



BME - GROWTH

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

Madrid, 27 de junio 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 primer trimestre 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 Investment Management, S.L.U. (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

- La población española mayor de 65 años crecerá en torno a 3 millones de personas en los próximos 5 años, lo cual supone un crecimiento cerca de un 30%. En este entorno de envejecimiento acelerado el sector se encuentra ante un déficit creciente de plazas que ya se estima en más de 150 mil plazas. Las residencias están alcanzando la plena ocupación que está impulsando una subida de precios e incluso listas de espera en algunas ubicaciones.
- Entre transacciones relevantes en el mercado de inversión europeo se observa cierto movimiento en el sector con el traspaso de algunos portafolios en Italia, Alemania e Inglaterra. Y en España ya se observan transacciones selectivas de activos prime al 5% de yield.
- Adriano Care continúa estando posicionado como tercera mayor compañía de España en inversión institucional en tercera edad. Con un portafolio a marzo de 2025 de 20 activos de alta calidad, cerca de 2.560 plazas en ubicaciones excelentes y contratos de alquiler a largo plazo e indexados a IPC, con operadores líderes del sector como DomusVi, Amavir, Colisee, Vivalto, Clece...
- Los resultados a 31 de marzo muestran la consolidación del negocio, con un crecimiento de EBITDA de +8,1% vs Q1 2024.
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 31 de marzo de 2025 es de €12,96 equivalente a +38% sobre el capital desembolsado teniendo en cuenta los dividendos distribuidos hasta la fecha.
- El pasado 27 de mayo se celebró una reunión del Consejo de Administración y la Junta General Ordinaria con aprobación de un dividendo de €13,2 millones⁷ (11% sobre el capital desembolsado) que se ha distribuido el pasado 19 de junio. Con las distribuciones de dividendos de ejercicios anteriores el dividendo total acumulado es de un 20% sobre el capital desembolsado.
- El periodo de desinversión de la sociedad iniciará en julio 2025 con una duración de 3 años.⁸

Información financiera a 31 marzo 2025

Información no objeto de revisión ni auditoría

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	4.321
Gastos operativos y de estructura	(2.149)
EBITDA	2.172
Amortización	(2)
Variación valor inversiones	3.079
Resultado de explotación	5.249
Resultado financiero	(1.045)
Resultado antes de impuestos	4.204

Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	251.893
Activo Corriente	22.097
TOTAL ACTIVO	273.990

Patrimonio Neto	139.372
Pasivo No Corriente	123.773
Pasivo Corriente	10.845
TOTAL PASIVO	273.990

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €238,2 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Mar-2025 ⁴	155.075	12,96
EPRA NRV Dic-2024	151.613	12,67

EPRA NRV por acción:
12,96 €
(+38%)
sobre desembolsos⁶

DIVIDENDO en 2025⁷:
13,2 M€
11,0%
Dividend yield sobre desembolsos

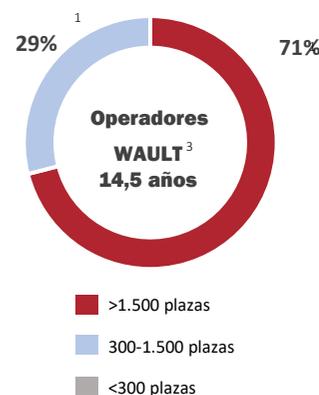
Revalorización GAV sobre inversión⁵:
+24%

Visión Global

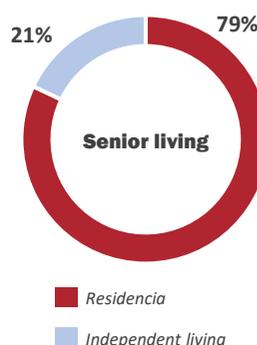
Portafolio de alta calidad de inversión en tercera edad



Alquilado a operadores líderes con contratos a largo plazo



Diversificación en activos para la tercera edad



Ubicados en los principales núcleos de población



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 + Variable

(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
 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



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 sustitutos 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 31 de marzo de 2025.