

Documento de Registro
de
ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.



Septiembre 2020

El presente Documento de Registro, redactado conforme al Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 10 de septiembre de 2020

El presente Documento de Registro es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En caso de que la Sociedad utilice el presente Documento de Registro, durante su vigencia, para elaborar un folleto a los efectos del referido Reglamento, la Sociedad publicará la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, la nota de síntesis en su página web corporativa (www.almagrocapital.com)^() y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)^(*)*

^(*) La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia al Folleto.

ÍNDICE

I. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	- 3 -
II. DOCUMENTO DE REGISTRO	- 4 -
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE	- 4 -
1.1. Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro	- 4 -
1.2. Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.	- 4 -
1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro	- 4 -
1.4. Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluido en el documento de registro	- 4 -
1.5. Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente	- 4 -
2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL	- 5 -
2.1. Información sobre el emisor	- 5 -
2.2. Descripción empresarial	- 14 -
2.3. Estructura organizativa	- 46 -
2.4. Inversiones	- 46 -
2.5. Estudio operativo y financiero	- 48 -
2.6. Información sobre tendencias	- 48 -
2.7. Previsiones o estimaciones de beneficios	- 48 -
3. FACTORES DE RIESGO	- 49 -
4. GOBIERNO CORPORATIVO	- 56 -
4.1. Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección	- 56 -
4.2. Remuneración y prestaciones	- 62 -
4.3. Acciones y opciones de compra de acciones	- 62 -
5. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS	- 63 -
5.1. Información financiera histórica	- 63 -
5.2. Información financiera intermedia	- 71 -
5.3. Auditoría de la información financiera histórica anual	- 72 -
5.4. Indicadores clave de resultados	- 72 -
5.5. Cambio significativo en la situación financiera del emisor	- 75 -
5.6. Política de dividendos	- 75 -
5.7. Información financiera pro-forma	- 79 -
6. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES	- 80 -
6.1. Accionistas principales	- 80 -
6.2. Procedimientos judiciales y de arbitraje	- 81 -
6.3. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección	- 81 -
6.4. Operaciones con partes vinculadas	- 82 -
6.5. Capital social	- 84 -
6.6. Escritura de constitución y estatutos	- 86 -
6.7. Contratos importantes	- 86 -
7. DOCUMENTOS DISPONIBLES E INCORPORACIÓN POR REFERENCIA	- 99 -
8. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO	- 100 -
III. ANEXO - GLOSARIO DE TÉRMINOS DEFINIDOS	- 103 -

I. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación, se indican los documentos incorporados por referencia al presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”) de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (“**Almagro**” o la “**Sociedad**”), con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	Página web de Almagro ⁽¹⁾	Página web de BME Growth ⁽²⁾
Cuentas anuales individuales de Almagro correspondientes al ejercicio 2018, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)
Cuentas anuales individuales de Almagro correspondientes al ejercicio 2019, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)

(1): www.almagrocapiatal.com

(2): www.bmegrowth.es

II. DOCUMENTO DE REGISTRO

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

1.1. Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro

D. Luis de Ulíbarri San Vicente, en nombre y representación de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (“**Almagro**” o la “**Sociedad**”), en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido del presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”), cuyo formato se ajusta al Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) n.º 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión.

D. Luis de Ulíbarri San Vicente actúa en su condición de consejero y Presidente de la Sociedad en virtud de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el 14 de noviembre de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, bajo el número 2744 de su protocolo y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 36.067, folio 131, hoja M-00648129 y asume la responsabilidad por el contenido del Documento de Registro en ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de 8 de julio de 2020.

1.2. Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.

Don Luis de Ulíbarri San Vicente, como responsable del presente Documento de Registro, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro

En el presente Documento de Registro se recoge información relativa al informe de valoración independiente de activos de Almagro a 31 de diciembre de 2019, elaborado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“**Gesvalt**”) como experto en el sector inmobiliario, y emitido el 9 de marzo de 2020. Gesvalt tiene su domicilio social en el Paseo de la Castellana, 141. Edificio Cuzco IV. 28046 Madrid.

La información relativa al informe de valoración independiente de los activos de Almagro a 31 de diciembre de 2019 elaborado por Gesvalt, se ha incluido en el presente Documento de Registro con el consentimiento de la persona responsable del mismo.

1.4. Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluido en el documento de registro

La información relativa al informe de valoración independiente de los activos de Almagro a 31 de diciembre de 2019 elaborado por Gesvalt se ha reproducido con exactitud y no omite ningún hecho que hiciera que la información reproducida fuera inexacta o engañosa.

