

**BME - GROWTH**

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

Madrid, 17 de diciembre de 2025

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe evolución negocio del tercer trimestre del ejercicio 2025.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Azora Capital, S.L.

(representada por D. Francisco Javier Picón García de Leániz y Dña. María del Mar González Díez)
Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A

Rentabilidad

Rentabilidad desde desembolso⁶:

+43%

EPRA NRV + distribuciones

Rentabilidad últimos 12 meses⁸:

+8,8%

Crecimiento EPRA NRV

Dividendo en 2025⁷:

13,2 M€

11% sobre desembolsos

Distribuciones acumuladas⁷:

20%

sobre desembolsos

Mercado

- El sector de residencias para mayores sigue apoyado en fuertes fundamentales del envejecimiento de la población y creciente demanda por la llegada de la generación baby boom. Con unas c.400 mil camas en España y un déficit creciente estimado en c.190 mil camas adicionales en los próximos 5 años, y con muy limitada actividad de nuevos desarrollos.
- Las residencias cuentan con un negocio subyacente sólido, con ocupación prácticamente plena y subidas de precios.
- El mercado europeo de inversión ha visto algunas transacciones relevantes como la adquisición de Vitalia en España por parte del inversor institucional estadounidense Stepstone. Aunque se observa una actividad moderada de inversión core, se han cerrado algunas operaciones en Francia, Italia, Alemania e Inglaterra, y se espera reactivación a raíz del ajuste en tipos de interés y la llegada de capital alternativo.

Adriano Care

- Adriano Care consolida su posición como tercera mayor compañía en inversión institucional en activos inmobiliarios para la tercera edad en España. Con un portfolio a septiembre 2025 de 20 activos de alta calidad, cerca de 2.560 plazas en ubicaciones excelentes. Las residencias están arrendadas a largo plazo e indexadas a IPC, con operadores líderes del sector como DomusVi, Amavir, Colisee, Vivalto, Clece...
- Los resultados a 30 de septiembre muestran la estabilidad y calidad del portfolio, con un crecimiento de EBITDA de +3% frente al Q3 2024, activos con plena ocupación y niveles de renta sostenibles, respaldados por una cobertura de EBITDAR sobre rentas en torno a 2x.
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 30 de septiembre de 2025 alcanza los €12,26 equivalente a +43% sobre el capital desembolsado, incluyendo los dividendos distribuidos hasta la fecha.
- Con el objetivo de maximizar la distribución a los accionistas, en junio se realizó la mayor distribución de la historia de Adriano, con €13,2 millones⁷ (11% sobre el capital desembolsado). Considerando también ejercicios anteriores, el dividendo total distribuido alcanza ya un 20% sobre el capital desembolsado.

Información financiera a 30 septiembre 2025

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	13.336
Gastos operativos y de estructura	(6.403)
EBITDA	6.933
Amortización	(5)
Variación valor inversiones	2.806
Resultado por enajenaciones y otras	3.084
Resultado de explotación	12.818
Resultado financiero	(3.194)
Resultado antes de impuestos	9.624

Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	254.359
Activo Corriente	10.149
TOTAL ACTIVO	264.508
Patrimonio Neto	130.964
Pasivo No Corriente	122.872
Pasivo Corriente	10.672
TOTAL PASIVO	264.508

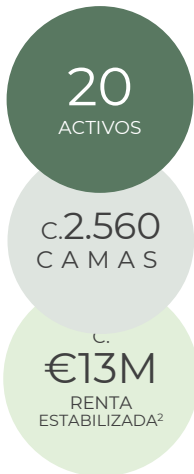
El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €241,6 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Sep-2025 ⁴	147.159	12,26
EPRA NRV Jun-2025	146.004	12,20

Visión Global

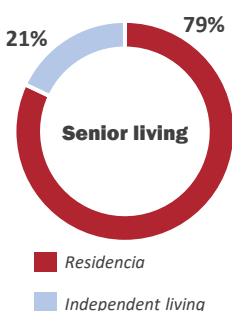
Portfolio de alta calidad de inversión en tercera edad



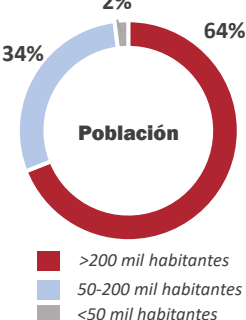
Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo⁽¹⁾



