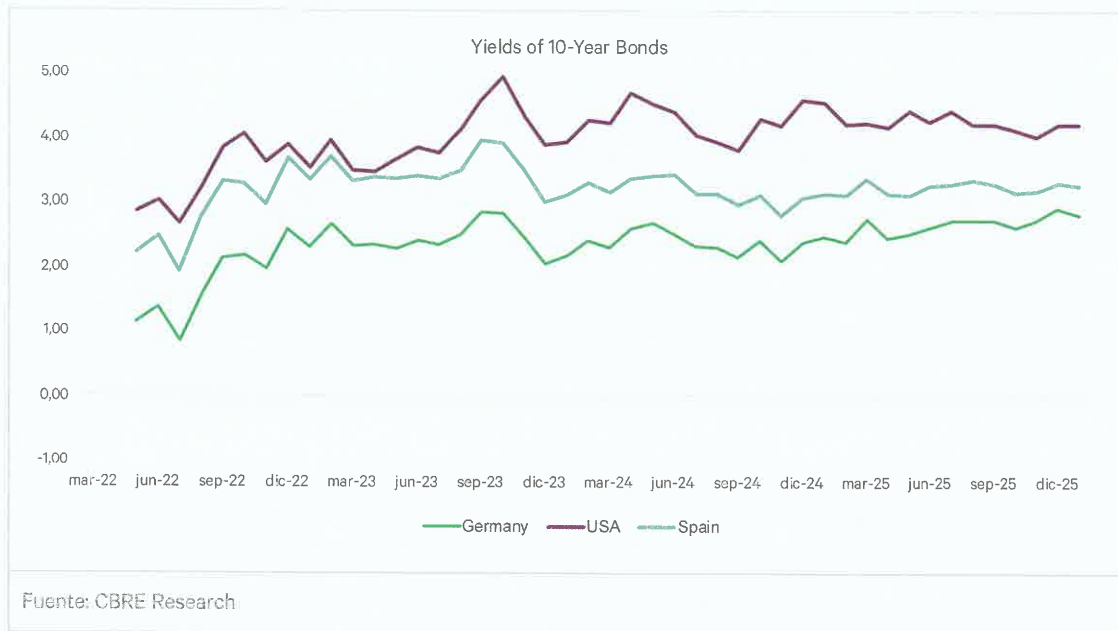


Monetary Policy

Since the 2008 financial crisis, the European Central Bank maintained interest rates close to 0% with the aim of stimulating economic growth. However, starting in the third quarter of 2022, the ECB began a cycle of rate hikes for the first time in more than a decade, marking a shift toward a more restrictive monetary policy and one more aligned with that of the Federal Reserve. This process culminated in September 2023, when interest rates reached 4.5%. Subsequently, in the first quarter of 2024, a first cut of 25 basis points took place, followed by further reductions that brought rates down to 3.65% in September 2024, with the objective of supporting economic activity in a context of moderating inflation.

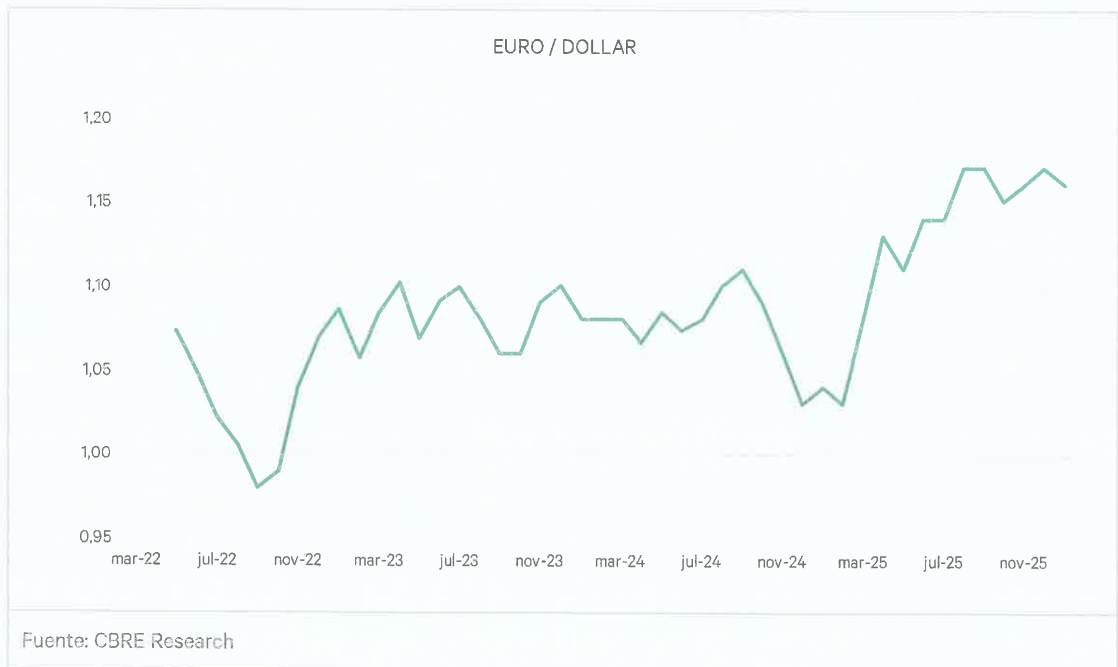
These decisions occurred in an environment of high volatility in fixed-income markets. The yields on ten-year sovereign bonds of Germany, the United States and Spain increased during the first months of 2024, although a downward correction was observed in the third quarter. In September 2024, the yield on the U.S. Treasury stood at 3.79%, the Spanish bond at 2.94%, and the German Bund at 2.13%. Subsequently, during 2025 and early 2026, yields have shown a degree of stability, although at levels higher than those observed before the monetary-tightening cycle.

Macroeconomic Market Summary



As the Federal Reserve and the European Central Bank have adopted a firmer approach to containing inflation, the dollar and the euro have shown high volatility. Since 2022, the EUR/USD exchange rate has experienced significant fluctuations, reaching a low of 0.98 dollars per euro in September 2022.

Subsequently, the euro gradually appreciated against the dollar, reaching around 1.11 dollars per euro in September 2024. In recent months, the EUR/USD pair has continued to show notable fluctuations, moving within a wide range—reflecting macroeconomic uncertainty and shifting expectations regarding monetary policy on both sides of the Atlantic.



Spanish Nursery Homes Market Overview

Supply

Senior Homes

In Spain, there are 6,170 senior homes. Since 2009, this figure has increased by almost 1.0% (CAGR). The following graph shows the variations in the number of centres from 2009 until 2025 (latest data available) broken down by typology (private and public):



The following map shows the number of Senior Homes per province. The provinces are colour-coded depending on the number of centers in the area:

Spanish Nursery Homes Market Overview

More than 100		Between 50 & 100		Less than 50	
Alicante/Alacant	125	Albacete	58	Ávila	42
Asturias	220	Almería	53	Ceuta	5
Badajoz	116	Araba/Álava	94	Huelva	46
Barcelona	821	Balears, Illes	71	Melilla	2
Bizkaia	221	Burgos	92	Rioja, La	43
Cáceres	172	Cádiz	80	Segovia	45
Ciudad Real	115	Cantabria	77	Soria	35
Córdoba	102	Castellón/Castelló	53	Teruel	46
Coruña, A	114	Cuenca	95		
León	123	Gipuzkoa	91		
Madrid	535	Girona	95		
Málaga	139	Granada	87		
Ourense	121	Guadalajara	74		
Salamanca	124	Huesca	61		
Sevilla	168	Jaén	86		
Toledo	161	Lleida	93		
Valencia/València	214	Lugo	84		
Valladolid	120	Murcia	76		
Zaragoza	204	Navarra	96		
		Palencia	56		
		Palmas, Las	51		
		Pontevedra	87		
		Santa Cruz de Tenerife	96		
		Tarragona	90		
		Zamora	64		

Source: Alimarket (2025)

Supply

The national geriatric sector continues to advance towards its consolidation. In the last fiscal year, 33 new residential facilities for the elderly were launched, which incorporated nearly 1,500 new beds, leaving the national geriatric park with more than 450,000 beds. The openings have not, however, allowed us to improve the coverage ratio, which has remained at 4 points in the case of those over 65 years of age. In this context, in addition to the cascade of openings, another trend has been a slight contraction in investment, so that the number of projects was slightly reduced in recent months, to 489 new initiatives, which will involve the incorporation of something more of 42,000 new beds. Behind this slight decrease there would be temporary reasons that have weighed down a good part of the national economy, such as inflation, the unstable situation in several strategic areas or the price of money; to which we should add current problems in this sector, such as legal instability or difficulties in finding and retaining talent. This has caused the formulation of some new initiatives to slow down, especially by investors, who had been the true drivers of the sector in recent years.

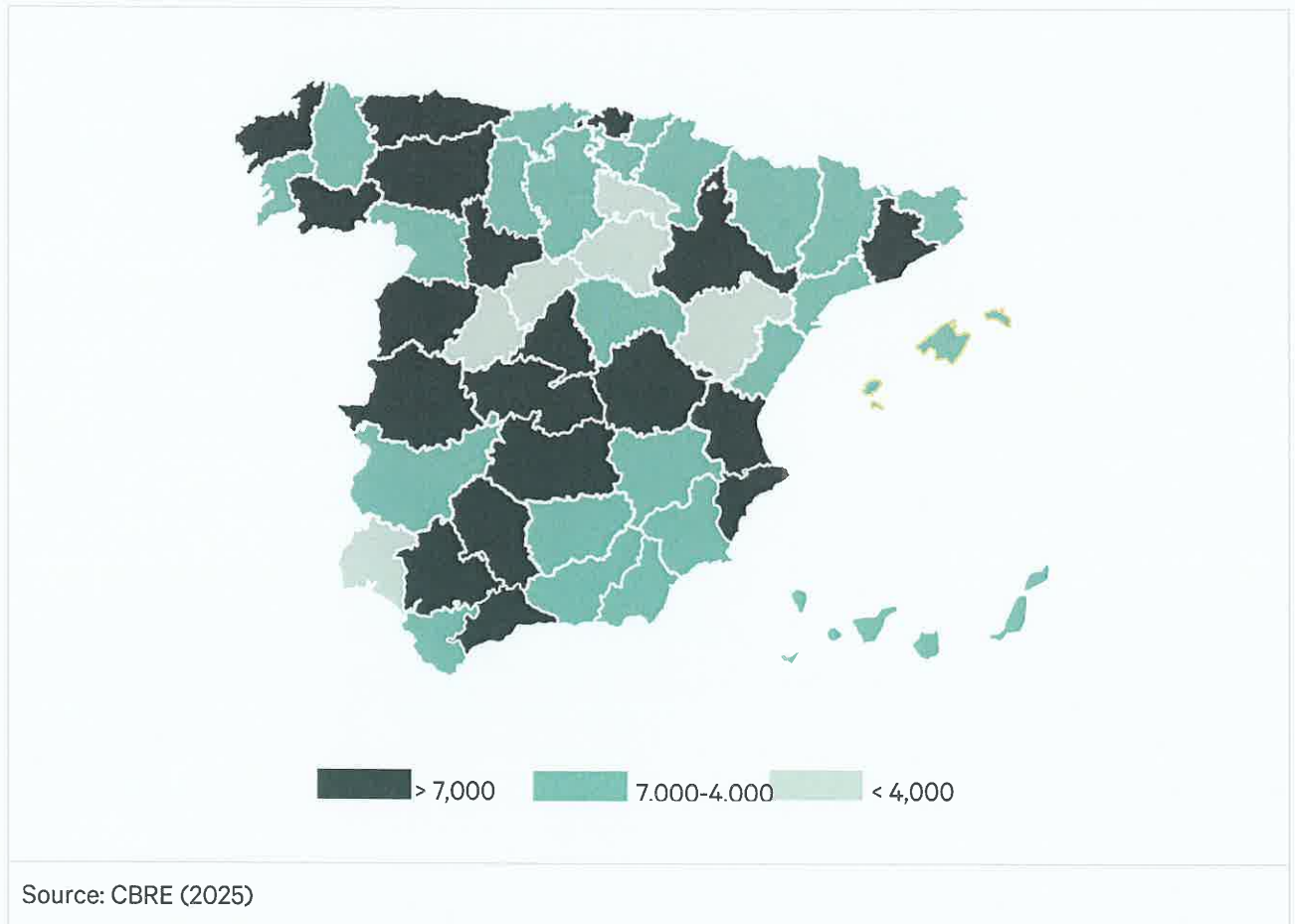
Evolution of beds per residence typology (2020-2025):



Source: Alimarket (2025)

Distribution of number of beds (2025):

The following map shows the number of senior housing beds per province. The provinces are color-coded depending on the number of beds in the area:



Spanish Nursery Homes Market Overview

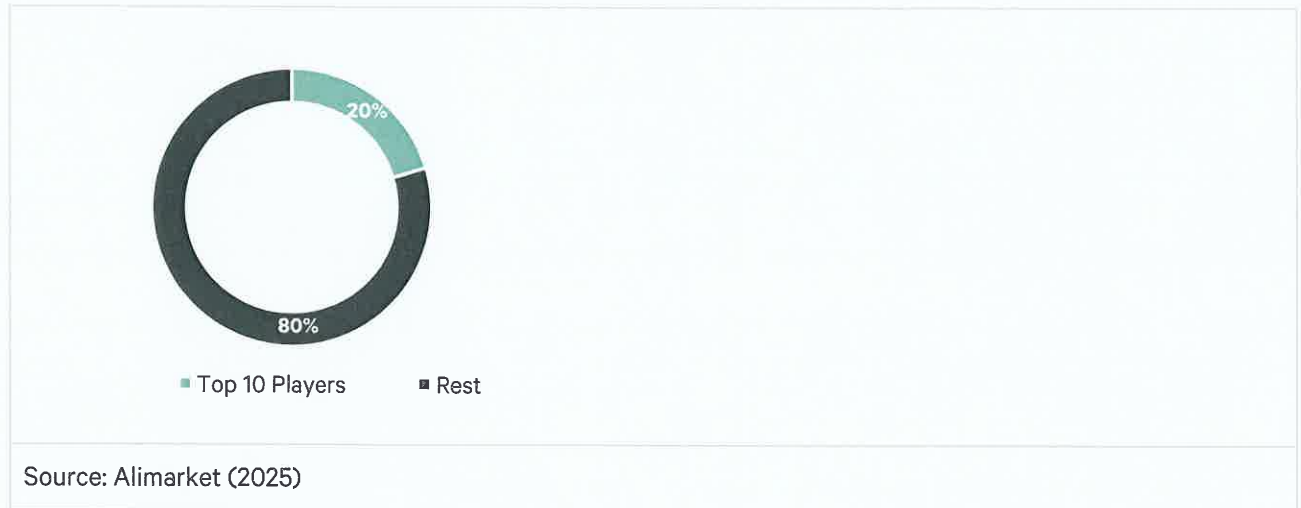
More than 7,000		Between 7,000 and 4,000		Less than 4,000	
Alicante/Alacant	11,971	Albacete	4,683	Ávila	3,063
Asturias	14,957	Almería	4,974	Ceuta	380
Barcelona	54,273	Araba/Álava	4,771	Huelva	3,271
Bizkaia	12,535	Badajoz	6,641	Melilla	335
Burgos	7,120	Balears, Illes	6,336	Palencia	3,936
Cáceres	8,672	Cádiz	6,660	Palmas, Las	3,645
Cantabria	7,928	Castellón/Castelló	4,583	Segovia	3,131
Córdoba	7,299	Ciudad Real	6,956	Soria	2,472
Coruña, A	9,211	Cuenca	4,335	Teruel	3,370
León	8,408	Gipuzkoa	6,752		
Madrid	61,545	Girona	6,906		
Málaga	9,005	Granada	6,676		
Murcia	7,947	Guadalajara	4,155		
Navarra	7,572	Huesca	4,117		
Salamanca	7,746	Jaén	6,372		
Sevilla	11,063	Lleida	6,228		
Tarragona	7,372	Lugo	5,741		
Toledo	10,345	Ourense	6,839		
Valencia/València	18,491	Pontevedra	6,878		
Valladolid	8,696	Rioja, La	4,283		
Zaragoza	14,189	Santa Cruz de Tenerife	6,393		
		Zamora	4,500		

Source: Alimarket (2025)

Main Players

The Spanish market is very atomized, with many owners managing their own small businesses.

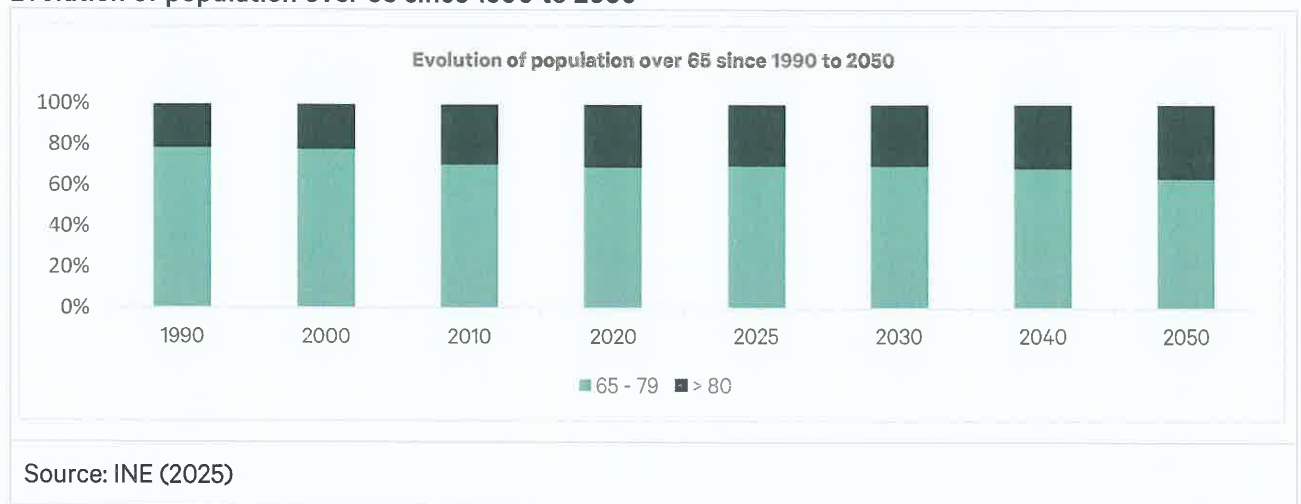
Top 10 Players Market Share by number of beds (including pipeline):



Demand

The population aged over 65 in Spain has grown exponentially; this is mainly due to the baby boom phenomenon, which originated almost 14 million newborns between 1945 and 1965. In 2011 the National Institute of Statistics (INE), published that the number of people over the age of 65 was 8.9 million (accounting for 17% of the total population). At present, the population over 65 years of age amounts to c. 9.9 million (representing more than 20% of the total population). This figure is expected to rise to 16 million by 2050 (30% of the future population):

Evolution of population over 65 since 1990 to 2050



Madrid (13%), Barcelona (12%) and Valencia (5%) represent 30% of the total population over the age of 65 in Spain.

According to the INE latest life expectancy statistics (elaborated in 2025), the life expectancy for the year 2030 is 82.5 years for men and 87.3 years for women. For 2035 the life expectancy for men is 83.2 years (3.0% higher than in 2020) and 87.9 (2.2% higher than in 2020) years for women.

Life expectancy in Spain:

Years	Birth life expectancy		Life expectancy from 65 years	
	Men	Women	Men	Women
2020	80.8	86.1	18.7	22.7
2025	81.7	86.7	20.0	23.7
2030	82.5	87.3	20.5	24.1
2035	83.2	87.9	20.9	24.5
2040	83.9	88.5	21.3	24.8
2045	84.5	89.0	21.7	25.1
2050	85.0	89.4	22.0	25.4

Source: INE (2025)

People over 65 and 85 living in Senior Homes

The latest report supplied by INE estimate that the national average of the people aged over 65 that live at a Senior Home stand at 1%, while the national average of people aged over 85 increases to 8%. The Autonomous Communities with a higher concentration of elderly people are Asturias, Castilla y León and Galicia (higher than 25%).