1.5. Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- El presente Documento de Registro ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento (UE) 2017/1129**”).
- La CNMV solo aprueba el presente Documento de Registro en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.

- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.

El presente Documento de Registro ha sido elaborado como parte un “Folleto de la Unión de Crecimiento”, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento (UE) 2017/1129. Almagro ha optado por elaborar el presente Documento de Registro de conformidad con el Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 dado que no tiene valores admitidos a negociación en un mercado regulado y tiene la consideración de pequeña y mediana empresa (pyme) a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129, en la medida en que, según sus últimas Cuentas Anuales, (i) tuvo un número medio de empleados inferior a 250 a lo largo del ejercicio 2019 y (ii) su volumen de negocios neto en el ejercicio 2019 no fue superior a 50.000.000 euros.

2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL

2.1. Información sobre el emisor

a) Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social de la Sociedad es “Almagro Capital SOCIMI, S.A.”. La Sociedad opera bajo el nombre comercial de “Almagro”.

b) Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)

La Sociedad fue inscrita el día 27 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.067, folio 125, sección 8, hoja M-648.129, inscripción 1ª.

El Número de Identificación Fiscal (NIF) de Almagro es el A-87858908, y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 95980076R4WYKTV45U37.

c) Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no es indefinido

Almagro se constituyó inicialmente por tiempo indefinido como sociedad de responsabilidad limitada en virtud de la escritura pública de constitución autorizada el 20 de junio de 2017 por el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con número 2.565 de su protocolo, habiendo sido objeto de transformación en sociedad anónima en virtud de escritura pública de transformación autorizada el 14 de noviembre de 2018 por el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con número 2.744 de su protocolo y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.067, folio 125, hoja M-648.129.

En la reunión de la Junta General de la Sociedad celebrada el día 12 de noviembre de 2018 se aprobaron, entre otros, los acuerdos relativos a la aprobación de los nuevos estatutos sociales para adaptarlos al nuevo tipo societario de sociedad anónima, incluyendo, una vez transformada en sociedad anónima, en su denominación social el término “SOCIMI” y la modificación de nuevo de los estatutos sociales para hacer determinados ajustes en relación con la aplicación del régimen fiscal especial previsto para las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) y adaptar el contenido a los requisitos establecidos en la normativa reguladora del mercado BME Growth (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil - “MAB”) (“BME Growth” o el “Mercado”, indistintamente) y, en particular, los requisitos que establece la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (y que, con efecto a partir del 1 de octubre de 2020, se sustituirá por la Circular 1/2020, de 30 de julio de 2020, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity).

d) Personalidad jurídica, país de constitución y legislación aplicable

Almagro es una sociedad anónima constituida en España y sometida a la legislación española. En consecuencia, está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, “**Ley de Sociedades de Capital**”) y, tras el acogimiento de Almagro al régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la “**Ley de SOCIMIs**”).

Adicionalmente, y en la medida en que las acciones de Almagro están admitidas a negociación en el segmento de empresas de BME Growth de BME MTF Equity (antiguo segmento de SOCIMIS del MAB – “**MAB-SOCIMI**”), sistema multilateral de negociación español, la Sociedad está sujeta a la normativa interna de BME Growth y, en particular, a su reglamento y a las circulares específicas reguladoras de las SOCIMI que tienen admitidas a negociación sus acciones en el mismo.

A continuación, se incluye un breve resumen de los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI y que, por tanto, resultan de aplicación a la Sociedad:

- a) *Elementos societarios*. Las SOCIMI deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- b) *Actividad obligatoria*. Las SOCIMI deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIS.
- c) *Activos permitidos*. Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIS (conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% del activo de las SOCIMI puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) *Origen de ingresos*. El 80% de las rentas de las SOCIMI del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el apartado e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIS.
- e) *Periodo de tenencia de activos*. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben permanecer arrendados durante al menos 3 años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de 1 año. Este periodo de tenencia de 3 años se extiende a las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIS.
- f) *Política de distribución de dividendos*. Las SOCIMI habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIS; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado e) anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
- g) *Régimen fiscal*. Las SOCIMI tributarán a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIS, la tributación de aquella parte de las rentas generales con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la

adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado e) anterior.

La actividad inmobiliaria en España se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. A título meramente enunciativo, entre las principales disposiciones de ámbito estatal del sector que se encuentran actualmente en vigor podemos destacar: la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”); el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, etc.

Por otro lado, entre las disposiciones de ámbito autonómico y local actualmente en vigor que regulan la actividad inmobiliaria y urbanística en la Comunidad de Madrid (donde se focaliza la actividad de Almagro) podemos destacar a título meramente enunciativo y no limitativo: el Compendio-2019 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (actualizado a 16 de diciembre de 2019); el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid; la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Madrid relativa al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de 28 de marzo de 2001; la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Madrid relativa al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de 9 de octubre de 2001; la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Madrid relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 20 de diciembre de 2001; entre otros.

Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planteamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los arrendatarios.

e) Domicilio social, número de teléfono y página web

El domicilio social de Almagro se encuentra ubicado en la Calle Orfila 7 piso 1º, 28010 - Madrid. El número de teléfono de su domicilio social es el (+34) 918 28 02 95.

La página web corporativa de la Sociedad es www.almagrocapi.com. La información disponible en la página web corporativa de la Sociedad, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el presente Documento de Registro, no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro.

2.1.1. Cambios importantes en la estructura de financiación del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la estructura de financiación de Almagro distinta de la descrita en el apartado 5.2. “Información financiera intermedia” del presente Documento de Registro.

2.1.2. Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor

El presente apartado incluye una descripción de los recursos de capital de Almagro. A estos efectos, a la fecha del presente Documento de Registro, la estrategia de financiación de Almagro busca priorizar, en la medida de lo posible, la financiación mediante recursos propios reduciendo, en consecuencia, las fuentes de financiación externas para el desarrollo de su actividad. No obstante lo anterior, en el largo plazo y con ánimo de buscar maximizar el retorno de cada inversión, Almagro no descarta incrementar y potenciar el apalancamiento de la cartera de inmuebles.

En la actualidad, no existe para Almagro ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras.

- **Recursos propios de Almagro**

A continuación se incluye una tabla resumen de la evolución de las principales partidas del patrimonio neto de Almagro durante los dos ejercicios cubiertos por la información financiera histórica.

	31-dic-2019	31-dic-2018
	Auditado	
	(euros)	
Capital Social	24.352.654,00	9.352.654,00
Prima de Emisión	1.351.00,44	1.000,44
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(461.282,16)	(56.446,03)
Acciones o Participaciones Propias	(280.792,19)	(300.135,00)
Ventas	135.801,43	-
Adquisiciones	(116.395,62)	-
Resultado del ejercicio	(805.238,23)	(404.836,13)

Tal y como puede observarse, la cifra de capital social ha aumentado significativamente. Ello es debido a las últimas ampliaciones de capital ejecutadas por la Sociedad. En este sentido, a continuación se incluye una tabla resumen con las cifras y datos concretos de todas las ampliaciones de capital ejecutadas por parte de la Sociedad desde su fecha de constitución (i.e. 20 de junio de 2017) donde se constituyó con un capital social inicial de 3.000 euros hasta la fecha de registro del presente Documento de Registro (ver apartado 6.5. “Capital Social” del presente Documento de Registro):

Año	Importe de la ampliación/reducción (en euros)⁽¹⁾	Número de acciones nuevas	Capital social tras el aumento/reducción	Número de acciones tras el aumento/reducción	Fecha de ejecución
2017	3.710.000	3.710.000	3.713.000	3.713.000	5 de diciembre de 2017
2018	5.626.500	5.626.500	9.339.500	9.339.500	30 de julio de 2018
	13.154	13.154	9.352.654	9.352.654	30 de julio de 2018
2019	16.350.000	15.000.000	24.352.654	24.352.654	2 de agosto de 2019

(1) El importe correspondiente a la ampliación de capital ejecutada en 2019 incluye el importe correspondiente a la prima de emisión.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria Universal de socios de la Sociedad (ya que, en aquella fecha Almagro era un sociedad de responsabilidad limitada) decidió ampliar el capital social mediante aportaciones dinerarias y la creación de 3.710.000 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal sin prima de emisión y con derecho de suscripción preferente, ascendiendo el capital social de la Sociedad, tras la ejecución del aumento, a la cantidad de 3.713.000 euros. La ampliación de capital fue suscrita por 22 nuevos socios. Esta ampliación de capital se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 126, hoja M-648129, inscripción 2ª.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó por parte de la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de Almagro una segunda ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente por importe de 5.626.500 euros. En virtud de esta ampliación de capital se crearon 5.626.500 nuevas participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita por 51 nuevos socios. Esta ampliación de capital se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 130, hoja M-648129 inscripción 5ª.

Con fecha 25 de junio de 2018, la Junta General Ordinaria y Universal de socios de Almagro acordó realizar una tercera ampliación de capital por compensación de créditos, que ascendían a la cantidad de 14.154 euros. En virtud de esta ampliación de capital se crearon 13.154 nuevas participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión aparejada de 0,076 euros por cada una de las nuevas participaciones, lo que constituyó un total de 1.000 euros de prima de emisión. La ampliación fue suscrita por un socio al no generar derecho de suscripción preferente esta modalidad de aumento de capital (i.e. por compensación de créditos). Esta ampliación de capital se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 130, hoja M-648129, inscripción 6ª.

