



BME - GROWTH

Palacio de la Bolsa

Plaza de la Lealtad, 1

28014 Madrid

Madrid, 20 de diciembre de 2024

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 2024.

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 ejercicio

- El envejecimiento de la población española es un reto, en los próximos cinco años los mayores de 65 años pasarán de 9 millones a cerca de 12 millones hasta representar el 25% de la población. En este contexto, las residencias continúan con **unos fundamentales muy sólidos y alcanzando la plena ocupación**. Sin embargo, **no se ha reactivado la actividad de construcción de nueva oferta**, por lo que la **previsión es un déficit creciente de plazas y previsible presión continuada** al alza de ocupaciones y precios en toda Europa.
- Adriano Care se ha consolidado como la **tercera mayor compañía de España en inversión institucional en tercera edad**.
- Con un portfolio de **22 activos de alta calidad**, cerca de 2.985 plazas en ubicaciones excelentes y **contratos de alquiler a largo plazo e indexados a IPC**, con operadores líderes del sector como Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir, Clece...
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 30 de septiembre de 2024 es de **12,31€ equivalente a 1,3 veces el capital desembolsado teniendo en cuenta los dividendos distribuidos hasta la fecha**. Siguiendo con la política de dividendos crecientes de la compañía el 29 de julio se distribuyó un dividendo de 6,0 M€ (5% sobre el capital desembolsado), alcanzando un total de distribuciones hasta la fecha de 10,8M€ (9% sobre el capital desembolsado).
- Los resultados a 30 de septiembre muestran la **consolidación continuada del negocio, con un crecimiento de ingresos de +6,3%**, vs Q3 2023 y un EBITDA +14,2% vs Q3 2023. La compañía cuenta con una situación financiera saneada con un endeudamiento inferior al 42%⁸ y tipos fijos hasta Diciembre del 2026.
- En su estrategia de mejorar la calidad y el valor de los activos continua la implantación del **plan de Sostenibilidad (ESG)** en estrecha colaboración con los operadores.

Información financiera a 30 septiembre 2024

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Ingresos | 12.939 |
| Gastos operativos y de estructura | (6.214) |
| EBITDA | 6.725 |
| Amortización | (5) |
| Variación valor inversiones | 2.970 |
| Resultados excepcionales | (3) |
| Resultado de explotación | 9.687 |
| Resultado financiero | (3.109) |
| Resultado antes de impuestos | 6.578 |

Balance consolidado (€ miles)

| | |
|---------------------|----------------|
| Activo No Corriente | 259.402 |
| Activo Corriente | 7.042 |
| TOTAL ACTIVO | 266.444 |

| | |
|---------------------|----------------|
| Patrimonio Neto | 132.454 |
| Pasivo No Corriente | 119.171 |
| Pasivo Corriente | 14.819 |
| TOTAL PASIVO | 266.444 |

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €244.2 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

Valoración

| | Miles de € | €/acción |
|---------------------------------|------------|----------|
| EPRA NRV sept-2024 ⁵ | 147.411 | 12,31 |
| EPRA NRV Dic-2023 | 146.817 | 12,26 |

EPRA NRV por acción:

12,31 €
(+32%)
sobre desembolsos⁷

DIVIDENDO repartido en 2024⁹:

6,0 M€
5,0%
Dividend yield sobre desembolsos

Revalorización GAV sobre inversión⁶:

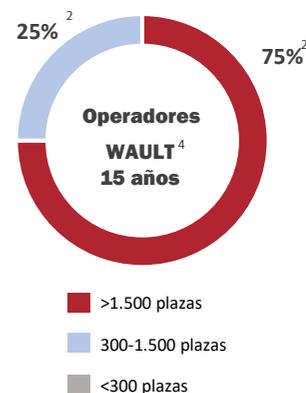
+20%

Visión Global

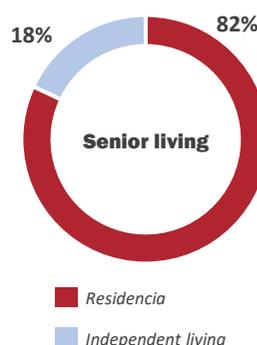
Portfolio de alta calidad de inversión en tercera edad



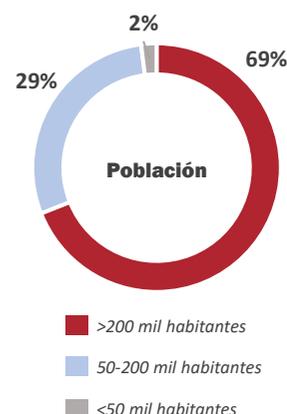
Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo



Diversificación en activos para la tercera edad



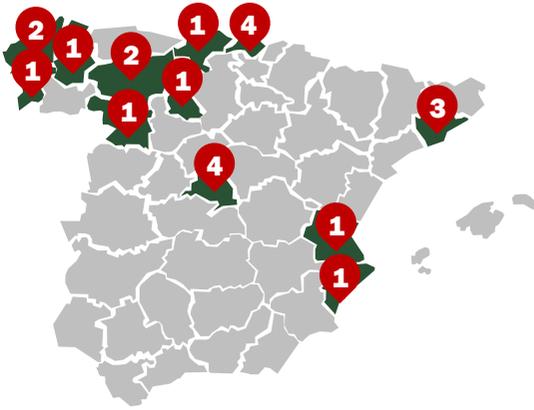
Ubicados en los principales núcleos de población



Nota1: Incluye activo Florida que permanece en balance hasta que se realice segundo pago y por lo tanto se haga la escritura de transmisión del activo. 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 (NOI), y la de los activos operativos (incluyendo los complejos independent living). Nota 4: Periodo medio de Obligado Cumplimiento, considerando los activos actualmente operativos, excluyendo los complejos residenciales para mayores. Nota 5: EPRA NDV Sep-2024 asciende a 132.454 miles de euros (11,06 €/acción). Nota 6: Inversión considerada es el total de coste de adquisición de activos inmobiliarios más el capex incurrido like-for-like Dic-2023 a Sep-2024. Nota 7: Ajustado con los dividendos distribuidos hasta la fecha. Nota 8: LTV excl. Suelos. Nota 9: en el ejercicio 2024 se ha repartido un dividendo extraordinario con carga a reservas de libre disposición y en particular a la cuenta 118 aportaciones de socios por importe de 6,0M€.

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2985 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



Proyecto Villaverde - Madrid
 Adquisición: Septiembre 2019
 Operador: Colisee
 Desarrollo dos fases c. 250 plazas
 Renta: Fija + Variable

(continua...)

RESUMEN PORTFOLIO

Portfolio de 22 activos con c.2.985 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
141 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**Portfolio 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 con relación al mismo está sujeta a cambios sin notificación previa. Estados financieros no auditados a 30 de septiembre de 2024.