World Health Organization (WHO)

The WHO recommends that there be 5 beds for every 100 people over the age of 65. Considering the population growth forecasts of the people aged over 65 and the number of beds available in Spain, more than double the number of beds that currently exist will be necessary in the next 30 years. The following graph shows the bed coverage average per province:

Spanish Nursery Homes Market Overview

Above the WHO Average		Near the Who Average		Below the WHO Average	
Soria	8.6%	Cantabria	5.0%	Bizkaia	3.96%
Teruel	8.5%	Lugo	4.8%	Tarragona	3.84%
Palencia	7.9%	Navarra	4.7%	Córdoba	3.83%
Guadalajara	7.8%	Asturias	4.5%	Girona	3.60%
Cáceres	7.7%	Jaén	4.3%	Almería	3.50%
Cuenca	7.6%	Barcelona	4.2%	Gipuzkoa	3.40%
Segovia	7.3%	Badajoz	4.1%	Castellón	3.35%
Salamanca	7.0%	Madrid	4.1%	Granada	3.26%
Zamora	6.9%	Cantabria	5.0%	Huelva	3.18%
Burgos	6.7%			Valencia	3.08%
Huesca	6.6%			Ceuta	3.06%
Toledo	6.6%			Melilla	2.99%
Ávila	6.0%			Sevilla	2.84%
Ourense	5.8%			Illes Balears	2.78%
Lleida	5.8%			Santa Cruz de Tenerife	2.76%
				A Coruña	2.75%
				Pontevedra	2.73%
				Murcia	2.70%
				Cádiz	2.67%
				Alicante	2.63%
				Málaga	2.60%
				Las Palmas	1.68%

Source: WHO

As we can see from the map above, Soria (8.6%) and Teruel (8.5%) have the highest bed coverage ratio in Spain with around 8 beds per 100 elderly people while the lowest are Las Palmas (1.7%) with around 2 beds per 100 elderly people.

Another factor to consider that would increase the potential demand is the European trend of Senior Home tourism. Spain represents an attractive alternative for certain North European countries due to its standard of living and climate.

Tariffs

Private Senior Homes

The price of private beds at Senior Homes by Autonomous Community is as follows:

AACC	Private Tariffs 2025	
	Number of beds	€/month
Andalucía	13,630	2,030 €
Aragón	6,536	1,826 €
Asturias	3,020	1,879 €
Canarias	742	2,070 €
Cantabria	1,640	1,987 €
Castilla la Mancha	6,498	1,817 €
Castilla y León	25,785	1,999 €
Cataluña	48,984	2,236 €
Extremadura	841	1,677 €
Galicia	6,139	1,919 €
Islas Baleares	1,969	2,042 €
La Rioja	1,846	2,168 €
Madrid	27,925	2,184 €
Murcia	1,899	1,935 €
Navarra	2,259	2,053 €
País Vasco	5,547	2,548 €
Valencia, Comunitat	8,969	2,186 €

Source: Inforesidencias & CSIC

According to the above data table, it is evident that there are large price differences between communities, highlighting, for yet another year, the Basque Country as the community with the highest prices, exceeding €2,548/month. At the other end of the comparison, we see the Community of Extremadura with €1,677/month and Castilla la Mancha with €1,817/month, as those with the lowest prices.

Spanish Senior Living Market Overview

The senior living model is slowly taking shape in Spain. With the aim of diversifying their business given the foreseeable growth margin of this segment, there are several investment funds, cooperatives and certain nursing home management groups that have opted in recent years for this lifestyle formula, focused mainly on older people over 65 years old non-dependent and composed of private apartments with common areas and different added services. The concept is not exclusively framed in the real estate field, but is also linked to a socializing purpose, with homes designed based on the needs of users. The causes of the growth of this segment respond to the demographic characteristics of our country: high aging and increased life expectancy in Spanish society, together with low birth rates. People over 65 years of age make up 19.6% of the demographic pyramid in Spain, almost 9.5M people, but it is expected that in 2050 almost a third of the Spanish population will exceed this age, reaching over 16M (30% of the population), according to the analysis carried out by CBRE on the senior living segment in Spain. In turn, the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) highlighted that Spain was already in 2021 the country in the European Union with the highest life expectancy, with 83.3 years on average, ahead of Sweden (83.2). These factors force the real estate and social health sector of our country to generate accommodation alternatives that respond to the needs of this demographic reality, which increases the development potential of senior living in Spain. These demographic peculiarities have led investment groups to allocate more than €2,500 million in Spain between 2021 and 2022 to the development of senior living projects. In any case, the national sector still has a high deficit of beds in this segment due to several factors, such as the reluctance of certain investors to still seriously bet on this formula, the lack of knowledge of a large part of the population of the possibilities of services offered by the concept, the deep-rooted habit of Spanish citizens to stay as long as possible in their own home or the slowness of the Administration in regularizing licenses. In this sense, the World Health Organization (WHO) assures that, due to the aging of the Spanish population, an investment of €13,000 million will be necessary in senior living in our country until 2030.

CBRE Spain view with regards to Senior Living properties is that the offer is practically non-existent, a few similar products were built in the 1980's, mainly on the coast regions and aimed at the international clients. The current operating stock is more than 1,500 residential units, which represents a coverage ratio for people over 65 years of age that tends to 0%. Senior Living will be one of the Real Estate sectors that will grow the fastest, and the most, in the coming years. Considering the current stock and only the potential local demand, to achieve a coverage ratio of 5% (comparable to the ratio of mature countries) the development of 280,000 units is necessary.

Senior Living Typologies

According to the majority of analysts consulted, there is no single senior living model. It could be summarized as an evolutionary concept of the traditional nursing home, in which the users - generally non-dependent people over 65 years of age, who do not want or need to enter a geriatric center because their physical and mental conditions allow it - , reside in private apartments (usually rented or owned) where they live autonomously and where they in turn share common areas with users with similar characteristics. Residents can also enjoy a wide range of additional services, according to needs and purchasing power (doctor's office, restaurants and leisure, swimming pool, massages, hairdresser, gym, etc.). The prices and rents of these homes vary depending on the location and quality of the facilities and services included.

Below we break down the different Senior Livings that we currently distinguish:

- **Senior living cohousing**, based on self-management and self-promotion. Its residents join together under the cooperative formula, sharing common areas but each one with their own private home.
- **Senior coliving** refers to a community residential concept that is normally used more for temporary stays (life projects, attending rehabilitation centers after an illness or surgery, etc.), unlike cohousing, where the user is looking for a longer stay. Coliving is usually developed by a developer that markets the units for sale or rent.
- The **senior living** resort refers to a lifestyle focused on condominium-type developments near the sea, intended mainly for retired foreign users who seek to enjoy the climate and leisure of the Spanish coasts.

In CBRE Spain we consider that there are four factors that classify the main characteristics of senior livings:

- Operating model: for sale, rental or sale of lifetime use rights (which revert to the owner of the asset once the tenant dies)
- Location: urban (mainly local demand) and coast (international)
- Socioeconomic level of demand: luxury and mass market (product and services of medium quality at an affordable cost)
- Medicalization: independent (non-medicalized product focused on health and well-being services, with coverage of basic needs) and mixed (combines independent senior living services with medicalized services and, therefore, with the capacity to accommodate a percentage of residents with greater dependency)

Investment Market Commentary

Investment Market Commentary

Investment Market Nursing Homes

Regarding the investment market, a period of reflection has been noted that the senior sector has gone through in the field of corporate operations. During the past year, 16 purchase-sale operations were closed in the sector (which involved the transfer of ownership and/or management of just over 4,000 beds), compared to the 22 acquisitions that materialized in 2022.

In this chapter, investors such as the Luxembourg Threestones have been among the most active, which purchased two new residences in 2023 and increased its portfolio with another five in the first months of 2024; the Catalan Next Point, which added a nursing home in 2023 and closed two other acquisitions in the first months of 2024.

The most active player at the end of 2023 and so far in 2024 has been Wellder, the Socimi created between Renta Corporación and APG, which has acquired in June 2024 four nursing homes, raising the value of its portfolio to 90 million euros, according to the statement issued by the Barcelona company. Located in Alicante and Pamplona, they have a total area of approximately 27,000 square meters with a total of 560 beds. Thus, Wellder manages to increase the value of its portfolio and has a total of 10 centers and 1,484 beds under its management. All of this, managed exclusively by Renta Corporación. The SOCIMI, which hopes to begin trading before the end of the year, has planned an investment of 250 million euros in the acquisition of residential assets for seniors in the Spanish market. Already in 2023, the company acquired a DomusVi residence in Burgos and five other centers in Galicia and Castilla y León. Thus, Wellder became the most active player in the residence segment throughout 2023, adding a total of six assets to its portfolio, with a total investment of 44 million euros.

The sale of the health investment fund Icade Santé to Primonial Reim has also been especially significant, in an operation that was not subscribed by the minority shareholders (Icade only controlled 58.3% of the health fund). The purchase included all of Icade's healthcare assets in France and Spain, as well as a property in Germany; as well as the Icade Health Europe (IHE) fund, owner of the rest of Icade's health assets in other countries. As far as our country is concerned, the agreement involved the transfer to Primonial Reim of an operational nursing home, two more centers in the pipeline, a building in Madrid, which houses the Institute of Ocular Microsurgery (IMO), managed by Grupo Miranza; and five diversity attention centers.

Equally noteworthy is the activity in the incorporation of centers undertaken by the Vitalia, Lantus and Gran Vida groups, which maintain a strategy of sustained growth in the sector. However, in the field of management, if there has been something that has stood out especially, it has been the operations that have already materialized and those that are expected to be closed in the short and medium term in the services sector, which includes activities geriatric management and home services, among others. Thus, while waiting for the evolution of the sale of Clece, a services subsidiary of ACS, relevant operations were closed in 2023, such as the purchase of Arquisocial by a newly formed company; or the sale of Sacyr Facilities, a services subsidiary of the Sacyr group, which includes the social and health division Sacyr Social, to the Serveo group (formerly Ferrovial Services). This operation could also be completed in the coming months, giving rise to a giant in this type of services, if Serveo's own interest in OHL Servicios Ingesan, a subsidiary of the OHLA group, materializes.

Investment Market Senior Living

Almost all senior living investment initiatives in Spain respond to the self-promotion of cooperatives and private developers, both national and foreign capital, which has led this segment to increase its prominence in the national real estate sector thanks to the positioning of different funds. Typically, alliances are formed between developers and investors to develop assets and sign management contracts with specialized operators. One of the main barriers to entering the Spanish market is the lack of specialized operators in this segment. However, there is interest from many operators, mainly European, who are beginning to invest in the sector, including nursing homes and new operators with experience in other housing or hotel segments.

A prominent investment group in the national market in assets for seniors is Azora. The group currently has nearly 400 senior living homes (300 of them already built and in operation). Additionally, they are studying investing in new projects worth more than €100 million. Its current assets are Ciudad Patricia, a resort with 177 apartments in Benidorm (Alicante) and intended for international users; and Matogrande, a building of 119 apartments in A Coruña, located within a mixed complex composed of a nursing home, clinic and apartments for seniors. Azora also has a center under development in Pozuelo de Alarcón (Madrid). There are developers who decide to directly take charge of the management of their developments. Some of them have recently debuted in our market. This is the case of the German group The Flag, which confirmed its interest in Spain within its plan to incorporate thirty new senior living complexes. At the moment it only has one completed project, 'The Flag Costa del Sol', located in Estepona (Málaga) and with a budget of €30M. The center, operational since 2023, has 90 independent apartments with all types of services and accessibility systems. The Flag's senior living model is already established in Germany, France and the United Kingdom.

In turn, one of the main senior living projects that opened its doors in 2023 by the developer Layetana Real Estate with the collaboration of the North American fund PineBridge BE are 'Las Arcadias El Encinar', in the Madrid urbanization of El Encinar de los Reyes. It has 154 luxury homes. All units have a living room, kitchen and bathroom, as well as a storage room and parking space. The complex has 'El Círculo', a set of common areas with 2,000 sqm, and there are 2,500 sqm of gardens and outdoor areas, with a swimming pool and solarium. In addition, Layetana has recently acquired land in Valencia for its development with similar characteristics with 112 apartments. The initial intention of the partners is to build and directly manage two 'Las Arcadias' complexes in Madrid, another two in Barcelona and one in Valencia, Bilbao and Malaga, without ruling out other locations.

In the national market there are a few promoters who opted for the senior living formula years ago. This is the case of Goya Real Estate, a holding company founded by businessman Sergio Vidal Balaguer and which promotes coliving. In 2022, the group began the second phase of its 'Forum Mare Nostrum I' project, a model for seniors inaugurated more than 20 years ago in Alfaz del Pi (Alicante). The new phase is called 'The Comm' and contemplates the construction of 263 new high-end homes with the highest sustainability standards, which will be added to the existing apartments of the 1st Phase, up to a total of 492 senior living homes. Goya Real Estate will carry out the entire 'The Comm' project, from construction and promotion to operation, with a total budgeted investment of €66.2 M. The new center will have a constructed area of 39,122 sqm and will entail the creation of a coliving complex that will exceed 128,000 sqm in total (adding 'Forum Mare Nostrum I' and 'The Comm'). Among other services, the homes will have a garden area, garages, storage rooms, leisure, sports and commercial areas, as well as a clinic with medical specialties. The holding's expansion plan includes replicating its model in other parts of Spain. To achieve this, the company has acquired land in Malaga and Jávea (Alicante) and is studying options in Madrid, Barcelona and Marbella. Goya Real Estate was the owner of the land where 'Forum Mare Nostrum I' stands (229 units), but in 2021 it transferred them for €35 million to the Belgian fund Care Property Invest, with the holding company maintaining the lease of the complex. Care Property also owns a residential center managed by Emera in Carabanchel (Madrid), with 11 assisted apartments.

Several of the projects under development promoted by funds will go hand in hand with management groups specialized in nursing homes for dependent seniors. In March 2022, it was known that the developer of socio-health projects Thor Private Equity signed its first agreement with the geriatric operator Ilunion Sociosanitario (subsidiary of the ONCE group), for the latter to manage the future 'Senior Living Ilunion Pontevedra', which will include two areas differentiated: a building with 24 apartments with all types of services and aimed at self-employed people, and a nursing home with 150 beds. It will also mean the premiere of Ilunion in Galicia. At the beginning of 2022, the agreement between the American investor King Street and the real estate company Apanemi Invest -owned by JV20- was also announced, to develop between five and seven senior living projects in the coming years in cities such as Madrid, Barcelona or Malaga. Behind Apanemi Invest is Juan Velayos Lluís, CEO of JV20 and former general director of the real estate company Alantra and former CEO of Neinor Homes. Its model focuses on long-term accommodation for independent seniors and is committed to the rental formula. It has already launched a first project in La Moraleja (Alcobendas, Madrid), with 90 units (60 independent and 30 assisted), which Valdeluz Mayores will manage. The center will involve an approximate investment of €20 million and its opening is scheduled for this year.

Main Transaction of Elderly-Care Homes

In turn, Vitalia Home confirmed in 2023 a new project based on the construction and management of serviced apartments. The plan will involve an investment of around €100 million and contemplates the construction of 1,000 apartments in the coming years. The company already has five apartment blocks planned in Zaragoza, Madrid (Getafe, Carabanchel and Móstoles) and Córdoba, with about 500 beds in total. In this sense, the group of Aragonese origin has acquired a plot of 6,000 sqm in the vicinity of the 'Vitalia Expo' residence, in the city of Zaragoza, to build a block of 100 apartments with services, with a budget close to 12 M€.

Main Transaction of Elderly-Care Homes

The following table shows the most significant transactions from the year 2023-2025, which have mostly been of a corporate nature:

DATE	LOCATION	BEDS	Nº OF CENTERS	PRICE (ESTIMATED VALUE)	PURCHASER
Jan-23	Arenys de Mar	78	1	€4,2M	Threestones Capital Management
Feb-23	Zaragoza	624	1	N/D	Grupo AS Social
Feb-23	Burgos	98	1	€7,5M	Wellder
Mar-23	Artziniega	52	1	N/A	SGMR Ouest
Apr-23	Barcelona	262	1	€18M	Adriano Care
May-23	Tauste	263	2	€18,4M	Grupo Vitalia
May-23	Rubiá	86	1	€6M	Threestones Capital Management
Jun-23	Locations in Spain	1,187	Icade Santé Portfolio	€100M	Primonial Reim
Sep-23	Bellvís	112	1	€5,6M	Grupo Lantus
Oct-23	Galicia & Castilla y León	826	5 - Domusvi	€36.5M	Wellder
Nov-23	Burguillo (Sevilla)	60	1	€2,1M	Next Point Capital
Dec-23	Madrid	942	Sacyr Facilites (Sacyr Social)	€ 90M	Serveo
Dec-23	Noia (A Coruña), Cangas y Lallín (Pontevedra), Zalfonada (Zaragoza) y Palencia	N/A	5 - Domusvi	€30M	Threestones Capital Management
Jun-24	Pamplona & Alicante	560	4	N/D	Wellder
Jun - 24	Coruña & Cataluña	450	4	N/D	Romano Senior
Jul-24	Madrid	99	1	N/A	Grupo Villamor
Jul-24	Spain	1,400	11 - Domusvi	€92M	Romano Senior

Main Transaction of Elderly-Care Homes

DATE	LOCATION	BEDS	N° OF CENTERS	PRICE (ESTIMATED VALUE)	PURCHASER
Sept-24	Badalona	136	1 - Thor Eu	N/D	Wellder
Sep.-24	Barcelona	280	2	c.€ 15	Caser
Feb.-25	Madrid	127	1	€ 24M	Saarema Inversiones
May.-25	Madrid	127	1	c. € 25	Private Investor
Mar.-25	Barcelona	137	3	c.€ 5	Private Investor
Apri.-25	Madrid	137	1	€ 17.8M	ThorEU Developments
Sept.-25	Spain	10,451	72	€ 900M	Stepstone
Jun.-25	Barcelona	80	1	€ 15M	Ayuntamiento de Sabadell
Nov.-25	Alicante	139	1	€ 14.4M	Care property Invest
Nov.-25	Bilbao	86	1	€ 11.8M	Wellder

After the transfer of ownership of the properties of ten residences in its portfolio in the last months of 2023 to the investors Wellder and Threestones Capital, the DomusVi group has initiated a new plan to sell up to 30 more of its own geriatric assets, which Savills has been designated as a broker to carry out the process. According to sources from the sector consulted, the sales package has been organized into six lots of five centers each, which would include 25 residences of the group in Spain and another 5 in Portugal, a country in which, as will be recalled, the French group DomusVi operates through the Spanish subsidiary. Like the previous operations signed with investors, the new sale will be carried out through sales & lease back, which will guarantee DomusVi to continue maintaining the management of the centers.

In June 2024, Romano Senior, the new REIT recently created by Azora in collaboration with Banca March and Indosuez Wealth Management, acquired with the collaboration of Colliers, 4 elderly care residences for its new vehicle. Located in Catalonia and Galicia, these new-build assets, previously owned by Grupo Emeis, offer over 450 beds. For the two centers in Catalonia, the assets will be managed by Amavir and Colisée.

In July 2024, the vehicle acquired 11 senior residences from the package launched by Domusvi in March in a sale&leaseback format. The portfolio of assets acquired by Romano Senior is made up of 11 senior residences, with a total of 1,400 places, located mainly in urban areas with high population density and a great need for places in quality residences. Four of the residences are newly built, located in Seville, Gerona, Murcia and Vitoria, and the rest, in Bilbao (Ribera, Miraflores, Arbidea and Aperribai), in Galicia (Narón and Vigo) and in Madrid. The assets will continue to be operated by DomusVi, the main operator in the Spanish market, with a long-term rental contract. The agreement includes a commitment to invest in its adaptation to the latest standards of the sector, sustainability criteria and updating of the Ribera residence in Bilbao to position it as one of the best residences in the city. With this operation, Romano Senior is positioned among the leaders in investment in real estate assets for seniors with a portfolio of 16 assets totalling nearly 96,000 sqm characterized by the quality of the locations in urban areas, a high percentage of new construction buildings and long-term rental contracts with leading market operators such as DomusVi, Colisee, Amavir and Emeis.