Adicionalmente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Almagro acordó, en su sesión celebrada el 26 de marzo de 2019, aumentar el capital social por un importe nominal máximo de 15.000.000,00 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 15.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, mediante aportaciones dinerarias, y delegando en el Consejo de Administración, conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo, señalara la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y fijara las condiciones del mismo en todo lo no previsto, incluyendo la facultad para modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital. Posteriormente, el Consejo de Administración de Almagro, en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas que se ha descrito anteriormente, y en sesión del 26 de abril de 2019, acordó ampliar el capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 15.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 15.000.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,09 euros por cada acción, es decir, con una prima de emisión total máxima de 1.350.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Esta ampliación de capital se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 38.483, folio 010, hoja M-648.129, inscripción 13ª. La ampliación se cubrió con una sobredemanda del 4%, procediéndose a realizar un prorrateo en el tramo discrecional. El detalle del resultado de la ampliación de capital fue el siguiente:

Periodo de suscripción	Acciones Suscritas	Capital	Prima de Emisión	Importe Efectivo
Preferente	4.601.405	4.601.405,00 €	414.126,45 €	5.015.531,45 €
Adicional	4.151.090	4.151.090,00 €	373.598,10 €	4.524.688,10 €
Discrecional	6.247.505	6.247.505,00 €	562.275,45 €	6.809.780,45 €
Totales	15.000.000	15.000.000,00 €	1.350.000,00 €	16.350.000,00 €

Por último, a la fecha del presente Documento de Registro, la Junta General de Accionistas de Almagro acordó, en su sesión celebrada el 1 de julio de 2020, aumentar el capital social por importe nominal máximo de 14.000.000,00 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, mediante aportaciones dinerarias, y delegando en el Consejo de Administración, conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo, señalara la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y fijara las condiciones del mismo en todo lo no previsto, incluyendo la facultad para modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital. Posteriormente, el Consejo de Administración de Almagro, en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas que se ha descrito anteriormente, en sesión del 8 de julio de 2020, acordó llevar a cabo dicha ampliación de capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 14.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 14.000.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,14 euros por cada acción, es decir, con una prima de emisión total máxima de 1.960.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta que, a fecha del presente Documento de Registro, se encuentra aún pendiente de ejecución (el “**Aumento de Capital**”).

- **Recursos ajenos de Almagro**

A continuación, se incluye información relativa a los activos y pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

Análisis de instrumentos Financieros	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31-dic-2019	31-dic-2018	31-dic-2019	31-dic-2018	31-dic-2019	31-dic-2018
(euros)						
Activos financieros a largo plazo						
Fianzas depositadas	-	-	37.248,87	21.087,81	37.248,87	21.087,81
Pasivos financieros a largo plazo						
Partidas a pagar	5.749.320,82	2.577.013,85	398.800,34	330.116,50	6.148.121,16	2.907.130,35

Acreeedores por arrendamiento financiero	-	-	1.212.740,47	965.767,10	1.212.740,47	965.767,10
--	---	---	--------------	------------	--------------	------------

Activos financieros a corto plazo

Otros activos financieros	-	-	210.000,00	-	210.000,00	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	350.048,72	350.000,00	350.048,72	350.000,00

Pasivos financieros a corto plazo

Partidas a pagar	841.966,89	298.677,08	-	-	841.966,89	298.677,08
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	-	393.314,34	238.415,34	393.314,34	238.415,34
Proveedores	-	-	200,00	200,00	200,00	200,00
Acreeedores varios	-	-	80.459,84	117.857,93	80.459,84	117.857,93
Proveedores empresas del grupo	-	-	189.362,00	78.928,53	189.362,00	78.928,53

El importe de las partidas de “*fianzas depositadas a largo plazo*” por importe de 37.248,87 euros se corresponde con el importe depositado por parte de la Sociedad en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) en concepto de fianza conforme a lo previsto por la LAU y el Decreto 181/1996 de 5 de diciembre por el que se regula el Régimen de Depósito de Fianzas de Arrendamientos en la Comunidad de Madrid.

