



BME - GROWTH

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

Madrid, 21 de noviembre de 2023

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 tercer trimestre ejercicio 2023.

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.

Información relevante del periodo

- Adriano Care ha completado su plan de inversión con un portfolio de 22 activos y 2.985 plazas que le consolidan entre los líderes del sector.
 - Excelentes ubicaciones con mayoría de los activos en poblaciones de más de 200.000 habitantes.
 - Contratos de alquiler a largo plazo con los principales operadores del sector (Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir y Clece).
 - Indexación de rentas con IPC.
- El sector de residencias continua con unos fundamentales muy sólidos, con una recuperación total tras el Covid, respaldado por el crecimiento demográfico de la población de mayores de 65 años y alcanzando tasas de ocupación cercanas al 100% en muchas ubicaciones. Las perspectivas de ocupación para los próximos años son favorables debido al déficit de plazas de calidad existentes actualmente en el sector unido a la ralentización de la actividad de construcción de nueva oferta.
- Adriano Care ha activado conjuntamente con los operadores un plan plurianual de sostenibilidad y responsabilidad social enfocado, fundamentalmente, en la mejora energética y descarbonización de su portfolio con el objetivo final de contribuir a la sociedad activos de calidad.
- Los resultados a 30 de septiembre muestran la consolidación del negocio con un crecimiento del 50% en la cifra de ingresos y multiplicando por 3,2 el EBITDA, respecto al mismo periodo del ejercicio 2022.
- En el ejercicio 2023 se ha pagado el segundo dividendo de 2,4M€ equivalente al 2% del capital desembolsado¹. El NAV/acción (EPRA NRV) a 30 de septiembre de 2023 es de 12,41€, que supone un +24% sobre el desembolso inicial
- Estructura financiera de elevada solvencia con endeudamiento inferior al 50% a tipo fijo lo que le protege de las subidas de tipos.

Información financiera a 30 Septiembre 2023

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	11.726
Gastos operativos y de estructura	(6.432)
EBITDA	5.294
Amortización	(5)
Variación valor inversiones	(1.986)
Resultado por enajenación de inv. Inmob.	16
Resultado de explotación	3.319
Resultado financiero	(2.742)
Resultado antes de impuestos	577

Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	262.896
Activo Corriente	8.199
TOTAL ACTIVO	271.095

Patrimonio Neto	138.661
Pasivo No Corriente	121.233
Pasivo Corriente	11.201
TOTAL PASIVO	271.095

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €241,9 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

Valoración

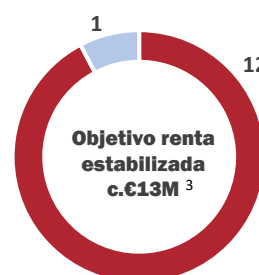
	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Sep-2023 ⁵	148.643	12,41
EPRA NRV Dic-2022	150.085	12,53

EPRA NRV por acción:	DIVIDENDO¹:	Revalorización GAV sobre inversión⁶:
12,41 €	2,4 M€	+22%
(+24%)	2,0%	
sobre desembolsos	Dividend yield sobre desembolsos	

Visión Global

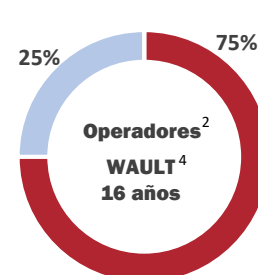
22 activos con c. 2.985 plazas + 335 plazas de centro de día

Generación de rentas recurrentes



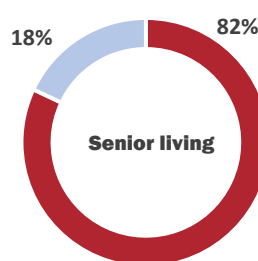
- Comprometido Operativo
- Comprometido Desarrollo
- Pipeline en ejecución

Alquilado a operadores top con contratos a largo plazo



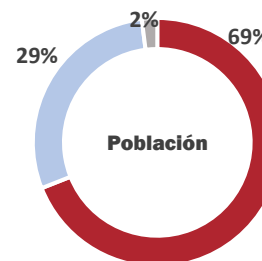
- >1.500 plazas
- 300-1.500 plazas
- <300 plazas

Diversificación en activos para la tercera edad



- Residencia
- Independent living

Ubicados en los principales núcleos de población

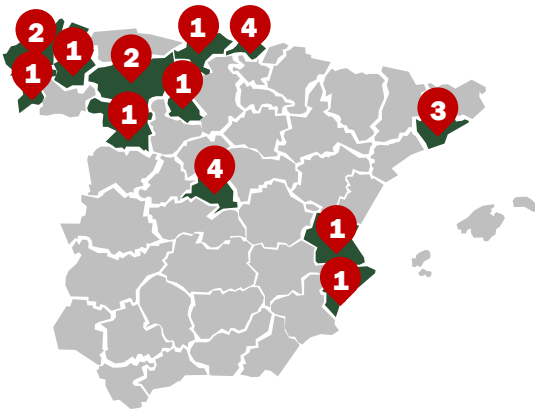


- >200 mil habitantes
- 50-200 mil habitantes
- <50 mil habitantes

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 activos en desarrollo. Nota 4: Periodo medio de Obligado Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 5: EPRA NDV Sep-2023 asciende a 138.652 miles de euros (11,58 €/acción). Nota 6: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido like-for-like Dic-2022 a Sep-2023.

RESUMEN PORTFOLIO

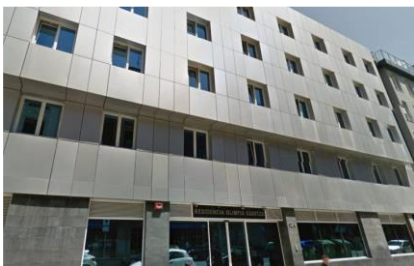
Portfolio de 22 activos con c. 2.985 camas



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. 2.895 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



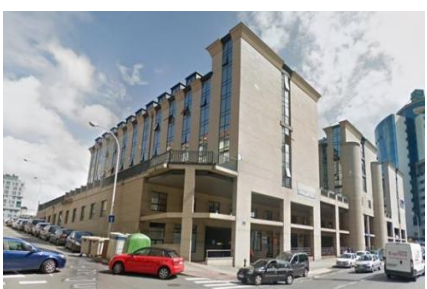
Buendía Eras y La Sal – León

Adquisición: Junio 2021
Operador: Centros Buendía
140 plazas
Renta: Fija + Variable



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

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portafolio de 22 activos con c. 2.985 camas



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



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

Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2023.