In September 2024, Wellder the REIT owned by Renta Corporación and the Dutch fund APG, has reached an agreement with ThorEU, formerly Thor Private Equity Spain, for the acquisition of Casa Badina, the senior residence promoted by the fund in Badalona. The newly created residence has a total surface area of more than 6,000 square metres divided into four floors, 136 beds in eight cohabitation units and a day centre with twenty additional places. Casa Badina opened its doors on 9 September and is operated by the Fundació Vallparadís, part of Mútua Terrassa. With this acquisition, Wellder's first in the province of Barcelona and in Catalonia, the REIT manages a total of 11 centres in Spain, representing 1,620 beds.

Opinion of Value

Valuation considerations

Valuation methodology

Due to the different nature of every asset, we have developed diverse methodologies for each of them in order to reach the Market Value.

Nevertheless, for each asset we have inputted the valuation into a ten-year cashflow. After making assumptions to rental growth, cost inflation and exit yield we are able to arrive at an indicative IRR we have then used to further benchmark our valuation.

Our key valuation assumptions are set out in detail below in “Annex C”.

Opinion of value

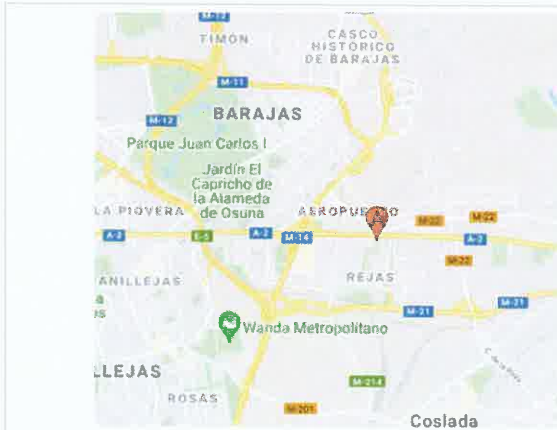
Market Value based on the Special Assumption of Acquisition Costs as a share deal (2.5%)

Ref.	Asset	Municipality	Province	# beds	Exit Yield	Discount Rate	PropCo Value (€) (Share Deal)
1	Land plot – Av. Aragón	Madrid	Madrid	163	5.10%	7.35%	6,885,000 €
2	Amavir Reus	Reus	Tarragona	142	5.30%	7.50%	12,835,000 €
3	Colisé Badalona	Badalona	Barcelona	194	5.15%	7.35%	17,165,000 €
4	DomusVi Girona	Girona	Girona	120	5.30%	7.50%	10,345,000 €
5	DomusVi Gazalbide	Vitoria	Álava	204	5.40%	7.60%	15,280,000 €
6	DomusVi Miraflores	Bilbao	Bizkaia	139	5.60%	7.80%	11,485,000 €
7	DomusVi Narón	Narón	La Coruña	157	5.90%	8.10%	10,125,000 €
8	DomusVi Ribera	Bilbao	Bizkaia	191	5.30%	7.50%	14,550,000 €
9	DomusVi Ciudad de Murcia	Murcia	Murcia	150	5.15%	7.35%	10,740,000 €
10	DomusVi Tres Cantos	Tres Cantos	Madrid	94	5.30%	7.50%	4,090,000 €
11	DomusVi Vigo	Vigo	Pontevedra	120	5.50%	7.70%	9,470,000 €
12	DomusVi Arbidea	Bilbao	Bizkaia	50	5.60%	7.80%	3,690,000 €
13	DomusVi Aperribai	Galdakao	Bizkaia	48	5.60%	7.80%	3,525,000 €
14	Orpea Pontevedra	Pontevedra	Pontevedra	150	5.30%	7.50%	12,185,000 €
15	Orpea Vigo	Vigo	Pontevedra	125	5.20%	7.40%	13,055,000 €
16	Bormujos DomusVi	Bormujos	Sevilla	141	5.15%	7.35%	11,855,000 €
Total							167,280,000 €

Appendixes

Appendix A: Location Plans

Land plot Madrid – Nursing Home

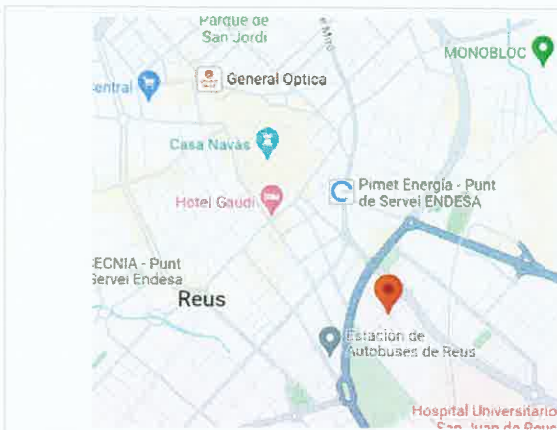


Source: Google Maps



Source: Google Earth

Amavir Reus – Nursing Home



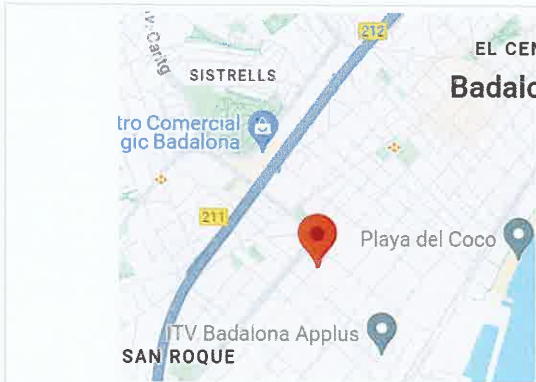
Source: Google Maps



Source: Google Earth

Appendix A: Location Plans

Colisée Badalona - Nursing Home



Source: Google Maps



Source: Google Earth

DomusVi Girona - Nursing Home



Source: Google Maps



Source: Google Earth

DomusVi Gazalbide - Nursing Home

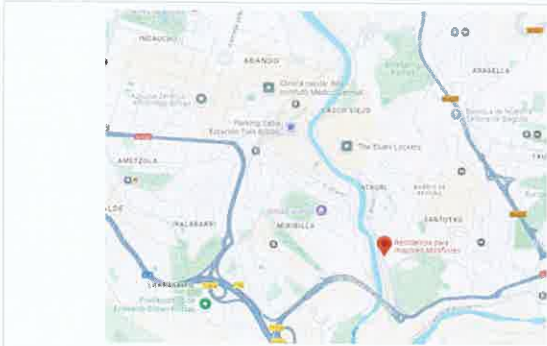


Source: Google Maps



Source: Google Earth

DomusVi Miraflores - Nursing Home

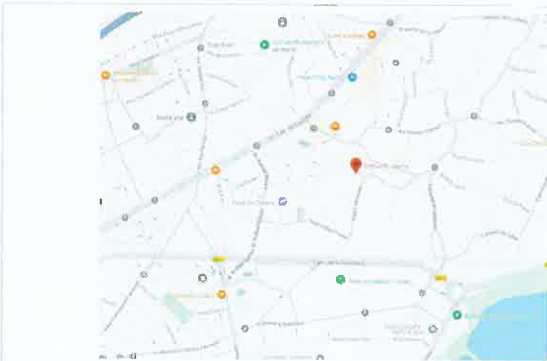


Source: Google Maps



Source: Google Earth

DomusVi Narón - Nursing Home



Source: Google Maps



Source: Google Earth

DomusVi Ribera - Nursing Home

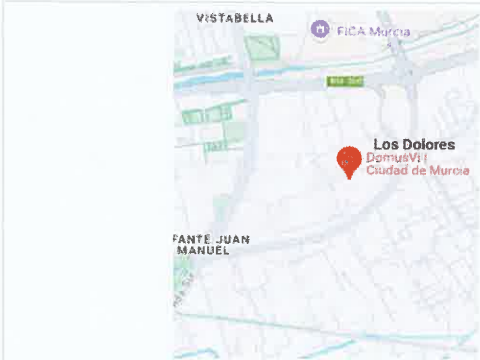


Source: Google Maps

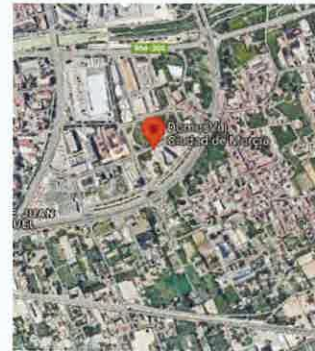


Source: Google Earth

DomusVi Ciudad de Murcia - Nursing Home

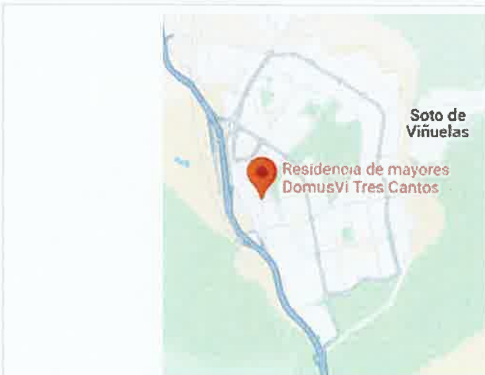


Source: Google Maps

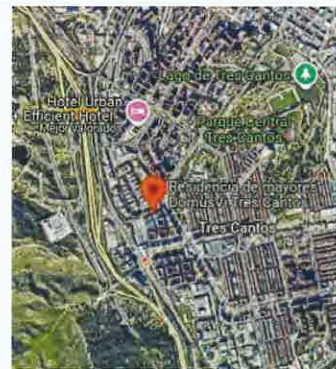


Source: Google Earth

DomusVi Tres Cantos - Nursing Home



Source: Google Maps

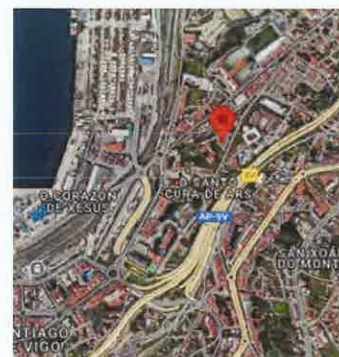


Source: Google Earth

DomusVi Vigo – Nursing Home



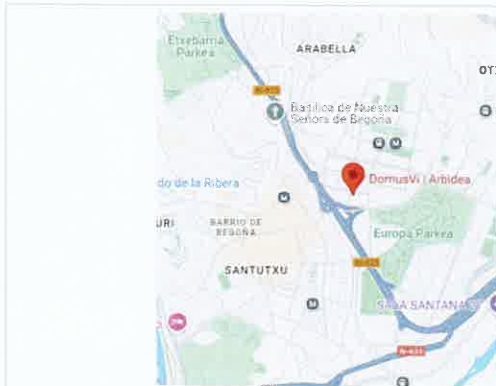
Source: Google Maps



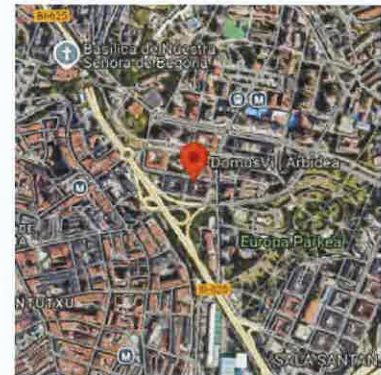
Source: Google Earth

Appendix A: Location Plans

DomusVi Arbidea - Nursing Home



Source: Google Maps

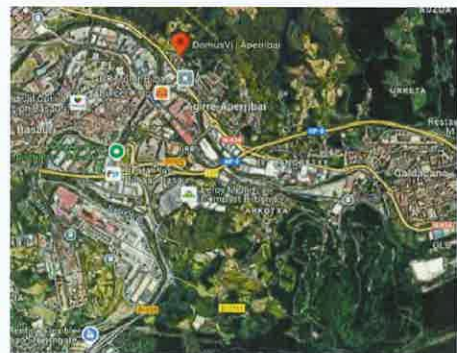


Source: Google Earth

DomusVi Aperribai - Nursing Home

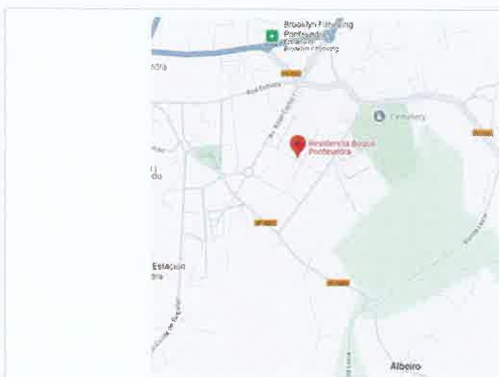


Source: Google Maps



Source: Google Earth

Orpea Pontevedra - Nursing Home



Source: Google Maps

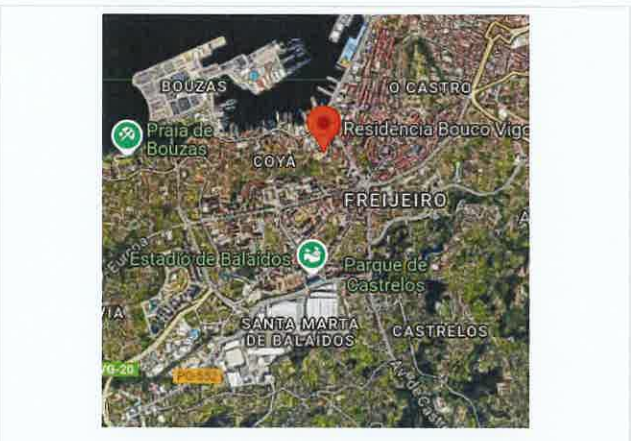


Source: Google Earth

Orpea Vigo - Nursing Home



Source: Google Maps



Source: Google Earth

Bormujos DomusVi - Nursing Home



Source: Google Maps



Source: Google Earth

Appendix B: Photographs

Avenida Aragón (Land Plot Madrid) – Nursing Home



Source: CBRE

Amavir Reus – Nursing Home

Façade



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

Colisée Badalona – Nursing Home

Façade



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

DomusVi Girona – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

DomusVi Gazalbide – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

DomusVi Miraflores – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

DomusVi Narón – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

DomusVi Ribera – Nursing Home

Façade



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

DomusVi Ciudad de Murcia – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

DomusVi Tres Cantos – Nursing Home

Façade



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

DomusVi Vigo – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

DomusVi Arbidea – Nursing Home

Façade



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

Interior



Source: CBRE

DomusVi Aperribai – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Orpea Pontevedra – Nursing Home

Façade



Source: Bouco

Interior



Source: Bouco

Interior



Source: Bouco

Orpea Vigo – Nursing Home

Façade



Source: Bouco

Interior



Source: Bouco

Interior



Source: Bouco

Bormujos DomusVI – Nursing Home

Façade



Source: DomusVi

Interior



Source: DomusVi

Interior



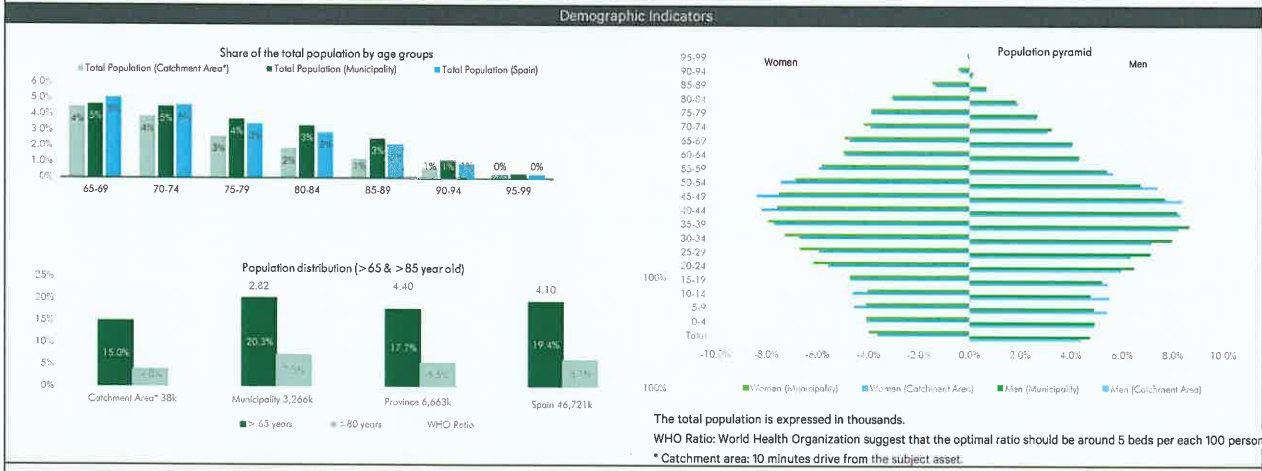
Source: DomusVi

Appendix C: Individual Reports

Av. Aragón 334, 28022 Madrid, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset, located in Avenida de Aragón, 334 is a land plot where a Senior Housing Project of 163 beds will be built. It is located in the district of San Blas-Canillejas, in the East of the city of Madrid. According to provided information, the total built area will be of around 7,298 sqm, including parking area. Additionally, we have been made aware that the future scheme will be at BREEAM Good standards.	Gross Value (€)	7,057,000	Exit Yield (%)	5.10%
	Market Acquisition Costs (€)	172,000	Discount Rate (%)	7.35%
	Net Value (€)	6,885,000	GLA (sqm)	7,298
	Value per bed (€)	42,239	Sqm/Bed	45
	Value per sqm (€)	943	Beds	163

Location Maps	Location Description
	<p>The analysed project is based in a consolidated industrial environment, Polígono Industrial Las Mercedes, in the district of San Blas-Canillejas, within the Madrid municipality. The population over 65 years represents the 17.7% of Madrid's population and 20.3% of Madrid's city population (Municipality).</p> <p>The project is located at Avenida de Aragón, 334, and one of the most import attributes of the asset's location is the good connection with the surrounding supermarkets, hotels, shopping centres and restaurants, having immediate access to them by car. In terms of communication, the project is perfectly linked with Madrid's city centre and its surrounding neighbourhoods by private and public transport, being next to the bus station "Polígono de las Mercedes" and A-2 highway (one of the most important accesses to Madrid).</p>
<h3 style="margin: 0;">Market Commentary</h3>	
<p>Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Madrid has become one of the most attractive locations to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).</p> <p>The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in Madrid it stands at €2,184 according to the last data published in 2025 by "Inforsidencias". We have considered as potential competitors for Av. Aragón project the following assets: Centro Residencial Alameda - Sanitas Mayores (118 beds), Residencia Monteparís (100 beds - pipeline), Residencia Mayores Valdeuz Las Mercedes (200 beds - pipeline) and Orpea San Blas (180 beds).</p>	



Market Comparable				Market Comparable Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Centro Residencial Alameda -	Private	118	P.º de la Alameda de Osuna, 78-B, 28042 Madrid	
2. Residencia Monteparís (pipeline)	Private	100	C. María Tarín, 7, 28022 Madrid	
3. Residencia Valdeuz Las Mercedes (pipeline)	Private	200	C. Cigotia, 13, 28022 Madrid	
4. Orpea San Blas	Private	180	C. de Zurich, 16, 28022 Madrid	
5. Av. Aragón	Private	163	Av. Aragón 334, 28022 Madrid	

Opinion Value	Valuation Methodology
<p>- The analysed project is based in a consolidated industrial environment, in the district of San Blas-Canillejas, within the Madrid municipality. Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Madrid has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).</p> <p>- We believe the Property (land) has a value of €42,239/bed.</p> <p>- In order to estimate the land value, we have applied the Residual Methodology. In that sense, we believe a Land Value of €66,885,000 (€943 per sqm).</p>	<p>For the purpose of the present valuation report, we have assumed the Initial Senior Housing Project provided with 10-year business plan. We have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.</p> <p>In order to build-up the GDV, we have applied the DCF methodology to estimate the value of the asset. From the resulting GDV (Gross Development Value), the construction costs have been deducted in order to reach the current value of the asset as is. GDV value given to Av. Aragón is €19,286,000.</p> <p>For valuation purposes, we have assumed that the provided construction costs (hard cost and contingencies of circa €10.8M and soft costs circa €220K) will be financed by the Property Company, in terms of Profit on costs, we have assumed a market rate of 4.13%. The applied exit yield for the operative CF is 5.10% mainly in accordance with the nature, quality and experience of the investor and market evolution. The construction and operative projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.35% in order to take into account the CPI evolution and the underling construction risk.</p>



Amavir Reus, C. Carles Riba 12-16, 43204 Reus, Tarragona, Spain

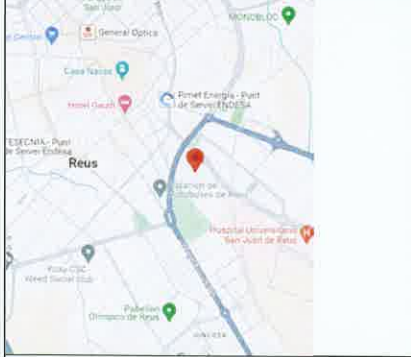
Asset Description

The asset analyzed is a nursing home located in Calle Carles Riba 12-16 in Reus, Tarragona. The Property is intended as a residence and day centre for assisted elderly people, with a capacity for 140 single rooms and 11 double rooms, which are distributed on a ground floor for parking, ground floor, first floors intended for residents' bedrooms and covered floor. The asset has BREEAM Very Good certification. The building received in 2023 an Energy Efficiency Certificate of A (Energy consumption and emissions).