La partida relativa a “*acreeedores por arrendamiento financiero*” a largo y corto plazo reflejados en la tabla anterior se corresponde con los cobros anticipados que ha tenido la Sociedad en el marco de lo acordado en los diferentes contratos de compraventa y suscripción del posterior contrato de arrendamiento. En concreto, estas cifras se corresponden con las cantidades retenidas por parte de la Sociedad que, ante un eventual fallecimiento de los inquilinos con carácter previo a la compensación de las cantidades retenidas con cargo a las rentas derivadas del arrendamiento, quedaría obligada a devolver a sus correspondientes herederos.

Para el cálculo de este periodo “inicial” previsto en los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad durante el cual las rentas mensuales o cuotas de arrendamiento se compensan con la parte aplazada del precio de la compraventa del activo inmobiliario en cuestión, se hace un análisis previo individualizado de cada operación, tomando en consideración factores actuariales en términos de longevidad, esperanza de vida, y “vida hábil” (referido al tiempo estimado que pueden vivir los potenciales arrendatarios por su cuenta, sin necesidad de trasladarse a una residencia o, en su caso, irse a vivir con un familiar). Adicionalmente se lleva a cabo una valoración de salida del inmueble conservadora, teniendo en cuenta la evolución histórica de los precios de las viviendas a nivel de cada barrio, el tamaño del activo y de la liquidez/demanda de la tipología del inmueble en cuestión, así como del valor histórico del arrendamiento del inmueble.

Con los factores descritos en el párrafo anterior, se obtiene un precio de venta futuro del activo, así como una fecha prevista de venta, y en base a estos criterios (i.e. esperanza de vida/vida hábil y valoración de salida del inmueble), se calcula el desembolso (i.e. potencial precio de adquisición) a realizar para la adquisición del activo inmobiliario en cuestión y el descuento a aplicar sobre el valor de tasación del activo, con el objetivo de alcanzar un retorno o rentabilidad.

A efectos aclaratorios, se hace constar que durante este primer periodo en el que los arrendatarios compensan el pago de la renta de alquiler con la parte del precio de compraventa que ha quedado aplazada, no realizan desembolso alguno en concepto de alquiler, tal y como se detallará más adelante en el apartado 2.2.1 “*Estrategia y objetivos*” del presente Documento de Registro, a excepción de los gastos correspondientes a la cuota de la comunidad de propietarios. Una vez compensado el importe total de precio de compraventa que hubiese quedado aplazado, el arrendatario queda obligado a abonar una renta de alquiler cuyo importe queda sujeto a una bonificación extraordinaria y personalísima en atención a las circunstancias personales de cada arrendatario. Si se produce el fallecimiento del arrendatario con posterioridad al periodo “inicial” anteriormente referido, cualquier

potencial heredero (y/o cualquier otra persona que conforme a la normativa aplicable resulte legitimada) que se subrogue en la posición contractual del arrendatario, no se verá beneficiado por la bonificación en la renta mensual que disfrutaba su causahabiente (al tener esta carácter personalísimo) y deberá pagar la renta correspondiente que se hubiera pactado al efecto que será actualizada de forma anual conforme a las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (“IPC”).

La duración estimada de los contratos de arrendamiento busca cubrir sobradamente la esperanza de vida de los arrendatarios. Siendo la media de duración estimada de los contratos de arrendamiento suscritos por Almagro de 20 años.

A 31 de diciembre de 2019 Almagro había suscrito un total de 39 contratos de arrendamiento. A la fecha de registro del presente Documento de Registro, esa cifra asciende a un total de 56 contratos de arrendamiento. De esos 56 contratos de arrendamiento, 18 siguen el esquema de duración y periodos de compensación descritos en los párrafos anteriores. El resto de los contratos de arrendamiento (i.e. 38 contratos de arrendamiento) se trata de contratos de arrendamiento sobre los que no se ha pactado ningún periodo de compensación de rentas inicial, ni se ha acordado la fijación de una renta mensual bonificada personalísima que atienda a la condición del arrendatario en cuestión (ver apartado 2.2.1 “Estrategia y objetivos” del presente Documento de Registro para mayor detalle e información sobre estos aspectos).

El importe de 350.048,72 euros correspondiente a la partida de “imposiciones a corto plazo” se corresponde a la prenda constituida sobre los depósitos a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abiertos en Bankinter, S.A. (300.048,72 euros) y Banco de Sabadell, S.A. (50.000 euros). En este sentido, la prenda constituida sobre el depósito a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abierto en Bankinter, S.A. (por importe de 300.048,72 euros) se constituyó en garantía del préstamo hipotecario concedido por Bankinter, S.A. a favor de Almagro por importe de 1.300.000 euros. Por su parte, la prenda constituida sobre el depósito a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abierto en Banco de Sabadell, S.A. (por importe de 50.000 euros) se constituyó en garantía del préstamo hipotecario concedido por Banco de Sabadell, S.A. a favor de Almagro por importe de 290.000 euros.