Diversificación en activos para la tercera edad⁽¹⁾

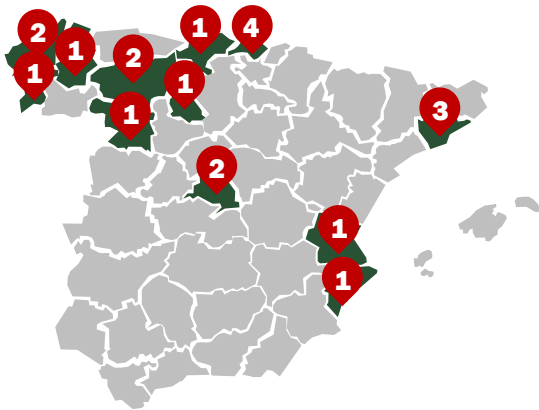


Ubicados en los principales núcleos de población⁽¹⁾



Nota 1: Sobre total inversión. Ortuella incluido con capacidad de conversión en activo arrendado. Nota 2: Objetivo renta estabilizada incluye resultado concesional neto de Ortuella (NOI), y la de los activos operativos (incluyendo los complejos independent living). Nota 3: Período medio de Obligado Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 4: EPRA NDV Sep-2025 asciende a 130.965 miles de euros (10,94 €/acción). Nota 5: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido like-for-like Dic-2024 a Sep-2025. Nota 6: Ajustado con los dividendos distribuidos hasta la fecha. Nota 7: En 2025 el Consejo de Administración aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio en curso por importe de 2.400.000€, a su vez la Junta General Ordinaria aprobó un dividendo ordinario con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 2.760.000€ y el reparto de un dividendo extraordinario con carga a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios por importe de 8.040.000€. Nota 8: EPRA NRV Q3 2025 incluído distribuciones realizadas en el ejercicio vs. NRV Q3 2024

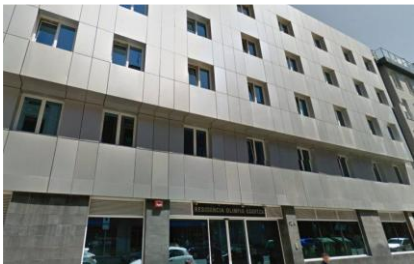
RESUMEN PORTFOLIO
Portfolio de 20 activos con c.2560 camas



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



Clece Bañosalud – Venta de Baños, Palencia
Adquisición: Julio 2019
Operador: Clece Mayores
188 plazas + 14 centro de día
Renta: Fija



Olimpia - Bilbao
Adquisición: Agosto 2019
Operador: Colisee
150 plazas
Renta: Fija



Kirikiño - Bilbao
Adquisición: Octubre 2019
Operador: Colisee
49 plazas + 20 centro de día
Renta: Fija



Barrika Barri – Barrika, Bilbao
Adquisición: Octubre 2019
Operador: Colisee
103 plazas
Renta: Fija



Otxartaga – Ortuella, Bilbao
Adquisición: Octubre 2019
Operador: Propio
120 plazas + 40 centro de día
Renta: Variable



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



El Saler – Valencia
Adquisición: Mayo 2021
Operador: Colisee
122 plazas
Renta: Fija

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas



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



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



Buendía Eras y La Sal – León
Adquisición: Junio 2021
Operador: Centros Buendía
140 plazas
Renta: Fija + Variable



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



Senior Living Matogrande – La Coruña
Adquisición: Marzo 2022
119 apartamentos



Los Llanos – Villalba, Madrid
Adquisición: Abril 2022
Operador: Vivalto
94 plazas + 45 centro de día
Renta: Fija + Variable



Puerta de Hierro – Madrid
Adquisición: Abril 2022
Operador: Orpea
53 plazas
Renta: Fija



Senior living Ciudad Patricia – Alicante
Adquisición: Mayo 2022
177 apartamentos



Puerto Chico – Santander
Adquisición: Julio 2022
Operador: Orpea
118 plazas
Renta: Fija

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO
Portfolio de 20 activos con c.2.560 camas



Sant Cugat – Barcelona
Adquisición: Julio 2022
Operador: Amavir
180 plazas + 40 centro de día
Renta: Fija



Domusvi Claret – Barcelona
Adquisición: Marzo 2023
Operador: Domusvi
262 plazas + 40 centro de día
Renta: Fija

Advertencia
El presente documento (el “Documento”) y la información contenida en el mismo, se presenta por parte de ADRIANO CARE SOCIMI S.A. (la “Sociedad”) únicamente a efectos informativos. Estos materiales no deben ser considerados como sustitutivos del ejercicio de un juicio independiente y bajo ninguna circunstancia deberán ser considerados como una oferta de venta o como una solicitud de oferta para comprar ningún valor, ni son una recomendación para vender o comprar valores. La información contenida en el Documento cumple con la normativa actual del segmento BME Growth de BME MTF Equity.
Cualquier decisión de inversión debe ser tomada sobre la base de una revisión independiente de la información pública disponible por parte de un potencial inversor. La información contenida en el presente Documento no es completa y debe ser examinada en conjunto con la información disponible de la Sociedad en su página web (www.adrianocare.es) , así como en la página web del BME Growth (www.bmegrowth.es). La información del presente Documento y las opiniones que se realicen se han de entender realizadas en la fecha del Documento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se pretende proporcionar, y así ha de entenderse, un análisis completo y comprensivo de la situación comercial o financiera de la Sociedad, ni de su proyección futura. Además, la información contenida en el presente Documento no ha sido verificada independientemente, a excepción de los datos financieros extraídos de la auditoría de la Sociedad. En este sentido, determinada información financiera incluida en el Documento podría no estar auditada, revisada o verificada por un auditor externo independiente tal y como se indica a continuación, además de haber podido ser redondeada o suministrada por aproximación, por lo que algunas cantidades podrían no corresponderse con el total reflejado. Ni la Sociedad ni ninguna otra persona se encuentra obligada a actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente Documento ni a informar de cualquier cambio, y cualquier opinión expresada con relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa. Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2025