Key Metrics

Gross Market Value (€)	13,156,000	Exit Yield (%)	5.30%
Market Acquisition Costs (€)	321,000	Discount Rate (%)	7.50%
Net Market Value (€)	12,835,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n.a
Value per bed (€)	90,387	GLA Above Ground (sqm)	6,352
Value per sqm (€)	2,021	Sqm/Bed	44.7
Net Initial Yield (%)	3.53%	Beds	142

Location Maps



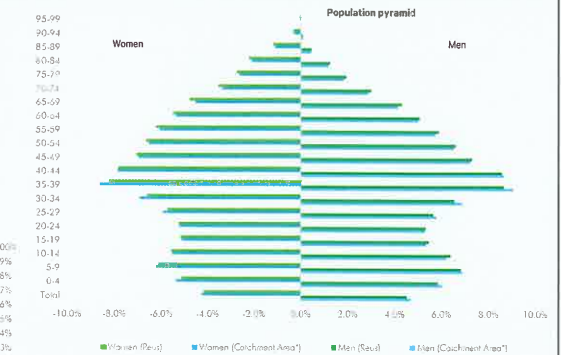
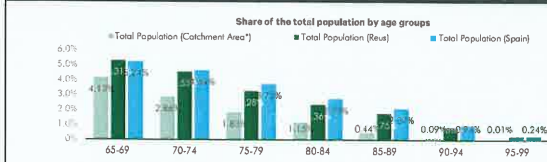
Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Reus, Tarragona. The municipality of Reus has a total population of 706,083 of which 10-30 are over 65 years of age (18.32%) and 5-6% are over 80 years old (5.19%). The asset under analysis is located in C. Carles Riba 12-16, 43204 Reus, Tarragona, Spain. The asset presents great connections by both, private and public transport to different points of interest in the city of Reus. There is a 7 bus stops and a bus station in less than a 5-minute walk. There is also a train station at a 29-minute walk. In terms of private transport, it is at a 5-minute drive from the Reus airport. The asset is at a 20-minute walk of the Universitat Rovira i Virgili.

Market Commentary

The geriatric market in Catalonia continues to experience growth and consolidates its position as the Autonomous Community with the highest number of beds in Spain (74,389 beds). At present, some of the main operators continue to bet on this region, developing their growth and consolidation strategies here. The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,170 per month (excluding VAT), while in the province of Tarragona it stands at €2,199 (excluding VAT). We have considered as potential competitors for the asset the following: Residencia Misericòrdia Reus (148 beds), Ballesor Reus (117 beds), Col·legi Coutat de Reus (85 beds) and Residencia Itaca-Reus (51 beds).

Demographic Indicators



The total population is expressed in thousands. WHO Ratio: World Health Organization suggest that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older than 65 years. * Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset.

Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Residencia Misericòrdia Reus	Colisèe	148	C. d'Isabel de Viliana 2, 43205 Reus, Tarragona
2. Ballesor Reus	Ballesor	117	C. Bàtan 28, 43204 Reus, Tarragona
3. Col·legi Coutat de Reus	Colisèe	85	C. Camí de Tarragona 10, 43204 Reus, Tarragona
4. Residencia Itaca-Reus	Colisèe	81	C. Condesats 5, 43205 Reus, Tarragona
5. Amavir Reus	Amavir	142	C. Carles Riba 12-16, 43204 Reus, Tarragona

Market Comparable Location



Opinion Value

- The analysed asset is located in the north of the municipality of Reus, Tarragona, Catalunya.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Catalunya has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old or age, scarcity of quality and modern offer, etc.).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2049. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €662,781 (€6.74/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €90,387/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method. According to the provided information, the property company does not afford the Property Tax. The applied exit yield (5.30%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.50% in order to take into account the CPI evolution.



Colisée Badalona, C. Alfonso XII, 544, 08918, Badalona, Barcelona, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The property is intended for a residence for assisted seniors and a centre during the day, which has a capacity - according to the information registry - for 194 rooms (174 single rooms and 20 double rooms). The asset has a total constructed area of approximately 10,353.36 sqm distributed on the ground floor below ground level (for parking), ground floor and 3 floors (bedrooms) of residents and a covered plant as well as a plaza intended as a transformation. The asset has BREEAM Very Good certification. The building received in 2022 an Energy Efficiency Certificate of B (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	17,594,000	Exit Yield (%)	5.15%
	Market Acquisition Costs (€)	429,000	Discount Rate (%)	7.35%
	Net Market Value (€)	17,165,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n.a.
	Value per bed (€)	88,479	GLA Above Ground (sqm)	8,875
	Value per sqm (€)	1,934	Sqm/Bed	45.7
Net Initial Yield (%)	3.47%	Beds	194	

Location Maps

Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Badalona, Barcelona. Badalona municipality has a total population of 223,005 of which 42,969 are over 65 years of age (19.27%) and 11,665 are over 80 years old (5.24%). The asset under analysis is located at C. Alfonso XII, 544, Badalona, Barcelona, Spain. The asset presents great connectivity by both private and public transport to different points of interest in the city of Badalona and Barcelona. The Gorg metro 6 train station is less than a 2-minute walk. In terms of private transport, it is at a 30-minute drive from the Barcelona airport.

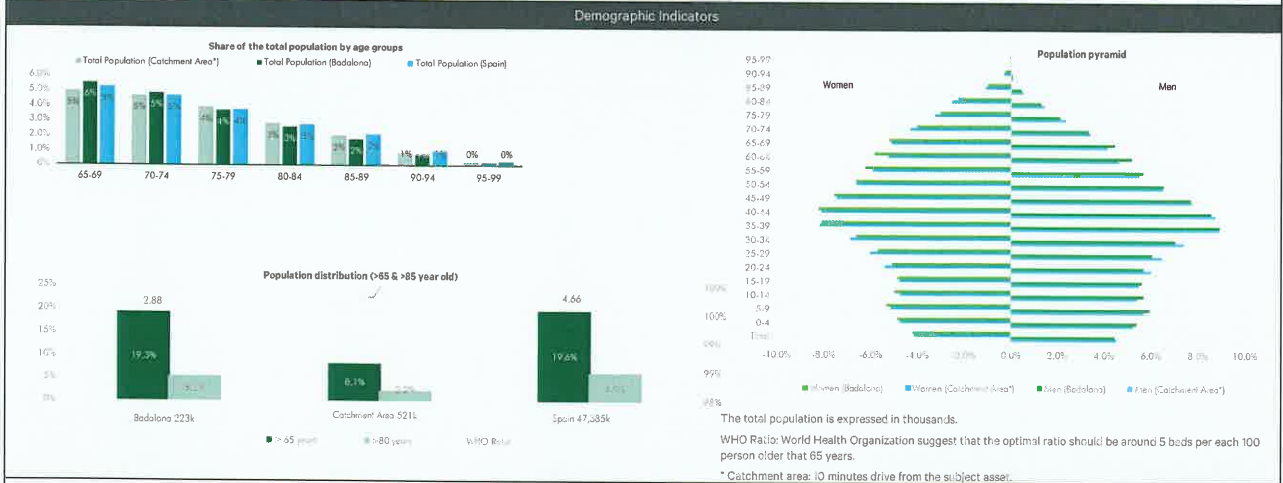
Market Commentary

Thanks to the strong dynamism seen in the senior home submarket of the alternative sector, the city of Barcelona has become one of the most attractive locations to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers.

The geriatric market in Catalonia continues to experience growth and consolidation: its position as the Autonomous Community with the highest number of beds in Spain (74,389 beds). At present, some of the main operators continue to bet on this region, developing their growth and consolidation strategies here.

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Barcelona it stands at €2,243 (excluding VAT).

We have completed as potential competitors for the asset the following: Salesol Badalona (160 beds), Lantus Olimpo (142 beds), Fundació L'Altra Roca I FI (134 beds) and Danise (73 beds).



Market Comparable				Market Comparable Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Residencia Baliesol Badalona	Baliesol	160	Avda. Navarra, 2, 08911 Badalona, Barcelona	
2. Residencia Lantus OLIMPO	Private	142	C. Mare de Déu dels Àngels, 2, 08921 Santa Coloma de Gramenet, Barcelona	
3. Residencia Fundació L'Altra Roca I FI	Private	134	Avda. Martí Príjol, 554, 08911 Badalona, Barcelona	
4. Residencia Danise	Private	73	C. Santa Madrona, 143-144, 08911 Badalona, Barcelona	
5. Colisée Badalona	Grupo Colisée	194	C. Alfonso XII, 544, 08918, Badalona, Barcelona	

Opinion Value

- The analysed asset is located in the west of the municipality of Badalona, Cataluña.

- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the metropolitan area of Barcelona has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).

- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €838,541 (€836/sqm/month).

- We believe the Property (PropCo) has a value of €83,479/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

According to the provided information, the property company does not afford the Property Tax.

The applied exit yield (5.15%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.35% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi Girona, C. Francesc Ferrer i Gironès, 14, 17007, Girona, Cataluña, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The property operates as a nursing home located in Girona, Cataluña, Spain with a total of 120 beds, distributed in 74 individual rooms and 23 double rooms. The building has a total built area of 5,005 sqm dedicated exclusively to nursing home, distributed over basement, ground floor plus 3 additional floors. The residence includes a specialized unit for residents with Alzheimer's, cognitive impairment or dementia. Additional amenities include living rooms, terrace, restaurant/cafeteria, gym and activity room. The asset has BREEAM Good certification. The building received in 2023 an Energy Efficiency Certificate of A (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	10,504,000	Exit Yield (%)	5.30%
	Market Acquisition Costs (€)	259,000	Discount Rate (%)	7.50%
	Net Market Value (€)	10,345,000	Effort Rate (€ Est. 2024)	114
	Value per bed (€)	86,208	GLA Above Ground (sqm)	5,005
	Value per sqm (€)	2,067	Sqm/Bed	417
	Net Initial Yield (%)	5.41%	Beds	120

Location Maps	Location Description
	The Property subject to valuation is located in the municipality of Girona, Cataluña. Girona municipality has a total population of 101,914 of which 13,908 are over 65 years of age (13.9%) and 14,846 are over 80 years old (14.75%). The asset under analysis is located in C. Francesc Ferrer i Gironès, 14, 17007 Girona, Cataluña, Spain. The asset presents great connections by both, private and public transport to different points of interest in the city of Girona. Girona city is just 14 minutes away by car and 19 minutes away by bus (L2). In terms of private transport, it is at a 21-minute drive from the Girona-Costa Brava airport.

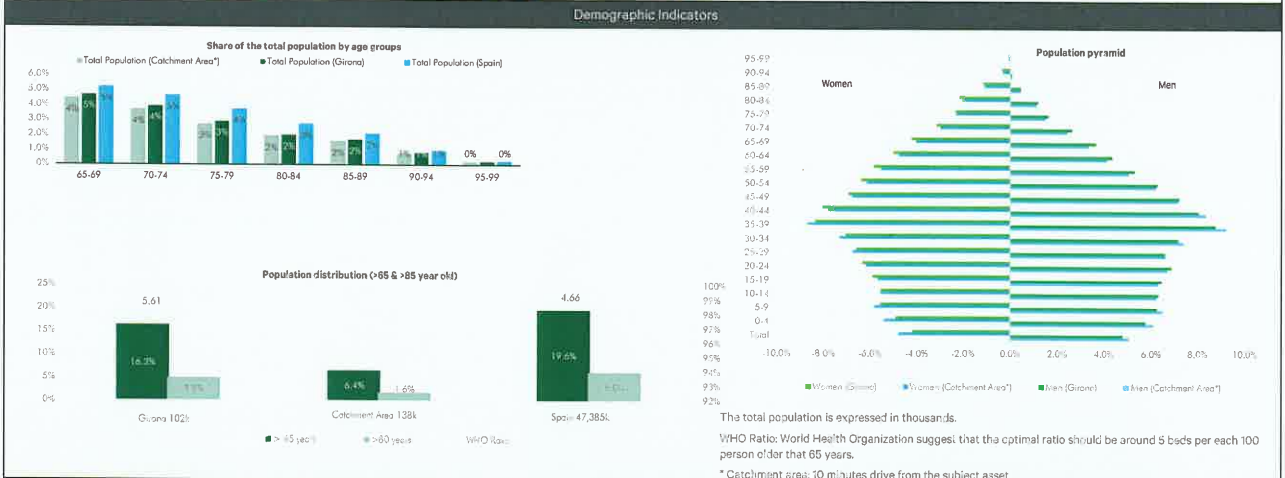
Market Commentary

Thanks to the strong dynamism seen in the senior home submarket of the alternative sector, the city of Girona has become an attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers.

The generic market in Cataluña continues to experience growth and consolidates its position as the Autonomous Community with the highest number of beds in Spain (74,289 beds). At present, some of the main operators continue to bet on this region, developing their growth and consolidation strategies here.

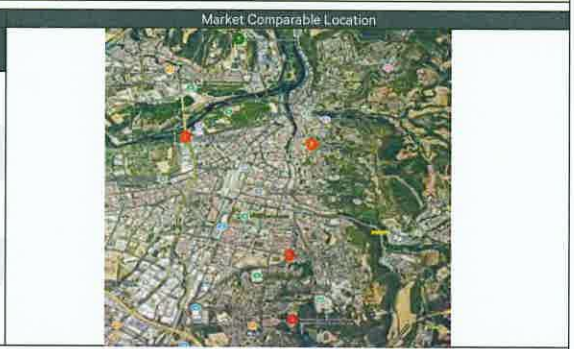
The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Barcelona it stands at €2,243 (excluding VAT).

We have considered as potential competitors for the asset the followings: Sanitas Residencial Gerunda (151 beds), Bonoa Girona (147 beds), Residencial Creu de Palau (140 beds) and Centre Geriàtric Maria Gay (92 beds).



Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Sanitas Residencial Gerunda	Sanitas Mayores	151	Avda. Lluís Pericot, 45, 17003 Girona
2. Bonoa Girona	Grupo EMBIS	147	Avda. President Josep Tamarit i Joan, 10, 17006 Girona
3. Residencia Creu de Palau	Direcció General de l'Autonomia Personal i la Ciutadania	160	C. Jocs Olímpics de Barcelona, 2, 17003 Girona
4. Centre Geriàtric Maria Gay	Instituto de Religiosas de San José de Gerona	92	C. Portal Nou, 12, 17004 Girona
5. DomusVi Girona	Grupo DomusVi	120	C. Francesc Ferrer i Gironès, 14, 17007 Girona



Opinion Value

- The analysed asset is located in the north of the municipality of Girona, Cataluña.

- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Girona has become a very attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of persons above 65 years old or age, scarcity of quality and modern offer, etc.).

- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease duration of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €612,572 (€10.12/sqm/month).

- We believe the Property (PropCo) has a value of €86,208/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039.

According to the provided information, the Property Tax is €447k in 2026 reaching €533k in 2035. The applied exit yield (5.30%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.50% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi Gazalbide, C. Juana Jugan, 1, 01009 Vitoria-Gasteiz, Araba, Basque Country, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The property is a senior residence located in a refurbished former monastery, now divided into two separate areas: Gazalbide Residence and Mentakia, catering to residents with different needs. Both sections offer the same high-quality facilities. The building consists of a ground floor and 8 upper floors, surrounded by well-maintained garden spaces. Most floors were renovated in 2019 and are in excellent condition. The property also features a church, cinema room, living rooms, terrace/garden, restaurant/cafe/terrace, gym and activity room. The residence has a total of 204 beds divided between single and double rooms. The building received in 2021 an Energy Efficiency Certificate of D (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	15,662,000	Exit Yield (%)	5.40%
	Market Acquisition Costs (€)	382,000	Discount Rate (%)	7.50%
	Net Market Value (€)	15,280,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n.a.
	Value per bed (€)	74,902	GLA Above Ground (sqm)	8,670
	Value per sqm (€)	1,762	Sqm/Bed	42.5
	Net Initial Yield (%)	5.48%	Beds	204

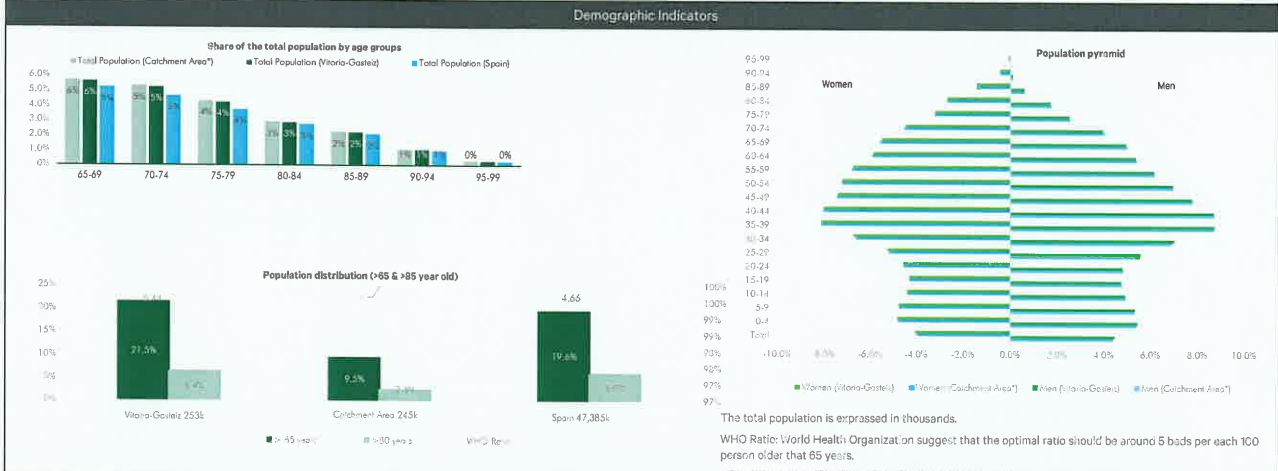
Location Maps	Location Description
	The Property subject to valuation is located in the municipality of Vitoria-Gasteiz, Basque Country. Vitoria-Gasteiz municipality has a total population of 253,076 of which 54,452 are over 65 years of age (21.5%) and 16,251 are over 85 years old (6.4%). The asset under analysis is located in Calle Juana Jugan, 1, 01009 Vitoria-Gasteiz, Araba, Basque Country, Spain. The asset is located in the centre of Vitoria-Gasteiz municipality, so it presents great connectivities by both, private and public transport to different points of interest of the city. The old town of Vitoria-Gasteiz is just 9 minutes away by car and 10 minutes away walking. There are also a lot of different public transport options: two train lines (TGI & TGI2) and five buses (2A, 4, 7, 5 & 3). In terms of private transport, it is at a 14-minute drive from the Vitoria airport.