Por su parte, la partida relativa a “otros activos financieros”, incluye el importe correspondiente a un aval bancario por importe de 210.000 euros y con un vencimiento anual, emitido por el Banco Sabadell como garantía de cobro para el vendedor de la vivienda Vallehermoso I.

Las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 que se reflejan en la tabla “débitos y partidas a pagar” corresponden a la financiación bancaria obtenida por Almagro para la adquisición de los diferentes activos inmobiliarios, cuyo desglose es el siguiente:

Activo Hipotecado	Entidad bancaria	Fecha de firma	Fecha de vencimiento	Importe inicial del préstamo hipotecario	Importe a 31-dic-2019
(euros)					
Dr. Esquerdo, 6	Sabadell 1	11/07/2018	01/07/2030	290.000	259.016,81
Platerías 4	Sabadell 2	27/12/2018	01/12/2025	679.800	587.705,45
Jorge Juan, 96	Sabadell 3	11/05/2018	01/05/2025	186.500	164.196,04
Pintor Rosales, 18	Bankinter 1	04/07/2018	01/07/2028	1.300.000	1.123.638,67
Mesón de Paredes, 50 - 1	Santander 1	19/03/2019	19/04/2026	78.000	69.642,87
Lagasca, 27	Bankinter 2	30/07/2018	01/07/2033	280.000	256.583,59
Lechuga, 5	Sabadell 4	14/12/2018	01/12/2025	215.000	185.873,29
Fernán González, 71	Sabadell 5	24/05/2019	01/05/2025	454.879,14	419.004,21
Herreros de Tejada, 24	Sabadell 6	01/02/2019	01/02/2026	285.000	253.124,48
Núñez de Balboa, 32	Sabadell 7	27/03/2019	01/03/2026	322.489,86	289.742,83
Reina Mercedes, 20	Santander 2	19/03/2019	01/03/2026	237.500	212.053,58
Ayala, 110	Bankinter 3	28/03/2019	01/03/2034	550.000	526.060,01
Edificio - Almansa, 22	Sabadell 8	06/09/2019	01/10/2026	436.500	421.686,60
G. Martínez Campos, 17 - 1	Santander 3	18/09/2019	18/09/2026	600.000	578.571,45
Zurbano, 6	Sabadell 9	20/09/2019	20/09/2026	504.900	487.765,30
Ribadavia, 12	Santander 4	18/09/2019	18/09/2026	100.000	96.428,59
G. Martínez Campos, 17 - 2	Bankinter 4	18/10/2019	18/10/2026	500.000	488.741,54
Ferrer del Río, 22	Sabadell 10	18/12/2019	31/12/2026	173.000	171.452,40
Total				7.193.569	6.591.287,71⁽¹⁾

A continuación, se incluye el desglose por vencimiento de las deudas con entidades de crédito:

Activo hipotecado	Entidad bancaria	2020	2021	2022	2023	2024+
(euros)						
Dr. Esquerdo, 6	Sabadell 1	22.364,17	22.781,45	23.206,49	23.639,49	167.025,21
Platerías, 4	Sabadell 2	93.719,21	95.372,52	97.054,98	98.767,14	202.791,60

¹ Tal y como se puede comprobar, este importe también se corresponde con la suma de las partidas de pasivos financieros a corto y largo plazo por importes de 5.749.320,82 y de 841.966,89 euros, respectivamente, que aparecen reflejados en la tabla anterior.

Jorge Juan, 96	Sabadell 3	14.426,81	14.695,99	14.970,17	15.249,47	104.853,60
Pintor Rosales, 18	Bankinter 1	126.002,56	127.268,36	128.546,90	129.838,29	611.982,56
Mesón de Paredes, 50-1	Santander 1	11.142,84	11.142,84	11.142,84	11.142,84	25.071,51
Lagasca, 27	Bankinter 2	16.882,00	17.179,83	17.482,90	17.791,29	187.247,57
Lechuga, 5	Sabadell 4	29.640,52	30.163,43	30.695,54	31.237,03	64.136,77
Fernán González, 71	Sabadell 5	62.333,03	63.400,99	64.487,26	65.592,10	163.190,83
Herreros de Tejada, 24	Sabadell 6	38.957,99	39.744,33	40.546,54	41.364,93	92.510,69
Núñez de Balboa, 32	Sabadell 7	44.316,82	45.076,09	45.848,40	46.633,91	107.867,61
Reina Mercedes, 20	Santander 2	33.928,56	33.928,56	33.928,56	33.928,56	76.339,34
Ayala, 110	Bankinter 3	32.454,88	33.076,92	33.710,89	34.357,01	392.460,31
Edificio – Almansa, 22	Sabadell 8	59.811,91	60.715,29	61.632,30	62.563,16	176.963,94
G. Martínez Campos, 17-1	Santander 3	85.714,20	85.714,20	85.714,20	85.714,20	235.714,65
Zurbano, 6	Sabadell 9	69.184,59	70.229,52	71.290,25	72.366,98	204.693,96
Ribadavia, 12	Santander 4	14.285,64	14.285,64	14.285,64	14.285,64	39.286,03
G. Martínez Campos	Bankinter 4	68.229,96	69.329,68	70.447,13	71.582,60	209.144,66
Ferrer del Río, 22	Sabadell 10	18.571,20	18.571,20	18.571,20	18.571,20	97.167,60
Total deuda		841.966,89	852.676,84	863.562,19	874.625,84	3.158.448,44

