



BME - GROWTH

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

Madrid, 19 de diciembre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad Adriano Care SOCIMI, S.A. (en adelante “Adriano Care” o “la Sociedad”, indistintamente):

- Informe evolución negocio tercer trimestre ejercicio 2022.

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. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo y D. Francisco Javier Picón García de Leániz)

Sociedad Gestora de Adriano Care SOCIMI, S.A.

Información relevante del periodo

- Adriano se consolida entre los líderes del sector con un **portfolio de 22 activos** (18 activos operativos y 4 desarrollos) con **2.875 plazas que suponen un compromiso de inversión cerca de 230 M€**.
- Pipeline activo para completar el objetivo total de inversión en **cumplimiento del plan de inversión y finalizar próximamente el periodo de inversión**.
- En el ejercicio 2022 se ha ejecutado un volumen de inversión superior a €100 millones en 7 activos y 885 plazas. Los activos adquiridos consisten en 5 residencias y 2 complejos de independent living operativos que posicionan a la compañía como líder en el mercado en fuerte crecimiento de independent living con cerca de 300 viviendas en operación.
- Portfolio de residencias de alta calidad por su ubicación, calidad de activo inmobiliario y arrendamientos a largo plazo con operadores líderes con adecuada diversificación** incluyendo Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir, Clece y Orpea.
- Contratos de alquiler a muy largo plazo** con un periodo medio de obligado cumplimiento de 14 años e indexados a IPC.
- En mayo se ha distribuido el **primer dividendo de 2,4M€ equivalente al 2% del capital desembolsado**.¹
- El NAV/acción (EPRA NRV) es de 12,62€,** conforme a la valoración realizada por CBRE a 30 de junio 2022, que supone un +26% sobre el desembolso inicial.

Información financiera a 30 Septiembre 2022

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	7.608
Gastos operativos y de estructura	(5.959)
EBITDA	1.649
Amortización	(2)
Variación valor inversiones	4.665
Dif. combinaciones de negocios	1.544
Resultado de explotación	7.897
Resultado financiero	(1.540)
Resultado después de impuestos	6.252

Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	236.527
Activo Corriente	10.296
TOTAL ACTIVO	246.823

Patrimonio Neto	143.129
Pasivo No Corriente	96.033
Pasivo Corriente	7.661
TOTAL PASIVO	246.823

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €213,4 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Sep-2022 ⁵	151.191	12,62
EPRA NRV Dic-2021	136.794	11,42

EPRA NRV por acción:

12,62 €
(+26%)

sobre desembolsos

DIVIDENDO⁴:

2,4 M€

2,0%

Dividend yield sobre desembolsos

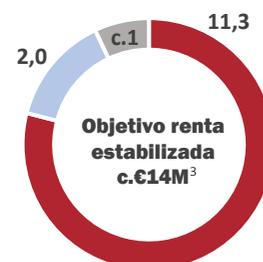
Revalorización GAV sobre inversión⁶:

+27%

Visión Global

22 activos con c. 2.875 plazas + 255 plazas de centro de día

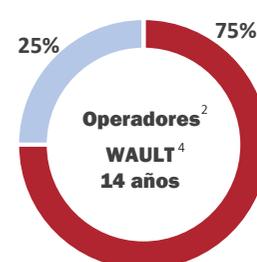
Generación de rentas recurrentes



Objetivo renta estabilizada c.€14M³

- Comprometido Operativo
- Comprometido Desarrollo
- Pipeline en ejecución

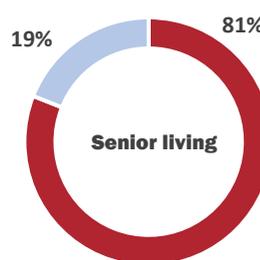
Alquilado a operadores top con contratos a largo plazo



Operadores² WAULT⁴ 14 años

- >1.500 plazas
- 300-1.500 plazas
- <300 plazas

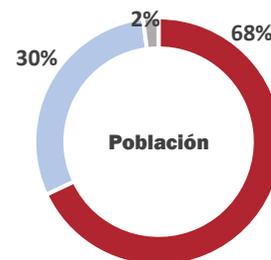
Diversificación en activos para la tercera edad



Senior living

- Residencia
- Independent living

Ubicados en los principales núcleos de población



Población

- >200 mil habitantes
- 50-200 mil habitantes
- <50 mil habitantes

Nota 1: Reparto de un dividendo extraordinario con carga a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios. Nota 2: Sobre total inversión. Ortuella incluido con capacidad de conversión en activo arrendado. Nota 3: Objetivo renta estabilizada incluye resultado concesional neto de Ortuella, los complejos residenciales para mayores y el llave en mano de Vigo), activos en desarrollo y rentas normalizadas a generar con los activos en pipeline. Nota 4: Periodo medio de Obligado Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 5: EPRA NDV Sep-2022 asciende a 143.274 miles de euros (11,96 €/acción). Nota 6: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido like-for-like Dic-2021 a Sep-2022.

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2.875 camas



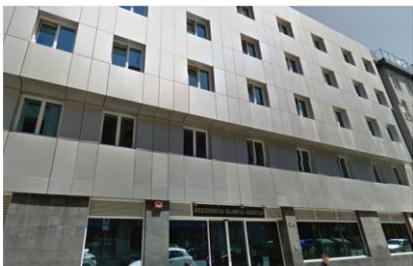
DomusVi Matogrande – La Coruña

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 + Variable



Kirikiño - Bilbao

Adquisición: Octubre 2019
 Operador: Colisee
 49 plazas + 20 centro de día
 Renta: Fija + Variable



Barrika Barri – Barrika, Bilbao

Adquisición: Octubre 2019
 Operador: Colisee
 103 plazas
 Renta: Fija + Variable



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



Proyecto Villaverde - Madrid

Adquisición: Septiembre 2019
 Operador: Colisee
 Desarrollo dos fases c. 300 plazas
 Renta: Fija + Variable

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2.875 camas



Proyecto La Florida - Madrid

Adquisición: Abril 2021
 Operador: Amavir
 Desarrollo de 123 plazas
 Renta: Fija + Variable



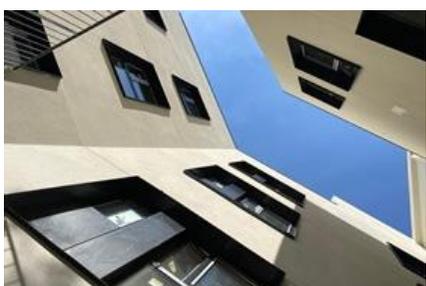
El Saler – Valencia

Adquisición: Mayo 2021
 Operador: Colisee
 122 plazas
 Renta: Fija + Variable



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



Proyecto Madrid Norte

Adquisición: Noviembre 2021
 Desarrollo de 162 plazas



Vigo

Contrato privado: Marzo 2022
 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

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2.875 camas



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



Sant Cugat– Barcelona

Adquisición: Julio 2022

Operador: Amavir

180 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 en relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa.

Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2022.