Market Commentary

Thanks to the strong dynamism seen in the senior home submarket of the alternative sector, the city of Vitoria-Gasteiz has become the second most attractive locations to invest in the Basque Country Autonomous Community. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers. The geriatric market in the Basque Country continues to experience growth, being a relevant Autonomous Community in the Spanish market for senior residences with 24,252 beds. At present, some of the main operators continue to bet on this region, developing their growth and consolidation strategies here.

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2338 per month (excluding VAT), while in the province of Araba it stands at €2017 (excluding VAT).

We have considered as potential competitors for the asset the following: CIAM San Prudencio (179 beds), CASER Residencial Alto del Prado (158 beds), Sanitas Residencial San Martin (148 beds) and Residencia Ariznabarra (140 beds).



Market Comparable				Market Comparable Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. CIAM San Prudencio	Vitoria-Gasteiz City Hall	179	C. Francisca Kalea, 95, 01002 Vitoria-Gasteiz	
2. CASER Residencial Alto del Prado	CASER Residencial	158	C. Alto del Prado Bidea, 10, 01007 Vitoria-Gasteiz	
3. Sanitas Residencial San Martin	Sanitas Mayores	148	C. Miran Martinez Saez del Burgo Kalea, 3, 01009 Vitoria-Gasteiz	
4. Residencia Ariznabarra	Grupo DomusVi	140	C. Teodoro Gonzalez de Zarate, 14, 01007 Vitoria-Gasteiz	
5. DomusVi Gazalbide	Grupo DomusVi	204	C. Juana Jugan Kalea, 1, 01009 Vitoria-Gasteiz	

Opinion Value	Valuation Methodology
<ul style="list-style-type: none"> The analysed asset is located in the centre of the municipality of Vitoria-Gasteiz, Basque Country. Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the municipality of Vitoria-Gasteiz has become the second most attractive locations to invest in the Basque Country Autonomous Community. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.). PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €678,482 (€68.37/sqm/month). We believe the Property (PropCo) has a value of €74,902/bed. 	<p>For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.</p> <p>In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.</p> <p>The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €678,482 (€68.37/sqm/month).</p> <p>According to the provided information, the Property Tax is €225k in 2026 reaching €269k in 2035. A refurbishment CapEx of €30,650 has been included in year 1 of the valuations. The applied exit yield (5.40%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.60% in order to take into account the CPI evolution.</p>



DomusVi Miraflores, Avda. Miraflores Etorbidea, 17, 48006 Bilbao, Bizkaia, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The property operates as a senior residence and day centre located in the Santutxu neighbourhood of Bilbao, País Vasco, Spain. Built in 2005, it comprises a basement and 8 above-ground floors, with a total built area of 5,659 sqm dedicated exclusively to its nursing home. The residence has a total of 139 beds, with independent living units, with their own living room and dining room, guaranteeing individualised attention. The property is well-maintained, with several floors recently refurbished. The building received in 2021 an Energy Efficiency Certificate of D (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	11,772,000	Exit Yield (%)	5.60%
	Market Acquisition Costs (€)	287,000	Discount Rate (%)	7.80%
	Net Market Value (€)	11,485,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n/a
	Value per bed (€)	82,626	GLA Above-Ground (sqm)	5,659
	Value per sqm (€)	2,016	Sqm/Bed	41.0
	Net Initial Yield (%)	4.48%	Beds	139

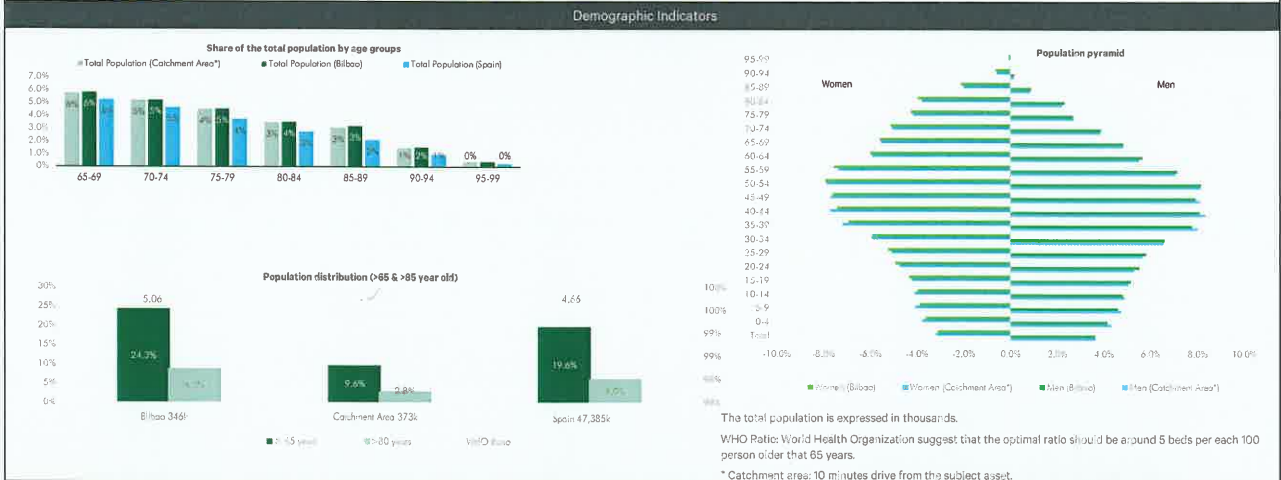
Location Maps	Location Description
	The Property subject to valuation is located in the municipality of Bilbao, Bizkaia. Bilbao municipality has a total population of 346,383 of which 84,055 are over 65 years of age (24.27%) and 30,017 are over 80 years old (8.66%). The asset under analysis is located in Avda. Miraflores Etorbidea, 17, 48003 Bilbao, Bizkaia, Spain. The asset presents great connections by both, private and public transport to different points of interest in the city of Bilbao. Bilbao city centre is just 12 minutes away by car and 14 minutes away by train (L2-L3) or tram. In terms of private transport, it is at a 14-minute drive from the Bilbao airport.

Market Commentary

Thanks to the strong dynamism seen in the senior home submarket at the alternative sector, the city of Bilbao has become one of the most attractive locations to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers. The geriatric market in the Basque Country continues to experience growth, being a relevant Autonomous Community in the Spanish market for senior residences with 34,332 beds. At present, some of the main operators continue to bet on this segment, developing their growth and consolidation strategies here.

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Bizkaia it stands at €2,553 (excluding VAT).

We have considered as potential competitors for the asset the followings: Residencia Conde de Arce (197 beds), Residencia Vitalia Santutxu (150 beds), Iguero Bilbao (137 beds) and Colisée Indurain (136 beds).



Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Residencia Conde de Arce	Fundación Vizcaína de Caridad	167	C. Bruno Mauricio Zabala Kalea, 22, Ibaiondo, 48003 Bilbao
2. Residencia Vitalia Santutxu	Vitalia Plus	150	C. República de Begoña Kalea, 1, Ibaiondo, 48006 Bilbao
3. Iguero Bilbao	IMO Iguero	137	C. Vitoria-Gasteiz Kalea, 12, Ibaiondo, 48003 Bilbao
4. Colisée Indurain	Grupo Colisée	136	C. Etxeña Kalea, 12, Abando, 48010 Bilbao
5. Domus Vi Miraflores	Grupo Domus Vi	139	Avda. Miraflores Etorbidea, 17, 48006 Bilbao



Opinion Value

- The analysed asset is located in the south of the municipality of Bilbao, Bizkaia.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Bizkaia and specifically Bilbao have become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €685,339 (€9.94/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €82,626/bed.

Valuation Methodology

For the purposes of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €685,339 (€9.94/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is €11.1k in 2026 reaching €13.3k in 2035. A refurbishment Cost of €180,000 has been included in year 2 of the valuations. The applied exit yield (5.60%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.80% in order to take into account the CPI evolution.



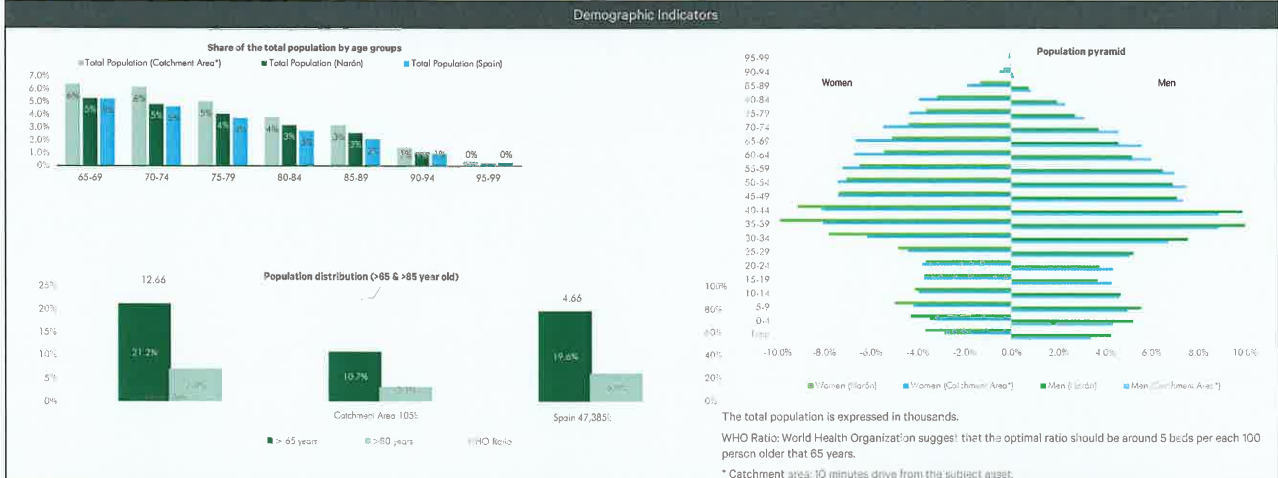
DomusVi Narón, C. Luis Amado 10-12, 15570 Narón, A Coruña, Galicia, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The property, located in Narón, A Coruña (Spain) is intended for a residence for assisted seniors and a centre during the day. The building has a total built area of 7,993 sqm dedicated exclusively to its use and it features a 2,000sqm garden, ideal for outdoor walks and relaxation. The residence has 157 beds organized into independent living units with private dining and living areas, ensuring personalized care tailored to the needs of each resident. Specialized services include care for Alzheimer's and other dementia, rehabilitation, and gerontological support, available for both permanent and temporary stays. The building received in 2017 an Energy Efficiency Certificate of D (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	10,378,000	Exit Yield (%)	5.90%
	Market Acquisition Costs (€)	253,000	Discount Rate (%)	8.10%
	Net Market Value (€)	10,125,000	Effort Rate (x Est. 2024)	0.4
	Value per bed (€)	64,490	GLA Above Ground (sqm)	7,953
	Value per sqm (€)	1,321	Sqm/Bed	48.8
	Net Initial Yield (%)	5.92%	Beds	157

Location Maps	Location Description
	The Property subject to valuation is located in the municipality of Narón. A Coruña. Narón municipality has a total population of 38,877 of which 8,327 are over 65 years of age (21.2%) and 2,736 are over 80 years old (7.05%). The asset under analysis is located in C. Luis Amado 10-12, 15570 Narón, A Coruña, Galicia, Spain. Despite not being located in A Coruña city centre, the asset presents great connections by both private and public transport, to different points of interest. The municipality of Narón and its surroundings ensure a very calm atmosphere. In terms of private transport, it is at a 37-minute drive from A Coruña city centre and from A Coruña airport.

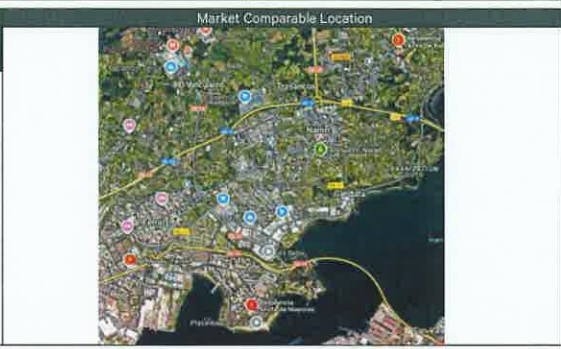
Market Commentary

Thanks to the strong dynamism seen in the senior home submarket of the alternative sector, the city of Narón has become an interesting city on the outskirts of A Coruña to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers. The geriatric market in Galicia continues to experience growth, being a relevant Autonomous Community in the Spanish market for senior residences with 29,240 beds. At present, some of the main operators continue to bet on this region, developing their growth and consolidation strategies here. The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,109 per month (excluding VAT), while in the province of A Coruña it stands at €1,805 (excluding VAT). We have considered as potential competitors for the asset the followings: Residencia Mixta de Mayores (191 beds), Residencia San José de Jubia (180 beds) and DomusVi Ferrol (151 beds).



Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Residencia Mixta de Mayores	Consejería de Política Social e Igualdad Junta de Galicia	191	C. Pardo Bazán 1, 15403 Ferrol, A Coruña
2. Residencia San José de Jubia	Hermandad de los Ancianos Desamparados	180	C. Estrada de Castela 500, 15570 Narón, A Coruña
3. DomusVi Ferrol	Grupo DomusVi	151	Avenida Estrella 49-51, 15403 Ferrol, A Coruña
4. DomusVi Narón	Grupo DomusVi	157	C. Luis Amado 10-12, 15570 Narón, A Coruña



Opinion Value

The analysed asset is located in the centre of the municipality of Narón, A Coruña.

Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, the city of Narón has become an interesting city on the outskirts of A Coruña to invest. Within the province of A Coruña, there are 104 residences for elderly people and 9,036 beds. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer etc).

Propco: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €642,468 (€6.53/sqm/month).

We believe the Property (PropCo) has a value of €64,490/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €642,468 (€6.53/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is €25.7k in 2025 reaching €30.5k in 2035. The applied exit yield (5.90%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 8.10% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi Ribera, C. Erribera 5, Ibaiondo, 48005 Bilbao, Bizkaia, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset analysed is a nursing home located in Calle Erribera 5, Bilbao with 191 beds distributed in 55 single rooms and 48 double rooms. This asset has total constructed area of 6,461 sqm is composed of two interconnected buildings: 1) main building, which consists of a ground floor and six upper floors and 2) a two-storey service building built below ground in the rear courtyard of the building. The state of conservation of the installation is good with continuous maintenance of the finishes and installations. The asset has living rooms, terrace, restaurant/cafeteria, gym, activity room and hairdresser. The building received in 2021 an Energy Efficiency Certificate of C (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	14,914,000	Exit Yield (%)	5.30%
	Market Acquisition Costs (€)	364,000	Discount Rate (%)	7.50%
	Net Market Value (€)	14,550,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n/a
	Value per bed (€)	76,178	GLA Above Ground (sqm)	8,451
	Value per sqm (€)	2,255	Sqm/Bed	33.8
Net Initial Yield (%)	3.02%	Beds	191	

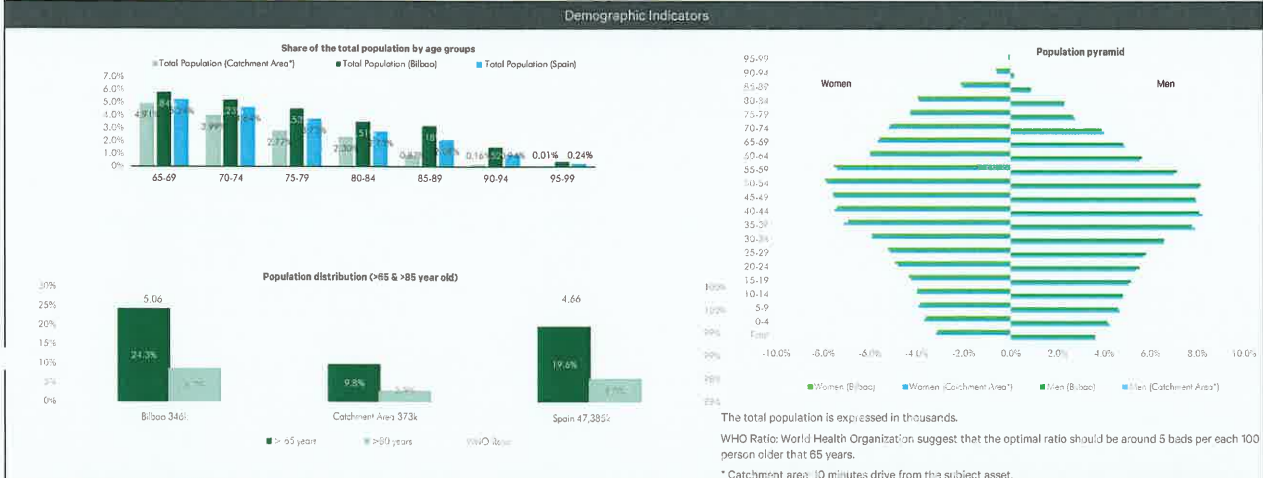
Location Maps

Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Bilbao, Bilbao's municipality has a total population of 344,383 of which 80,056 are over 65 years of age (24.27%) and 30,012 are over 80 years old (8.66%). The centre is located in the historic centre of the city next to the Arriaga Theatre, in an emblematic area of the city. The main building was refurbished in 2011. The availability of public transport is very good with urban and intercity bus lines, metro line one, rail and tram. Surface parking is scarce and regulated, there are several public car parks in the area.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (including VAT), while in the province of Vizcaya it stands at €2,553 (above the average in the Basque Country: €2,543) according to the last data published in 2025 by "Inforviviendas". We have considered as potential competitors for the asset the following: Residencia Conde de Arasti (167 beds), Residencia Vitalia Santutxu (150 beds), Coliseo Ibaiondo (136 beds), Iguero Bilbao (137 beds).



Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Residencia Conde de Arasti	Fundación Vizcaína de Caridad	167	C. Bruno Maurício Zabela Kalea 22, Ibaiondo, 48003 Bilbao, Bizkaia
2. Residencia Vitalia Santutxu	Vitalia Plus SA	150	C. República de Begoña 1, Ibaiondo, 48005 Bilbao, Bizkaia
3. Coliseo Ibaiondo	Coliseo	136	C. Egoña Kalea 12 piso 1º, Ibaiondo, 48010 Bilbao, Bizkaia
4. Iguero Bilbao	IMQ Iguero	137	C. Victoria-Gasteiz 12, Ibaiondo, 48003 Bilbao, Bizkaia
5. DomusVi Ribera	Grupo DomusVi	191	C. Erribera Kalea 5, Ibaiondo, 48005 Bilbao, Bizkaia



Opinion Value

- The analysed asset is located in the municipality of Bilbao, Basque Country.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Bilbao has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (growing power, number of person above 65 years old age, scarcity of quality and modern offer, etc.).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €819,052 (€10,49/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €76,178/bed.

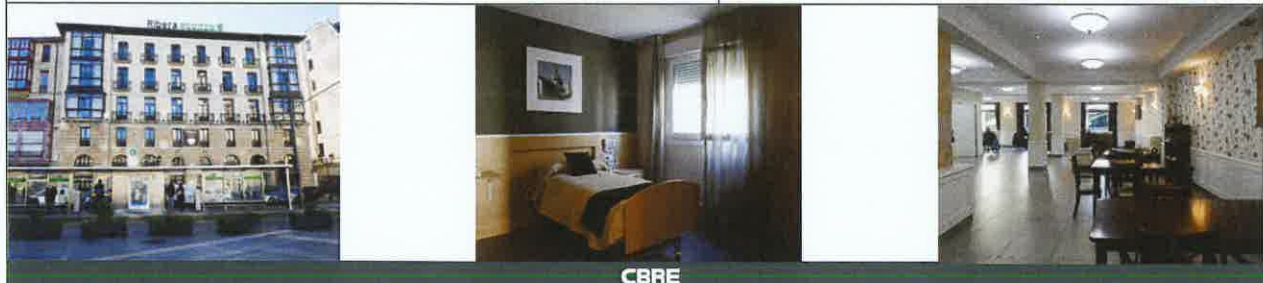
Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €819,052 (€10,49/sqm/month).