Adicionalmente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, Almagro suscribió el 26 de febrero de 2020 otro préstamo con Bankinter, S.A. por importe de 1.000.000 de euros que se encuentra garantizado mediante hipoteca inmobiliaria que recae sobre el activo inmobiliario de su titularidad situado en la calle Goya número 135.

En consecuencia, a la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene suscritos un total de 19 contratos de préstamo garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.

A continuación, se incluye una breve descripción de los préstamos que se recogen en la tabla anterior.

- *Préstamos hipotecarios suscritos con Banco de Sabadell, S.A.*

Activo Hipotecado	Valor neto contable	Valor de mercado	Importe inicial del préstamo hipotecario	Importe a 31-dic-2019	Tipo de interés
(euros)					
Dr. Esquerdo, 6	598.082,90	767.000	290.000	259.016,81	1,85% (fijo)
Platerías 4	1.480.166,09	1.684.000	679.800	587.705,45	1,75% (fijo)
Jorge Juan, 96	277.472,39	338.000	186.500	164.196,04	1,85% (fijo)
Lechuga, 5	154.674,11	643.000	215.000	185.873,29	1,75% (fijo)
Fernán González, 71	599.302,51	755.000	454.879,14	419.004,21	1,70% (fijo)
Herreros de Tejada, 24	421.524,24	425.000	285.000	253.124,48	2,00% (fijo)
Núñez de Balboa, 32	897.177,72	910.000	322.489,86	289.742,83	1,70% (fijo)
Edificio - Almansa, 22	1.018.200,83	1.726.000	436.500	421.686,60	1,50% (fijo)
Zurbano, 6	920.859,56	1.150.000	504.900	487.765,30	1,50% (fijo)
Ferrer del Río, 22	450.966,46	493.000	173.000	171.452,40	2,50% (fijo)
Total	6.818.426,81	8.891.000	3.548.069	3.239.567,41	

A la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad ha suscrito 10 contratos de préstamo con Banco de Sabadell, S.A. por importe total de 3.548.069 euros todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria que recae sobre diferentes activos inmobiliarios titularidad de Almagro. La fecha de vencimiento de los referidos contratos oscila en torno a los 7 y 12 años a contar desde su correspondiente fecha de suscripción.

En todos los préstamos hipotecarios se pacta que la financiación devengará un tipo de interés fijo pagadero mensualmente que oscila entre el 1,50% y un 2,50% anual.

Asimismo, en garantía del pago del precio aplazado de la operación de compraventa del activo inmobiliario sito en la calle Cea Bermúdez número 37, la Sociedad suscribió un contrato de aval con Banco de Sabadell, S.A. por importe máximo de 210.000 euros. Dicho aval se cancelará y dejará de tener efecto alguno el 2 de octubre de 2020.

Por último, en garantía del préstamo hipotecario otorgado para la operación de compraventa del activo inmobiliario sito en la calle Dr. Esquerdo 6, la Sociedad suscribió el 11 de julio de 2018 con Banco Sabadell, S.A. un contrato de prenda sobre los fondos depositados en una cuenta bancaria a plazo fijo abierta con Banco de Sabadell, S.A. por importe máximo de 50.000 euros. Dicha prenda se cancelará y dejará de tener efecto alguno el 11 de julio de 2024.

