



**BME - GROWTH**

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

Madrid, 06 de junio 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 del primer 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 sector de residencias continua con unos fundamentales muy sólidos, totalmente recuperado del Covid, alcanzando tasas de ocupación cercanas al 100%. Las perspectivas para los próximos años siguen mejorando por el fuerte crecimiento demográfico de mayores de 65 y ralentización de la construcción de nueva oferta, que supondrá un déficit creciente de plazas y previsible presión 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 indexados a IPC, a largo plazo con operadores de primer nivel como Colisee, DomusVi, Vivalto, Amavir, Clece...
- El NAV/acción (EPRA NRV) a 31 de marzo de 2024 de 12,34€ que supone un +27% sobre el desembolso inicial teniendo en cuenta los dividendos distribuidos.
- Los resultados a 31 de marzo muestran la consolidación del negocio, con un crecimiento de ingresos de +16%, vs Q1 2023 y un EBITDA +31% vs Q1 2023.
- La compañía cuenta con una situación financiera saneada con un endeudamiento inferior al 45%<sup>8</sup> y tipos fijos hasta Diciembre del 2026.
- En su estrategia de mejorar la calidad y el valor de los activos, se ha finalizado en este periodo los planes de inversión de dos residencias (Valencia y Bilbao) y se ha avanzado en la implantación del plan de Sostenibilidad (ESG) en estrecha colaboración con los operadores.
- Tras las distribuciones de dividendos extraordinarios de ejercicios anteriores (2,4M€ anuales), el próximo 25 de junio 2024, en cumplimiento con la política de retribución al accionista se propondrá una distribución de dividendo a la Junta General Ordinaria.

## Información financiera a 31 marzo 2024

Información no objeto de revisión ni auditoría

### Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (€ miles)

Ingresos	4.050
Gastos operativos y de estructura	(2.041)
<b>EBITDA</b>	<b>2.009</b>
Amortización	(2)
Resultados excepcionales	(1)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>2.006</b>
Resultado financiero	(996)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.010</b>

### Balance consolidado (€ miles)

Activo No Corriente	257.912
Activo Corriente	9.485
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>267.397</b>

Patrimonio Neto	135.073
Pasivo No Corriente	120.589
Pasivo Corriente	11.735
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>267.397</b>

El valor de activos inmobiliarios (GAV) se sitúa en €240,2 millones (excluyendo el capex comprometido y la concesión de Ortuella).

## Valoración

	Miles de €	€/acción
EPRA NRV Mar-2024 <sup>5</sup>	147.739	12,34
EPRA NRV Dic-2023	146.817	12,26

### EPRA NRV por acción:

**12,34 €**  
(+27%)  
sobre desembolsos<sup>7</sup>

### DIVIDENDO repartido en 2023<sup>1</sup>:

**2,4 M€**  
**2,0%**  
Dividend yield sobre desembolsos

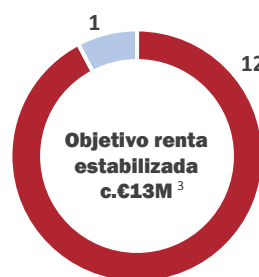
### Revalorización GAV sobre inversión<sup>6</sup>:

**+19%**

## Visión Global

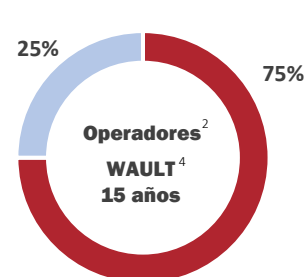
22 activos con c. 2.985 plazas + 335 plazas de centro de día

### Generación de rentas recurrentes



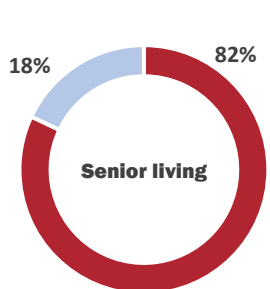
■ Comprometido Operativo  
■ Comprometido Desarrollo

### Alquilado a operadores top con contratos a largo plazo



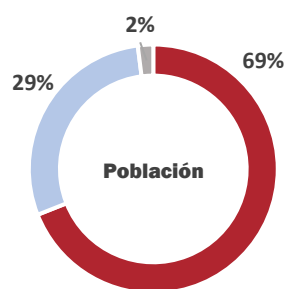
■ >1.500 plazas  
■ 300-1.500 plazas  
■ <300 plazas

### Diversificación en activos para la tercera edad



■ Residencia  
■ Independent living

### Ubicados en los principales núcleos de población

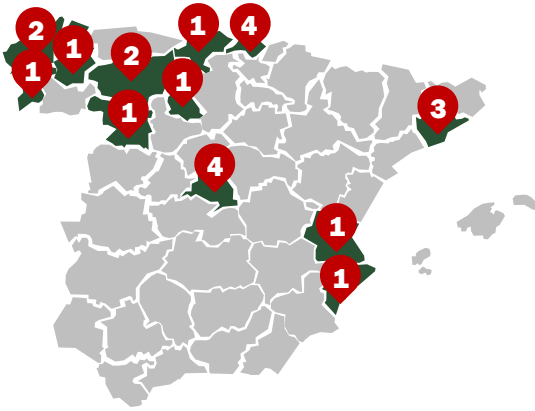


■ >200 mil habitantes  
■ 50-200 mil habitantes  
■ <50 mil habitantes

Nota 1: en el ejercicio 2023 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 2,4M€. 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 Mar-2024 asciende a 135.044 miles de euros (11,28 €/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 Mar-2024. Nota 7: Ajustado con los dividendos distribuidos hasta la fecha. 8. LTV excl. suELOS

**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 + 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.2.985 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



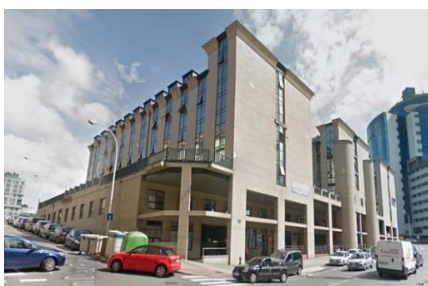
### Buendía Eras y La Sal – León

Adquisición: Junio 2021  
Operador: Centros Buendía  
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

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](http://www.adrianocare.es)), así como en la página web del BME Growth ([www.bmegrowth.es](http://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 marzo de 2024.