According to the provided information, the property company does not afford the Property Tax. A refurbishment CapEx of €385,000 has been included in year 1 of the valuations. The applied exit yield (5.30%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.50% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi Ciudad de Murcia, Avda. de la Justicia 18, 30011 Murcia, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset analyzed is a newly built nursing home located in Avenida de la Justicia 18, Murcia with 150 beds distributed in single and double rooms. The asset has a total constructed area of 6,467 sqm, distributed in basement, ground floor (plus 3 floors) devoted to the residence. The asset has living rooms, garden/terrace, restaurant/cafeteria, gym, activity room and hairdresser. The asset has BREEAM Good certification. The building received in 2021 an Energy Efficiency Certificate of A (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	11,008,000	Exit Yield (%)	5.15%
	Market Acquisition Costs (€)	288,000	Discount Rate (%)	7.35%
	Net Market Value (€)	10,740,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n.a
	Value per bed (€)	71,600	GLA Above Ground (sqm)	8,467
	Value per sqm (€)	1,661	Sqm/Bed	43.1
	Net Initial Yield (%)	5.58%	Beds	150

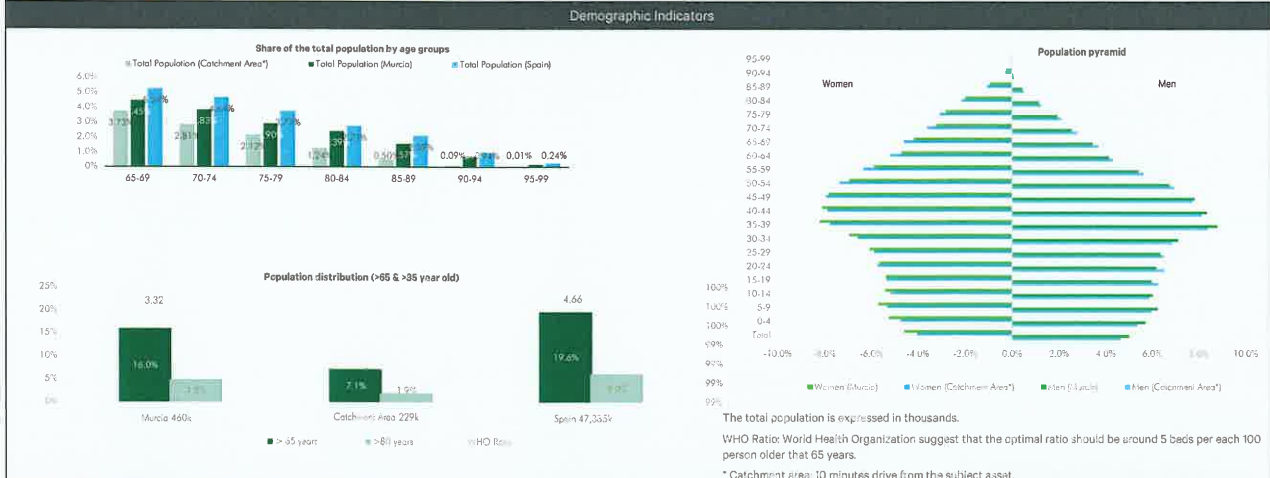
Location Maps

Location Description

The Property, subject to valuation is located in the municipality of Murcia. Murcia's municipality has a total population of 460,307 of which 23,671 are over 65 years of age (5.1%) and 22,103 are over 80 years old (4.8%). The asset under analysis is located in Av. de la Justicia, 18, 30011 Murcia. The asset presents great connections by both private and public transport to different points of interest in the city of Murcia. There are several bus stops in less than a 5-minute walk. There is also a train station at a 33-minute walk. In terms of private transport, the asset is 5 minutes by car and 23-minute drive from the Murcia airport.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Murcia it stands at €1,935 according to the last data published in 2025 by "Inforendencias". We have considered as potential competitors for the asset the following: Residencia Personas mayores San Basilio (220 beds), Vitalia Murcia (155 beds), Emera Murcia (171 beds).



Market Comparable

Schema Name	Operator	Beds	Location
1. Residencia Personas mayores San Basilio	IMAS	220	C. Rey Don Pedro I 10, 30009 Murcia
2. Vitalia Murcia	Vitalia Plus	155	C. José Luis Morga 2, 30010 San Benito - Patilío, Murcia
3. Emera Murcia	Emera	171	Avda. de la Justicia 9, 30011 Murcia
4. DomusVi-Ciudad de Murcia	Grupo DomusVi	180	Avda. de la Justicia 18, 30011 Murcia

Market Comparable Location

Opinion Value

- The analysed asset is located in the municipality of Murcia, Murcia.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Murcia has become an attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €616,302 (€7.88/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €71,600/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €616,302 (€7.88/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is c.44.6k in 2026 reaching €50.8k in 2034. The applied exit yield (5.15%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.35% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi Tres Cantos, Ronda de Poniente 1, 28760 Tres Cantos, Madrid, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset analysed is a nursing home located in Ronda de Poniente 1, Tres Cantos, with 94 beds distributed in 10 single rooms and 42 double rooms. The asset has a total constructed area of 4,370 sqm distributed in two basement floors, ground floor, 3 floors devoted to the residence, mezzanine and terrace. The asset has swimming pool, living rooms, terrace, cafeteria, gym, activity room and hairdresser. The building received in 2021 an Energy Efficiency Certificate of D (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	4,192,000	Exit Yield (%)	5.30%
	Market Acquisition Costs (€)	102,000	Discount Rate (%)	7.50%
	Net Market Value (€)	4,090,000	Effort Ratio (x Est. 2024)	0.9
	Value per bed (€)	43,511	GLA Above Ground (sqm)	4,370
	Value per sqm (€)	938	Sqm/Bed	46.5
	Net Initial Yield (%)	4.55%	Beds	94

Location Maps

Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Tres Cantos. Tres Cantos municipality has a total population of 48,723 of which 6,696 are over 65 years of age (13.74%) and 1,401 are over 80 years old (2.88%). The asset under analysis is located in Ronda de Poniente, 1, 28760 Tres Cantos, Madrid. The asset presents great connections by both, private and public transport to different points of interest in the city of Tres Cantos. There are several bus stops and a bus station in less than a 5-minute walk. There is also a train station at a 6-minute walk. In terms of private transport, it is at 22-minute drive from the Barajas airport.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Madrid it stands at €2,184 according to the last data published in 2025 by "Inforsidencias". We have considered as potential competitors for the asset the followings: San Camilo (172 beds), Balleol Tres Cantos (180 beds), Hidalgos Tres Cantos (157 beds), Valdeluz Tres Cantos (132 beds).

Demographic Indicators

Share of the total population by age groups

Age Group	Catchment Area (%)	Tres Cantos (%)	Spain (%)
65-69	3.72%	3.91%	3.75%
70-74	2.16%	2.16%	2.16%
75-79	1.11%	1.11%	1.11%
80-84	0.78%	0.78%	0.78%
85-89	0.28%	0.28%	0.28%
90-94	0.08%	0.08%	0.08%
95-99	0.01%	0.01%	0.01%

Population pyramid

Population distribution (>65 & >85 year old)

Category	>65 years (%)	>85 years (%)
Catchment Area 511	13.7%	6.7%
Spain 47,385	19.6%	1.1%
WHO Ratio	-	4.6%

Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. San Camilo	Comunidad Religiosa San Camilo	172	Sector de los Escultores 39, 28760 Tres Cantos, Madrid
2. Balleol Tres Cantos	Balleol	180	C. de los Panaderos 41, 28760 Tres Cantos, Madrid
3. Hidalgos Tres Cantos	Real Asociación de Hidalgos de España	157	Sector Oficiales 13, 28760 Tres Cantos, Madrid
4. Valdeluz Tres Cantos	Valdeluz	132	Polígono Ar 99, 28760 Tres Cantos, Madrid
5. DomusVi Tres Cantos	Grupo DomusVi	94	Ronda de Poniente 1, 28760 Tres Cantos, Madrid



Opinion Value

- The analysed asset is located in the municipality of Tres Cantos, Madrid.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Tres Cantos has become an attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €257,116 (€4.86/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €43,511/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €257,116 (€4.86/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is €27.0k in 2026 reaching €32.3k in 2035. A refurbishment CapEx of €108 has been included in year 1 of the valuations. The applied exit yield (5.30%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.50% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi Vigo, C. Montecelo 31, Teis, 36207 Vigo, Pontevedra, Spain

Asset Description	Key Metrics			
<p>The asset analysed is a nursing home located in C. Montecelo 31, Vigo with 120 beds distributed in 50 single rooms and 45 double rooms. The asset has a total constructed area of 7,343 sqm distributed in ground floor plus 4 floors devoted to the residence, plus basement. The asset has living rooms, terrace, cafeteria, gym, activity room, handicapped, parliatry and chapel.</p> <p>The building received in 2016 an Energy Efficiency Certificate of C (energy consumption and emissions).</p>	Gross Market Value (€)	9,707,000	Exit Yield (%)	5.50%
	Market Acquisition Costs (€)	237,000	Discount Rate (%)	7.70%
	Net Market Value (€)	9,470,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n/a
	Value per bed (€)	78,917	GLA Above Ground (sqm)	6,174
	Value per sqm (€)	1,534	Sqm/Bed	51.5
	Net Initial Yield (%)	5.55%	Beds	120

Location Maps

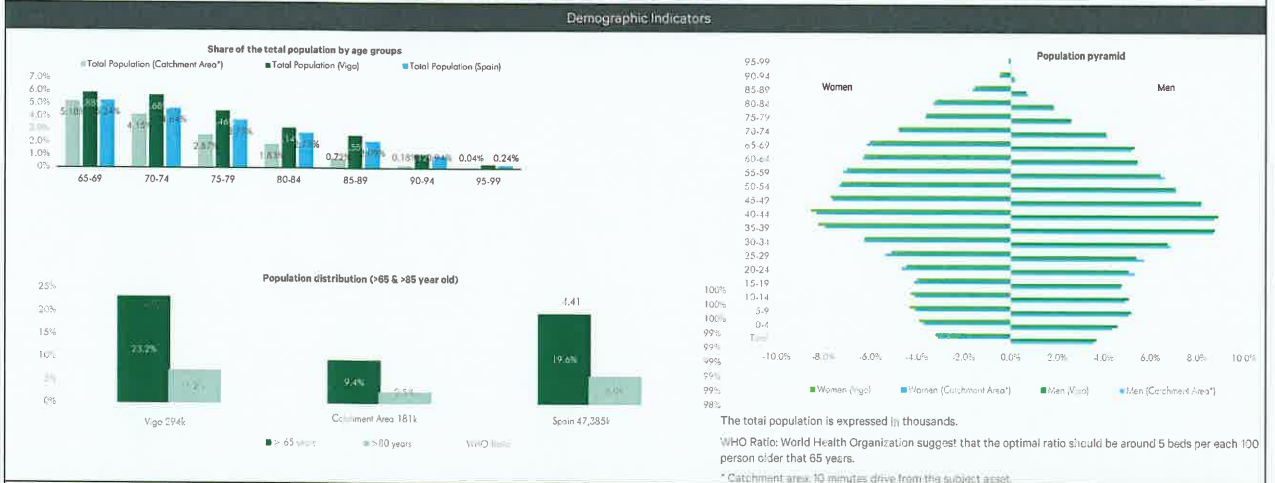
Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Vigo, a municipality that has a total population of 232,903 of which 88,141 are over 65 years of age (23.17%) and 21,077 are over 80 years old (7.17%).

The asset under analysis is located in Rúa Montecelo, 31, Tm. 36207 Vigo, Pontevedra. The asset presents great connections by both, private and public transport to different points of interest in the city of Vigo. There are several bus stops and a bus station in less than a 5-minute walk. There is also a train station at a 15-minute walk. In terms of private transport, it is at a 12-minute drive from the Vigo's airport.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Pontevedra it stands at €2,005 (above the average in the Galicia: €1,919) according to the latest data published in 2025 by "Inferensidencias". We have considered as potential competitors for the asset the following: Bouco Vigo (125 beds), DomusVi Barreiro (150 beds), Ballestal Vigo (117 beds), DomusVi Fátima Vigo (153 beds).



Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Bouco Vigo	Orpea	125	C. Tomás A. Alenxo, 91, Coia, 36208 Vigo, Pontevedra
2. DomusVi Barreiro	Grupo DomusVi	150	Avda. de Ramón Nieto 349, Lavadores, 36205 Vigo, Pontevedra
3. Ballestal Vigo	Ballestal	117	Avda. Gran Vía 10, Santiago de Vigo, 36203 Vigo, Pontevedra
4. DomusVi Fátima Vigo	Grupo DomusVi	153	C. Fátima 7, Santiago de Vigo, 36206 Vigo, Pontevedra
5. DomusVi Vigo	Grupo DomusVi	120	C. Montecelo 31, Teis, 36207 Vigo, Pontevedra



Opinion Value

- The analysed asset is located in the municipality of Vigo, Galicia.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Vigo has become one of the most attractive locations to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of persons above 65 years old, age, scarcity of quality and modern offer, etc.).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €563,157 (€7.54/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €78,917/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €563,157 (€7.54/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is c.24.2k in 2026 reaching €28.8k in 2035. The applied exit yield (5.50%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.70% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi Arbidea, C. Arbidea 9, Otxarkoaga - Txurdinaga, 48004 Bilbao, Bizkaia, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset analyzed is a nursing home located in Calle Arbidea 9, Bilbao with 50 beds distributed in 14 single rooms and 15 double rooms. The asset has a total contracted area of 1050 sqm, occupies the ground floor and mezzanine floor of a six-storey residential building. The asset has living rooms, terrace, restaurant/cafe/tea, gym and activity room. The state of conservation of the installation is good. The building is being partially rehabilitated, the fronts of the slabs of the facade are being repaired. The building received in 2021 an Energy Efficiency Certificate of C (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	3,782,000	Exit Yield (%)	5.50%
	Market Acquisition Costs (€)	92,000	Discount Rate (%)	7.80%
	Net Market Value (€)	3,690,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n.a
	Value per bed (€)	73,800	GLA Above Ground (sqm)	1,650
	Value per sqm (€)	2,236	Sqm/Bed	33.0
	Net Initial Yield (%)	4.25%	Beds	50

Location Maps

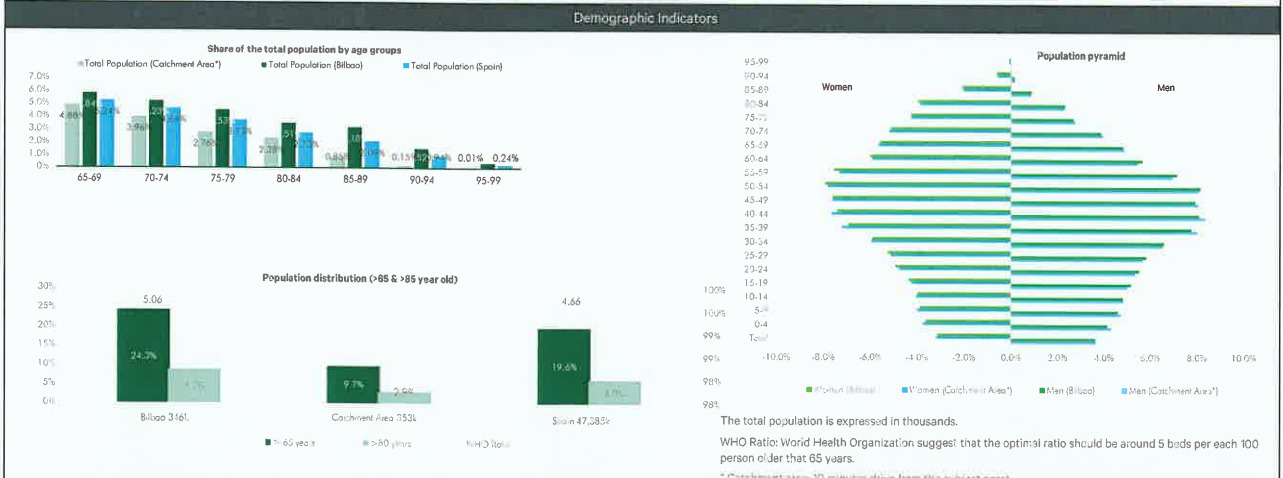
Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Bilbao. Bilbao's municipality has a total population of 345,383 of which 80,055 are over 65 years of age (24.27%) and 20,012 are over 80 years old (5.85%). The asset under analysis is located in Calle Arbidea, 9 Bilbao, Bizkaia. The asset presents great connections by both private and public transport to different points of interest in the city of Bilbao. There are many bus stops and a bus station in less than a 5-minute walk. There is also a train station at a 20-minute walk. In terms of private transport, it is at a 10-minute drive from the Bilbao airport.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Vizcaya it stands at €2,553 (above the average in the Basque Country: €2,548) according to the latest data published in 2025 by 'Inforasistencia'.

We have considered as potential comparators for the asset the followings: Coliseo Kirikiño (49 beds), Residencia Begoñako Ama (20 beds), Vidalia (60 beds), Anal Artea III (24 beds).



Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. Coliseo Kirikiño	Coliseo	49	C. Torre Gorostizaga Kalea 2, 48004 Bilbao, Bizkaia
2. Residencia Begoñako Ama	Begoñako Ama SL	20	C. Begoñako Andra Maria Kalea 4-B-Bajo, 48006 Bilbao, Bizkaia
3. Vidalia	Instituto Foral de asistencia Social de Bizkaia	60	C. Grupo Monseñor Remigio Gandaragüi 1, 48008 Bilbao, Bizkaia
4. Anal Artea III	Vidalia	24	C. Jimenez Fernando Miembro Dya Kalea 8, Otxarkoaga - Txurdinaga, 48004 Bilbao, Bizkaia
5. DomusVi Arbidea	Grupo DomusVi	50	C. Arbidea Kalea 9, Otxarkoaga - Txurdinaga, 48004 Bilbao, Bizkaia

Market Comparable Location

Opinion Value

- The analysed asset is located in the municipality of Bilbao, Basque Country.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Bilbao has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).
- Propco: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €221,677 (€11.10/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €73,800/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €221,677 (€11.10/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is €5.1k in 2026 reaching €5.1k in 2035. A refurbishment CapEx of €54,000 has been included in year 1 of the valuations. The applied exit yield (5.60%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.80% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVI Aperribai, C. Aperribai Zaharra Auzoa, 9 - bajo, 48960 Galdakao, Bizkaia, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The property operates as a senior residence located on the ground floor of a residential building in Galdakao, Basque Country, Spain. Built in 2003, the building consists of 2 basement levels, a ground floor and 5 upper floors in a peripheral urban area near the Bilbao-San Sebastián road, surrounded by industrial, commercial, and early 20th-century residential buildings. The residence is well-maintained and benefits from limited public transport connections via interurban bus lines. The residence has a total of 48 beds distributed in 12 single rooms and 18 double rooms. The building received in 2021 an Energy Efficiency Certificate of E (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	3,613,000	Exit Yield (%)	5.60%
	Market Acquisition Costs (€)	88,000	Discount Rate (%)	7.80%
	Net Market Value (€)	3,525,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n.a.
	Value per bed (€)	73,438	GLA Above Ground (sqm)	1,584
	Value per sqm (€)	2,225	Sqm/Bed	33.0
Net Initial Yield (%)	4.2%	Beds	48	

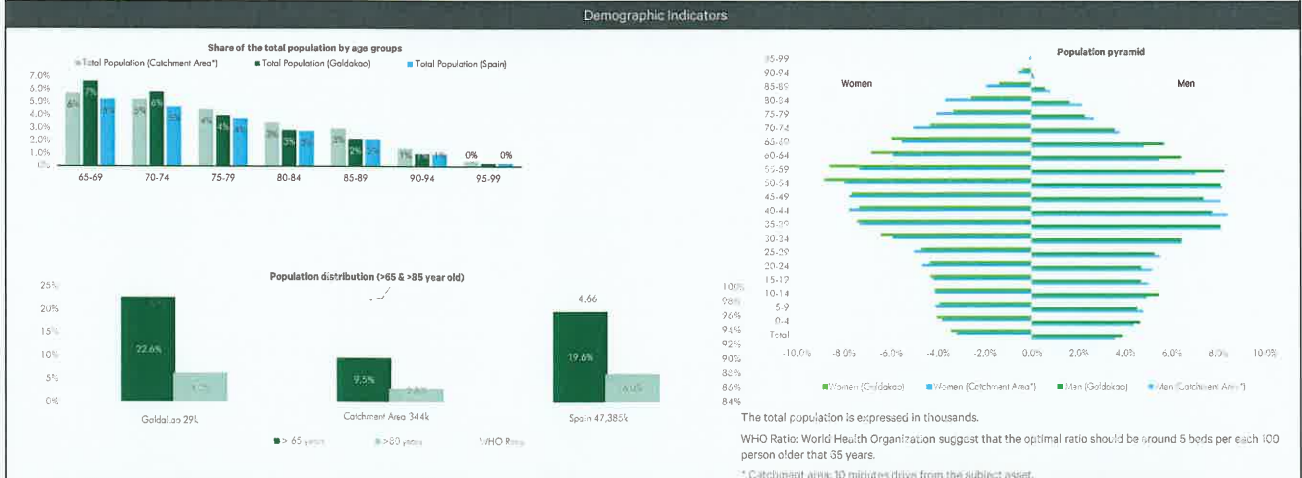
Location Maps

Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Galdakao, Bizkaia. Galdakao municipality has a total population of 26,383 of which 8,847 are over 65 years of age (23.62%) and 1,809 are over 80 years old (6.16%). Galdakao is a municipality in the outskirts of Bilbao, one of the main cities in Spain. Bilbao's municipality has a total population of 348,383 of which 81,055 are over 65 years of age (24.27%) and 30,612 are over 80 years old (8.66%). The asset under analysis is located in C. Aperribai Zaharra Auzoa, 9, 48960 Galdakao, Bizkaia, Spain. Despite being located in the outskirts of the city, the asset presents great connections to Galdakao city centre, Basauri city centre (8-minute by car or 14-minute by bus) and Bilbao city center (14-minute by car or 21-minute by metro). In terms of private transport, it is at a 15-minute drive from the Bilbao airport.

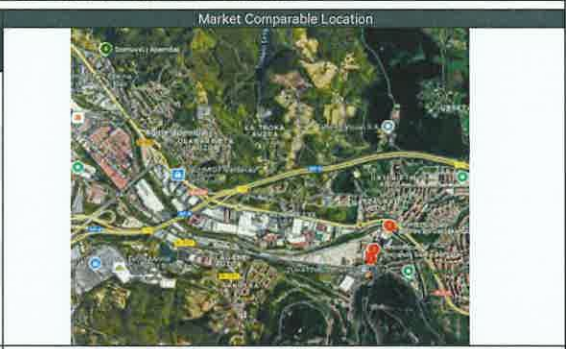
Market Commentary

Thanks to the strong dynamism seen in the senior home submarket of the alternative sector, the province of Bizkaia has become one of the most attractive locations to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the province offers. The geriatric market in Basque Country continues to experience growth, being a relevant Autonomous Community in the Spanish market for senior residences with 24,332 beds. At present, some of the main operators continue to bet on this region, developing their growth and consolidation strategies here. The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Bizkaia it stands at €2,553 (excluding VAT). We have considered as potential competitors for the asset the followings: Residencia San Andrés (41 beds), Residencia Santa Bárbara (32 beds) and Residencia Virgen de la Vega (27 beds).



Market Comparable

Schema Name	Operator	Beds	Location
1. Residencia San Andrés	Grupo Jardines	43	C. Hermano Victor Kalea, 17, 48960 Galdakao, Bizkaia
2. Residencia Santa Bárbara	Enemate	32	C. Hermano Victor Kalea, 5, 48960 Galdakao, Bizkaia
3. Residencia Virgen de la Vega	Serinta Farcera Edai	27	C. Hermano Victor Kalea, 1 - bajo, 48960 Galdakao, Bizkaia
4. DomusVI Aperribai	Grupo DomusVI	48	C. Aperribai Zaharra Auzoa, 9 - bajo, 48960 Galdakao, Bizkaia



Opinion Value

- The analysed asset is located in the west side of the municipality of Galdakao (Bizkaia) close to the municipality of Basauri (Bizkaia).
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Bizkaia has become one of the most attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the city offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €210,737 (€10.99/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €73,438/bed.

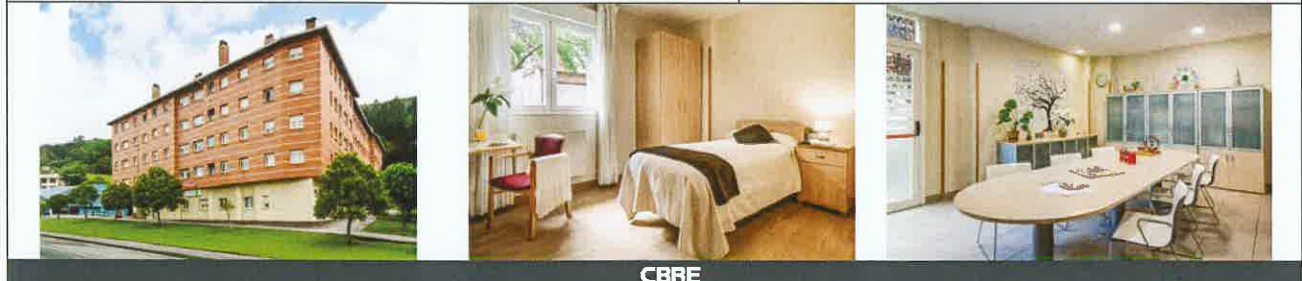
Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years, starting on the original agreement signing date and terminating in 2039. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €210,737 (€10.99/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is c.35k in 2026 reaching €4.2k in 2035. A refurbishment CapEx of €54,000 has been included in year 1 of the valuations. The applied exit yield (5.60%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.80% in order to take into account the CPI evolution.



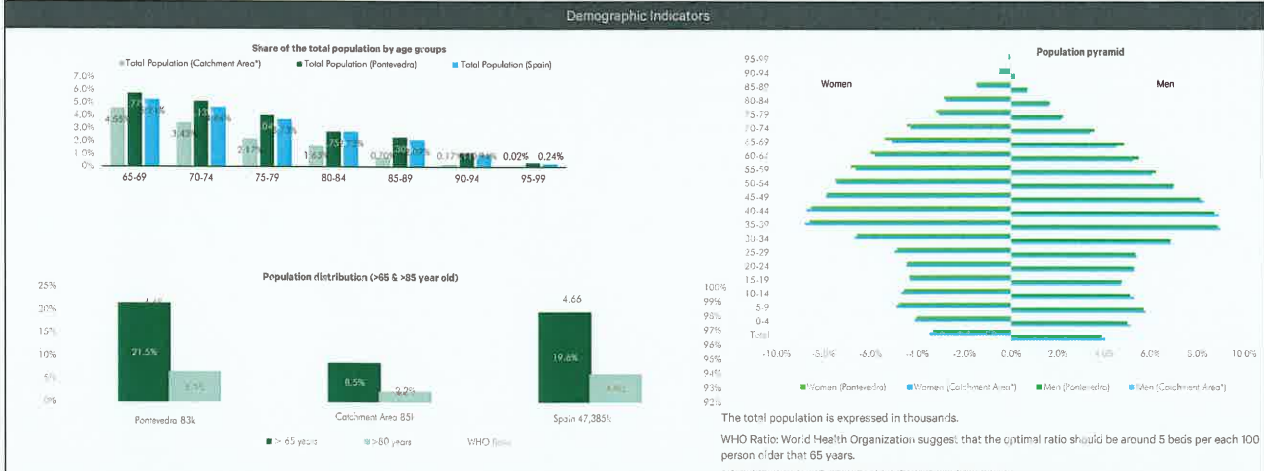
Bouco Pontevedra (Orpea), C. Diego Sarmiento Acuña 5, 36004 Pontevedra, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset analysed is a nursing home located in Calle Diego Sarmiento Acuña 5, Pontevedra with 150 beds distributed in single and double rooms. The asset has a total constructed area of 7,145 sqm, distributed in basement, ground floor plus 6 floors devoted to the residences. The asset has living rooms, terraces, restaurant/cafeteria, gym, activity room and hairdresser. The asset has BREEAM Very Good certification. The building received in 2020 an Energy Efficiency Certificate of A (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	12,490,000	Exit Yield (%)	5.30%
	Market Acquisition Costs (€)	305,000	Discount Rate (%)	7.50%
	Net Market Value (€)	12,185,000	Effort Rate (x Est. 2024)	na
	Value per bed (€)	81,233	GLA Above Ground (sqm)	7,145
	Value per sqm (€)	1,705	Sqm/Bed	47.6
	Net Initial Yield (%)	3.27%	Beds	150

Location Maps	Location Description
	The Property subject to valuation is located in the municipality of Pontevedra. Pontevedra's municipality has a total population of 83,385 of which 17,911 are over 65 years of age (21.48%) and 5,454 are over 80 years old (6.54%). The asset under analysis is located in Rúa Diego Sarmiento Acuña 5, 36004 Pontevedra. The asset presents great connections by both, private and public transport to different points of interest in the city of Pontevedra. There are several bus stops and a bus station in less than a 5-minute walk. There is also a train station at a 18-minute walk. In terms of private transport, it is at a 24-minute drive from the Vigo's airport.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Pontevedra it stands at €2,005 (above the average in the Galicia: €1,919) according to the last data published in 2025 by "Inforsenidarias". We have considered as potential competitors for the asset the followings: Residencia Soremay Berguer (87 beds), Campolongo (136 beds), A Eriña (120 beds).



Market Comparable				Market Comparable Location
Scheme Name	Operator	Beds	Location	
1. Residencia Soremay Berguer	Serge Lucense	87	C. Pedro Sarmiento de Gambia 1, 36003 Pontevedra	
2. Campolongo	Xunta de Galicia	136	Avda. de María Victoria Moreno 26, 36003 Pontevedra	
3. A Eriña	-	120	C. Telxueira, Rúa Poza dos Cabalos, Local Esquina, 36004 Pontevedra	
4. Orpea Pontevedra	Bouco	150	C. Diego Sarmiento Acuña 5, 36004 Pontevedra	

Opinion Value	Valuation Methodology
<ul style="list-style-type: none"> The analysed asset is located in the municipality of Pontevedra, Galicia. Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Pontevedra has become an attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc). Propco: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €663,000 (€7.73/sqm/month). We believe the Property (PropCo) has a value of €81,233/bed. 	For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate. In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method. The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €663,000 (€7.73/sqm/month). According to the provided information, the property company does not afford the Property Tax. The applied exit yield (5.30%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.50% in order to take into account the CPI evolution.



Bouco Vigo (Orpea), C. Tomás A. Alonso 91, Coia, 36208 Vigo, Pontevedra, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset analysed is a nursing home located in Calle Tomás Alonso 91, Vigo with 125 beds distributed in 85 single rooms and 20 double rooms. The asset has a total constructed area of 6.185 sqm, distributed in ground floor plus 4 floors devoted to the residence. The asset has living rooms, terrace, cafeteria, gym, activity room, hairdresser, podiatry and chapel. It also has a Protected Unit for Alzheimer's and Other Dementias and a multi-sensory Snoezelen Room. The asset has BREEM Very Good certification. The building received in 2024 an Energy Efficiency Certificate of A (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	13.381,000	Exit Yield (%)	5,20%
	Market Acquisition Costs (€)	326,000	Discount Rate (%)	7,40%
	Net Market Value (€)	13,055,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n/a
	Value per bed (€)	104,440	GLA Above Ground (sqm)	6,185
	Value per sqm (€)	2,111	Sqm/Bed	49,5
	Net Initial Yield (%)	3,32%	Beds	125

Location Maps

Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Vigo, Vigo's municipality has a total population of 233.803, of which 98.141 are over 65 years of age (3.19%) and 21.077 are over 80 years old (7.17%). The asset under analysis is located in Calle Tomás A. Alonso, 91, Coia, 36208 Vigo, Pontevedra. The asset presents great connections by both, private and public transport to different points of interest in the city of Vigo. There are several bus stops and a bus station in less than a 5-minute walk. There is also a train station at a 13-minute drive. In terms of private transport, it is at a 17-minute drive from the Vigo's airport.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2,139 per month (excluding VAT), while in the province of Pontevedra it stands at €2,005 (above the average in Galicia: €1,919) according to the last data published in 2025 by "Inforsidencias". We have considered as potential competitors for the asset the followings: Vigo DomusVI (120 beds), DomusVI Barreiro (150 beds), Ballezol Vigo (117 beds), DomusVI Fátima Vigo (153).

Demographic Indicators

Share of the total population by age groups

Population pyramid

Population distribution (>65 & >85 year old)

The total population is expressed in thousands.
 WHO Ratio: World Health Organization suggests that the optimal ratio should be around 5 beds per each 100 person older that 65 years.
 * Catchment area: 10 minutes drive from the subject asset.

Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. DomusVI Vigo	Grupo DomusVI	120	C. Montecelo 31 Teis, 36207 Vigo, Pontevedra
2. DomusVI Barreiro	Grupo DomusVI	150	Avda. de Ramón Nieto 349, Lavadores, 36205 Vigo, Pontevedra
3. Ballezol Vigo	Ballezol	117	Avda. Gran Vía 10, Santiago de Vigo, 36203 Vigo, Pontevedra
4. DomusVI Fátima Vigo	Grupo DomusVI	153	C. Fátima 7, Santiago de Vigo, 36206 Vigo, Pontevedra
5. Orpea Vigo	Orpea	125	C. Tomás A. Alonso 91, Coia, 36208 Vigo, Pontevedra

Market Comparable Location

Opinion Value

- The analysed asset is located in the municipality of Vigo, Galicia.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Vigo has become an attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc).
- Proppo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €703,800 (€9.48/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €104,440/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €703,800 (€9.48/sqm/month).

According to the provided information, the property company does not afford the Property Tax. The applied exit yield (5.20%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.40% in order to take into account the CPI evolution.



DomusVi | Bormujos C. Averroes, 41930 Bormujos, Sevilla, Spain

Asset Description	Key Metrics			
The asset analysed is a nursing home located in Calle Averroes, Bormujos, Sevilla, with 141 beds distributed in single rooms and double rooms. The asset has a total constructed area of 6,711 sqm, distributed in ground floor plus 3 floors devoted to the residence and a basement devoted to parking. The asset has living rooms, terrace, cafeteria, gym, activity room, podiatry and chapel. It also has a Protected Unit for Alzheimer's and Other Dementias and a multisensory Snoezelen Room. The asset has BREEAM Very Good certification in construction. The building received in 2025 an Energy Efficiency Certificate of A (energy consumption and emissions).	Gross Market Value (€)	12,151,000	Exit Yield (%)	5.15%
	Market Acquisition Costs (€)	296,000	Discount Rate (%)	7.35%
	Net Market Value (€)	11,855,000	Effort Rate (x Est. 2024)	n.a
	Value per bed (€)	84,078	GLA Above Ground (sqm)	6,711
	Value per sqm (€)	1,767	Sqm/Bed	47.6
	Net Initial Yield (%)	3.66%	Beds	141

Location Maps

Location Description

The Property subject to valuation is located in the municipality of Bormujos. Bormujos's municipality has a total population of 22,380 of which 2,204 are over 65 years of age (9.8%) and 536 are over 80 years old (2.4%). The asset under analysis is located in C. Averroes, 41930 Bormujos, Sevilla. There are several bus stops in less than a 5-minute walk. In terms of private transport, it is at a 15-minute drive from the Sevilla.

Market Commentary

The Spanish weighted average price per stay in a private residence for elderly people is €2199 per month (excluding VAT), while in the province of Sevilla it stands at €1,946 (below the average in Andalusia: €2,030) according to the last data published in 2025 by 'Inforsenidencias'. We have considered as potential competitors for the asset the following: Reifs Tomares (180 Beds), Residencia Habitare (128 Beds), Residencia Nuestra Señora Del Carmen (88 Beds), Asociación Montetabor (43).

Demographic Indicators

Share of the total population by age groups

Age Group	Total Population (Catchment Area)	Total Population (Vigo)	Total Population (Spain)
65-69	3.4%	3.9%	4.1%
70-74	2.3%	3.0%	3.1%
75-79	1.1%	1.9%	2.0%
80-84	0.6%	1.1%	1.2%
85-89	0.1%	0.5%	0.5%
90-94	0.0%	0.1%	0.1%
95-99	0.0%	0.0%	0.2%

Population pyramid

Population distribution (>65 & >85 year old)

Category	>65 years	>85 years
Sevilla 1,948k	17.0%	4.1%
Catchment Area 96k	6.0%	1.1%
Spain 47,385k	19.6%	4.7%

Market Comparable

Scheme Name	Operator	Beds	Location
1. REIFS Tomares	Grupo REIFS	188	C. Pastora Imperio, 41040 Tomares, Sevilla
2. Residencia Habitare	n.a.	128	Av. Filadelfo Fernández Viagas, 45, 41050 Castilleja de la Cuesta, Sevilla
3. Residencia Ntra. Sra. del Carmen	Religioso	88	Av. del Barrerillo, 13, 41930 Bormujos, Sevilla
4. Asociación Montetabor	n.a.	43	Calle Sta. Maria, 19, 41960 Gines, Sevilla
5. DomusVi Bormujos	Grupo DomusVi	121	C. Averroes, 41930 Bormujos, Sevilla

Market Comparable Location

Opinion Value

- The analysed asset is located in the municipality of Bormujos, Andalusia.
- Thanks to the strong dynamism seen in the (Nursing Home) submarket of the alternative sector, Vigo has become an attractive location to invest. This has been supported by the good intrinsic indicators that the municipality offers (purchasing power, number of person above 65 years old of age, scarcity of quality and modern offer, etc.).
- PropCo: The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €670,768 (€8.23/sqm/month).
- We believe the Property (PropCo) has a value of €84,078/bed.

Valuation Methodology

For the purpose of the present valuation, we have been provided with the lease agreement that binds the Property and the Operating Company. Thus, we have assumed that the information provided by the Client is complete and accurate.

In order to value the Property Company (PropCo), we have projected the already existing lease agreement for the next 10 years, applying the DCF method.

The current lease agreement was signed in 2024 and has a lease period of 15 years. The settled lease value (rent) for the next 12 months is €670,768 (€8.23/sqm/month).

According to the provided information, the Property Tax is €37.6k for year 2026, reaching €44.9k in year 2035. The applied exit yield (5.15%) mainly in accordance with the nature, quality and experience of the operator. Additionally, the projected cash flows have been discounted applying a rate of 7.35% in order to take into account the CPV evolution.



For more information/Office locations:

FERNANDO FUENTE, MRICS

Executive Director

CBRE | Valuation & Advisory Services

Paseo de la Castellana, 202 | Madrid, 28046

T +34 91 514 39 32

Fernando.fuente@cbre.com

DANIEL ZUBILLAGA, MRICS

Senior Director

CBRE | Valuation & Advisory Services

Paseo de la Castellana, 202 | Madrid, 28046

T +34 91 598 19 00 | C +34 607 349 763

daniel.zubillaga@cbre.com

Website address

<https://www.cbre.es/>



ANEXO V: INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD



**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA
DE CONTROL INTERNO**

ROMANO SENIOR SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ÓRGANOS DE GOBIERNO	3
2.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....	3
2.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	4
2.3. COMISIÓN DE AUDITORÍA	4
2.4. COMITÉ DE INVERSIONES	4
2.5. COMITÉ DE SUPERVISIÓN	4
2.6. COMITÉ DE CALIDAD DE SERVICIO.....	4
2.7. COMITÉ DE CONFLICTOS	5
3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA INVESTMENT MANAGEMENT, S.L.U.	5
3.1. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.....	5
3.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	5
3.3. COMITÉ DE CONTROL INTERNO.....	5
3.4. COMITÉ DE DIRECCIÓN	5
3.5. COMITÉ DE SOCIOS	6
3.6. COMITÉ DE INVERSIONES	6
3.7. COMITÉ DE VALORACIONES	6
3.8. COMITÉ DE OBRAS	6
3.9. ÓRGANO DE CONTROL INTERNO	6
3.10. COMITÉ DE PROTECCIÓN DE DATOS.....	6
3.11. COMITÉ DE RECLAMACIONES Y LITIGIOS	6
3.12. COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD.....	7
3.13. COMITÉ DE RIESGOS	7
3.14. DIRECCIÓN DE ÁREA DE NEGOCIO	7
3.15. DIRECCIÓN FINANCIERA	7
3.16. DIRECCIÓN LEGAL	7
3.17. DIRECCIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y GESTIÓN DE RIESGOS.....	7
3.18. DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA.....	7
3.19. DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS.....	8
4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO.....	8
4.1. CUMPLIMIENTO NORMATIVO	8
4.2. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS	9
4.3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	10
4.4. INFORMACIÓN	11
5. COMUNICACIONES AL MERCADO.....	11
6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES.....	12

1. INTRODUCCIÓN

Romano Senior SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima que se constituyó por tiempo indefinido el 4 de abril de 2022 (bajo la denominación BRENKSTONE, S.A.), con domicilio social en Madrid, Calle Villanueva 2 B, Escalera 1, Planta SM, 28001 Madrid, y número N.I.F. A09992850. Con fecha 21 de junio de 2024, se adoptaron los acuerdos relativos al acogimiento al régimen SOCIMI, así como las correspondientes modificaciones estatutarias. La Sociedad se encuentra actualmente debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 43.377, Folio 154, Hoja M-766.230.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales y con carácter principal, incluye la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) 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 (CNAE: 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).
- c) 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
- d) la tenencia de acciones y 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.

La finalidad del presente Informe es describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 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.

2. ÓRGANOS DE GOBIERNO

2.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. De conformidad con la legislación aplicable y los Estatutos Sociales, le corresponde, entre otras materias, aprobar las modificaciones de los Estatutos Sociales, la aprobación de las cuentas anuales y la distribución de los resultados, el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración y del Auditor, la aprobación del aumento o reducción del capital social y la eventual transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad.

2.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

2.3. Comisión de Auditoría

La Comisión de Auditoría tendrá atribuidas entre sus funciones (i) la revisión de los estados financieros de la Sociedad; (ii) la propuesta a la Junta General de Accionistas del nombramiento de auditor de Cuentas Anuales de la Sociedad; (iii) seguimiento y control de riesgos y (iv) relación con el auditor interno y externo de la Sociedad.

2.4. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones interno de la sociedad gestora de la Sociedad, es decir, Azora Investment Management, S.L.U. (en adelante, la “**Gestora**”) actuará como Comité de Inversiones de la Sociedad, y tiene la capacidad para adoptar y ejecutar acuerdos de inversión y desinversión respecto de los activos, así como el estudio, evaluación y toma de decisiones respecto de: (i) oportunidades de inversión; (ii) desinversiones, ya sea de forma individual, en bloque o por el total de los activos; (iii) la ejecución de contratos de arrendamiento en relación con cualquiera de los activos; (iv) los acuerdos de financiación, así como cualquier modificación relevante o resolución de dichos contratos; (v) cualquier prórroga del Período de Tenencia, a instancias y libre discreción de la Gestora; y (vi) la propuesta al Consejo de Administración de la estrategia de venta de la Sociedad.

2.5. Comité de Supervisión

El Comité de Supervisión vela por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión suscrito entre la Sociedad y la Gestora. En concreto, tiene las siguientes funciones: (i) hacer seguimiento y comprobar que el Consejo de Administración o, en su caso, la Gestora ejerzan los derechos y obligaciones que la Sociedad tenga como socio o partícipe en sus filiales, en caso de que existan, y que dicho ejercicio se corresponde con la Política de Inversión de la Sociedad; (ii) trimestralmente, recibir información facilitada por la Gestora sobre el desarrollo de actividades de la Sociedad. Dicha información será facilitada en cumplimiento de la normativa de transparencia y abuso de mercado aplicable en cada momento a la Sociedad; (iii) revisar la información financiera y contable que le remita la Gestora sobre la situación de la Sociedad; (iv) revisar el cumplimiento de la Política de Inversión de la Sociedad por parte de la Gestora, seguimiento del estado de la cartera inmobiliaria y los activos inherentes y desinversiones de la Sociedad, en su caso; y (v) asesorar a la Gestora en aquellos asuntos que considere relevantes.

2.6. Comité de Calidad de Servicio

El Comité de Calidad de Servicio, tiene las siguientes funciones: (i) revisar periódicamente la calidad de los servicios prestados en los activos; (ii) establecer recomendaciones de mejora de los servicios prestados en los activos basado en los informes anuales de calidad de servicios realizados por un tercero independiente, que trasladará a la Gestora para que pueda hacer seguimiento con el operador del activo; (iii) informar periódicamente al Consejo de Administración y al Comité de Supervisión sobre la calidad de servicios evaluada; (iv) hacer seguimiento de las recomendaciones establecidas en anteriores sesiones, en colaboración con la Gestora; y (v) en cualesquiera situaciones extraordinarias que pudieran acontecer en relación con los servicios prestados en los activos de la Sociedad, realizar un seguimiento adecuado en la medida en que le sea posible, en

atención a la información que pueda obtener la Gestora de los operadores de tales activos, pudiendo recurrir a colaboradores externos para todo ello.

2.7. Comité de Conflictos

El Comité de Conflictos tiene bajo su competencia estudiar y evaluar: (i) oportunidades de adquisición de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o una sociedad del Grupo de la Gestora; (ii) oportunidades de transmisión de un activo a otra sociedad gestionada por la Gestora o una sociedad del Grupo de la Gestora; (iii) oportunidades presentadas por la Gestora relacionadas con un arrendamiento a una sociedad del Grupo de la Gestora; (iv) la contratación de una sociedad del Grupo de la Gestora para la prestación de cualquier servicios a la Sociedad o sus filiales; y (v) cualesquiera otras situaciones de conflicto de intereses que afecten a la Sociedad.

3. CONTRATO DE GESTIÓN: AZORA INVESTMENT MANAGEMENT, S.L.U.

La Sociedad ha encomendado a Azora Investment Management, S.L.U., mediante la formalización de un contrato la gestión (en adelante, el “**Contrato de Gestión**”), las funciones de administración y gestión corporativa, y, específicamente, gestión de inversiones, explotación, arrendamientos, y desinversiones de activos inmobiliarios, y contabilidad, tributos, asuntos legales, cumplimiento normativo, etc., sin perjuicio de las obligaciones específicas de los Órganos de Gobierno de la sociedad.

Los Órganos de Gobierno y Dirección de la Gestora son los siguientes:

3.1. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

3.2. Consejo de Administración

El Consejo de Administración ejerce las funciones y facultades de representación, dirección y administración de la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable. En especial, supervisará el cumplimiento de las condiciones del Contrato de Gestión suscrito entre la Gestora y la Sociedad, según se indica en la introducción de este capítulo.

3.3. Comité de Control Interno

El Comité de Control Interno será el responsable de (i) la definición e implantación de las políticas corporativas, (ii) la fiabilidad de la información financiera, (iii) los sistemas de gestión de riesgos y de control interno y (iv) la supervisión de las conclusiones alcanzadas en las reuniones del Órgano de Control Interno, Comité de Protección de Datos y Comité de Riesgos Penales, de la Gestora.

3.4. Comité de Dirección

El Comité de Dirección es el responsable de definir la estrategia y objetivos de la Gestora, asegurando su viabilidad a largo plazo, a través de los medios humanos y materiales que sean necesarios.

3.5 Comité de Socios

El comité de Socios elabora la propuesta del Plan Estratégico de la actividad de Gestión, identifica las nuevas estrategias de inversión y se encarga de revisar el presupuesto anual.

3.6. Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de la Gestora estudia las oportunidades de inversión y desinversión propuestas para la Sociedad y analiza si existe algún tipo de operación vinculada / conflicto de interés en las mismas. En concreto: (i) revisa la estrategia, condicionantes, características, rentabilidad y cualesquiera otros parámetros esenciales de un operación; (ii) estima o desestima las operaciones, teniendo en consideración, la normativa y compromisos contractuales aplicables en cada momento, la situación de mercado o sector en el que se enmarca la operación, la estrategia y los condicionantes de rentabilidad o cualquier otra característica relativa a la operación concreta; (iii) toma razón de la evolución y estado de las operaciones que se hayan estimado/desestimado o que se encuentren pendientes de ejecución y (iv) supervisa las operaciones restringidas por la normativa aplicable de conflictos de interés y operaciones vinculadas.

3.7. Comité de Valoraciones

El Comité de Valoraciones es el responsable de: (i) aprobar la metodología de valoración utilizada para el cálculo del valor liquidativo, (ii) tomar razón de la selección del tasador y asegurar su rotación, (iii) aprobar las valoraciones del tasador y (iv) revisar los informes de valoración financiero en relación con el valor liquidativo.

3.8. Comité de Obras

El Comité de Obras se encarga de aprobar la adjudicación de obras y CAPEX según el presupuesto aprobado y los límites de la Política de Contratación de Proveedores. Además, debe presentar al Comité de Inversiones para su aprobación, las desviaciones de más de un 10% y que supongan un mínimo de un (1) millón de euros.

3.9. Órgano de Control Interno

El Órgano de Control Interno es un Órgano delegado del Consejo de Administración de la Gestora, responsable de informar al Comité de Control Interno de la misma sobre el cumplimiento de la normativa en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y, especialmente, de establecer las políticas de admisión e identificación de clientes y analizar y calificar las operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas sujetas a la normativa.

3.10. Comité de Protección de Datos

El Comité de Protección de Datos es un órgano colegiado que desarrollará las funciones del Delegado de Protección de Datos e informará al Comité de Control Interno de la Gestora sobre las mismas. En concreto, las funciones recogidas en la normativa vigente son: (i) Informar y asesorar; (ii) supervisar el cumplimiento; (iii) facilitar el asesoramiento y (iv) relacionarse con la Autoridad de Control.

3.11. Comité de Reclamaciones y Litigios

El Comité de Riesgos Penales es el responsable de informar al Comité de Control Interno de la Gestora sobre el diseño y ejecución del Modelo de Prevención de Riesgos Penales, a través de la

Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, para la Gestora y sus sociedades gestionadas.

3.12. Comité de Sostenibilidad

El Comité de Sostenibilidad es el responsable de (i) definir la estrategia en materia de sostenibilidad; (ii) monitorizar el cumplimiento de los objetivos y planes de acción definidos; (iii) supervisar del correcto Reporting de sostenibilidad realizado por las áreas de negocio; y (iv) coordinar las iniciativas de sostenibilidad de la Gestora para asegurar la consistencia en su implementación, tal y como indica la Política de Sostenibilidad.

3.13. Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos es el responsable de (i) valorar, planificar y evaluar los riesgos relativos a la operativa del Grupo Azora y aquellos riesgos potenciales que puedan identificarse; (ii) aprobar el grado de implementación de los mapas de riesgos de la entidad, así como las acciones mitigantes.

3.14. Dirección de Área de Negocio

La Dirección de Área de Negocio es responsable del desarrollo de negocio de residencias de la tercera edad. En el caso de la Sociedad, le corresponde la gestión integral de los activos en sus vertientes de inversión, explotación, mantenimiento y desinversión. Además, establece los canales de comunicación necesarios con los inversores, mediante la contratación de bancos comercializadores.

3.15. Dirección Financiera

La Dirección Financiera es responsable de establecer el diseño, la implementación y el seguimiento global del sistema contable y de control interno sobre la información financiera de la Sociedad. Elabora los estados financieros y la información de control de gestión y coordina los procesos de auditoría interna y externa.

3.16. Dirección Legal

La Dirección Legal es responsable del cumplimiento de las normas legales vigentes en las actividades corporativas y operaciones de negocio de la Sociedad; estudia, supervisa y resuelve sobre los asuntos legales relacionados con la Sociedad, sus contratos y convenios y asesora en todas las ramas de derecho de aplicación.

3.17. Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos

La Dirección de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos es responsable de la implementación y seguimiento del Plan de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos de la Gestora. El objetivo es asegurar que se respeten las normas aplicables e impedir actuaciones delictivas y sanciones legales por infringir la Ley. Además, define los procesos, riesgos y controles para formalizar el mapa de riesgos aplicable y actualizarlo periódicamente. Por último, es la dirección que se encarga de toda la relación con los organismos supervisores.

3.18. Dirección de Auditoría Interna

La Dirección de Auditoría Interna revisa la fiabilidad e integridad de la información, el cumplimiento de políticas y regulaciones, la protección de los activos, el uso económico y eficiente de los recursos y el cumplimiento de las metas y objetivos operativos fijados por los Órganos de Gobierno.

3.19. Dirección de Recursos Humanos

La Dirección de Recursos Humanos es responsable de la gestión del personal de la Gestora, incluyendo la contratación, formación, evaluación del desempeño y retribución, así como del cumplimiento de la normativa laboral aplicable.

4. MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO

4.1. Cumplimiento Normativo

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de la Gestora que aplican a la Sociedad se detallan a continuación:

- 1) Cumplimiento de los siguientes principales ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
 - Real Decreto 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.
 - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, SOCIMI), quedan establecidas las especialidades del régimen jurídico de las SOCIMI, quedando definidos, entre otros, el objeto social, los requisitos de inversión, la distribución de resultados y el régimen fiscal de las mismas.
 - Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado
 - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
 - Ley 10/2010, de 28 de abril: Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
 - Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
 - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
 - Cualquier otra ley a la que la Gestora deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Código de Conducta que regula el comportamiento y conducta general, de aplicación tanto en la Gestora como en las sociedades de inversión por ella gestionada, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.

- 3) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en los Códigos de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
- 4) Políticas Corporativas y Procedimientos Internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

4.2. Sistema de Gestión de Riesgos

La metodología del Sistema de Gestión de Riesgos (en adelante, SGR) de la Gestora consiste en la definición de un modelo con un enfoque sistemático y detallado que permita identificar, evaluar, priorizar y responder a los riesgos asociados a los principales objetivos, proyectos y operaciones de la Gestora y sus sociedades gestionadas y mejorar su capacidad para gestionar escenarios de incertidumbre.

El SGR de la Gestora, está basado en el estándar metodológico COSO II (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), metodología de gestión de riesgos que ha sido adaptada a sus necesidades.

Las principales fases que comprenden la metodología del SGR son:

- Definición y formalización de políticas.
- Definición y formalización de procedimientos que recogen los criterios básicos de análisis de actividades y procesos críticos.
- Elaboración del mapa de riesgos mediante la identificación y evaluación de riesgos; asignación de responsables de control y, finalmente, reuniones de trabajo y entrevistas a mantener con los responsables de las áreas/departamentos.
- Identificación de indicadores clave de control asociados a los riesgos críticos.

El SGR de la Gestora se formaliza y monitoriza a través de una Herramienta de Gestión de Riesgos denominada “GlobalSuite”. Dicha aplicación aporta, de una manera rápida y sencilla, una visión de los riesgos que impactan en la actividad de la Gestora, su valoración y mantenimiento dentro de los valores de Tolerancia fijada por el Consejo de Administración de la Gestora (Mapa de Riesgos).

Además, la Herramienta permite realizar un seguimiento de los controles mitigantes, probando la eficiencia de todos y cada uno de ellos a través de encuestas de autoevaluación a los responsables de los mismos y a través de encuestas de validación del diseño de control donde se realiza la solicitud de evidencias. A su vez, la Herramienta permite también analizar si la valoración de los riesgos es adecuada a través de la encuesta general del Riesgo, procediendo, si fuera necesario, a reevaluar el impacto y la probabilidad de los mismos.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto, teniendo en cuenta las evaluaciones de los controles realizadas por la Unidad de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos y la Función de Auditoría Interna y se actualiza el mapa de riesgos de la Gestora y sociedades gestionadas.

4.3. Sistema de Control Interno de la Información Financiera

La Dirección Financiera de la Gestora utiliza como ERP contable, SAP, software de gestión empresarial que brinda las mejores prácticas de mercado, con la intención de mejorar la eficiencia, control y gestión de la información. Simplifica y automatiza los procesos por muy complejos que sean, gracias a su estructura modular que da respuesta a las necesidades y requerimientos de gestión para procesos inmobiliarios, comerciales, constructivos, económico-financieros y gerenciales entre otros.

Además, la Dirección Financiera tiene establecido un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (en adelante, SCIIF) cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo de la información de control de gestión.

La fiabilidad de la información implica el cumplimiento de los siguientes objetivos de control:

- **Existencia y ocurrencia (EO):** Las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- **Integridad (I) de la información:** La información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- **Adecuada valoración (V):** Las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- **Adecuada presentación, desglose y comparabilidad (P, D, C):** Las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- **Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones (D, O):** La información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

La salvaguarda de los activos y la prevención / detección del fraude se consideran objetivos del SCIIF por el impacto que tienen en los 5 objetivos básicos anteriores. Todos estos objetivos comprenden el marco teórico de referencia, que incluye riesgos y controles esperados, elaborado en base a buenas prácticas y al conocimiento de los procesos / subprocesos clave objeto de revisión, de manera que mediante la comparación de la situación real con dicho marco teórico se puedan poner de manifiesto aquellos aspectos susceptibles de mejora.

La Dirección Financiera de la Gestora es la responsable de identificar los riesgos en la información financiera mediante la matriz de alcance del SCIIF y de documentar el diseño de los controles. Todo ello se realiza en el marco del SGR comentado en el apartado anterior. Asimismo, es su responsabilidad informar al auditor interno y externo de los cambios que se produzcan en el perímetro del SCIIF.

4.4. Información

La Gestora cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección Financiera y de Cumplimiento Normativo y Gestión de Riesgos, respectivamente.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.
- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.

5. COMUNICACIONES AL MERCADO

5.1 Preparación de la información financiera

El Departamento Financiero de la Gestora elabora la información financiera de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y que se tendrá en cuenta en el proceso de revisión y aprobación de dicha información para su remisión al mercado. La información financiera es supervisada y aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

5.2 Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las Comunicaciones de Información Privilegiada (CIP) y las Comunicaciones de Otra Información Relevante (COIR) que, de acuerdo con la Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (tal y como ésta haya sido modificada por la Circular 2/2024) o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse. El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información

emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Scaleup.

Para cumplir con las obligaciones de comunicación exigidas por BME Scaleup, se ha establecido el siguiente procedimiento interno:

- Identificación por parte de la Gestora de la Sociedad de un acontecimiento que pueda ser considerado como CIP o COIR.
- Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción de las CIP o COIR por parte de la Gestora de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- Revisión, por parte del Consejo de Administración o persona designada por el mismo, de las CIP o COIR consensuadas entre la Gestora de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Carga de las CIP o COIR acordadas entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Scaleup, por parte de la Gestora de la Sociedad.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa incorporada a negociación en BME Scaleup, la Gestora de la Sociedad dispone de una estructura y un sistema que le permiten llevar un adecuado control de la información financiera de la Sociedad, así como de su comunicación.

6. ASESORES EXTERNOS Y EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con asesores expertos para la elaboración y revisión de la información financiera. Entre otros:

- Auditor de cuentas externo (para la auditoría de Cuentas Anuales y la revisión limitada de información intermedia).
- Asesores legales: asesoramiento especializado de expertos independientes en materia fiscal, laboral, mercantil, e inmobiliaria, tanto para llevar a cabo la gestión corporativa y de la cartera actual de inmuebles, como para las operaciones de adquisición y venta de inmuebles.
- Expertos en valoraciones inmobiliarias: la cartera inmobiliaria de la Sociedad es valorada con periodicidad anual por expertos independientes bajo criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) con el objetivo de que las cuentas anuales reflejen la imagen fiel de los estados y situación financiera de la Sociedad, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Plan General Contable.
- Asesor Registrado BME Scaleup: la sociedad cuenta con un Asesor Registrado para el cumplimiento de la normativa de BME Scaleup.