- *Préstamos hipotecarios suscritos con Bankinter, S.A.*

Activo Hipotecado	Valor neto contable	Valor de mercado	Importe inicial del préstamo hipotecario	Importe a 31-dic-2019	Tipo de interés
(euros)					
Pintor Rosales, 18	1.959.904,30	2.236.000	1.300.000	1.123.638,67	1,00% (variable)
Lagasca, 27	755.435,70	782.000	280.000	256.583,59	1,75% (fijo)
Ayala, 110	1.102.465,94	1.154.000	550.000	526.060,01	1,90% (fijo)
G. Martínez Campos, 17 - 2	1.118.694,75	1.398.000	500.000	488.741,54	1,65% (fijo)
Total	4.936.500,69	5.570.000	2.630.000	2.395.023,81	

A la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad ha suscrito 5 contratos de préstamo con Bankinter, S.A. por importe total de 3.630.000 euros. El quinto se corresponde al préstamo hipotecario por importe de 1.000.000 euros y con un tipo de interés del 1,50% con el que se financió en febrero de 2020 la adquisición del activo sito en la calle Goya número 135.

Todos los préstamos están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria sobre determinados activos inmobiliarios propiedad de Almagro (tal y como se describe en la tala anterior). La fecha de vencimiento de los referidos contratos oscila en torno a los 7 y 15 años a contar desde su correspondiente fecha de suscripción.

En todos los préstamos hipotecarios se pacta que la financiación devengará un tipo de interés fijo pagadero mensualmente que oscila entre el 1,50% y un 1,90% anual, a excepción del préstamo concedido para la adquisición del activo situado en Pintor Rosales número 18, que tiene un tipo de interés variable.

Asimismo, en garantía del préstamo concedido por Bankinter, S.A. por importe de 1.300.000 euros, Almagro otorgó, junto con la correspondiente hipoteca sobre el activo situado en Pintor Rosales número 18 (Princesa 1), un derecho real de prenda sobre un depósito a plazo (6 meses) que Almagro constituyó el 22 de junio de 2018 en Bankinter, S.A. por importe de 300.048,72 euros.

- *Préstamos hipotecarios suscritos con Banco Santander, S.A.*

Activo Hipotecado	Valor neto contable	Valor de mercado	Importe inicial del préstamo hipotecario	Importe a 31-dic-2019	Tipo de interés (Euribor +)
(euros)					
Mesón de Paredes, 50-1	147.148,80	209.000	78.000	69.642,87	1,65%
Reina Mercedes, 20	499.445,59	582.000	237.500	212.053,58	1,65%
G. Martínez Campos, 17-1	1.217.030,20	1.467.000	600.000	578.571,45	1,65%
Ribadavia, 12	268.795,54	301.000	100.000	96.428,59	1,65%
Total	2.132.420,10	2.559.000,00	1.015.500,00	956.696,50	

A la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad ha suscrito 4 contratos de préstamo con Banco Santander, S.A. por importe total de 1.015.500 euros todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria sobre determinados activos inmobiliarios propiedad de Almagro. La fecha de vencimiento de los referidos contratos es de 7 años a contar desde su correspondiente fecha de suscripción.

En todos los préstamos hipotecarios se pacta que la financiación devengará un tipo de interés fijo pagadero mensualmente del 1,65% anual.

- **Otros pasivos financieros**

Tal y como se detallará más adelante en el apartado 2.2. del presente Documento de Registro, el modelo de negocio de Almagro consiste en la adquisición de viviendas a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento. Su nicho de mercado está especialmente dirigido a este colectivo de personas de avanzada edad dispuestas a vender sus viviendas a un precio inferior al precio de mercado, de tal modo que estas personas consiguen monetizar sus respectivas viviendas en vida y, además, seguir viviendo en sus viviendas al firmar un contrato de arrendamiento tras su venta, lo que les aporta seguridad y tranquilidad. Así, las adquisiciones de

activos inmobiliarios se hacen con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo a medio o largo plazo.

En este sentido, en las cuentas correspondientes a pasivos financieros a largo y corto plazo se incluyen los importes que han sido descontados del valor de mercado del activo en cada operación de compraventa. Estos importes se irán minorando a medida que, conforme transcurra la duración del contrato de arrendamiento de cada activo, se vayan pagando las rentas derivadas de los mismos.

Acreeedores por arrendamiento a largo plazo	31-dic-2019	31-dic-2018
	(euros)	
Nueva España I	-	373.044,67
Goya 2	-	11.970,91
Princesa I	112.500,00	187.500,00
Recoletos I	212.999,70	241.399,62
Recoletos 2	107.407,50	151.851,90
Ibiza I	-	-
Bernabéu I	15.600,00	-
Goya 3	326.666,34	-
Cuatro Caminos I	123.816,00	-
Fuencarral I	13.333,28	-
Gaztambide I	13.200,00	-
Vallehermoso I	157.500,00	-
Guindalera I	30.272,23	-
Cuatro Caminos 3	61.112,24	-
Cuatro Caminos 4	38.333,18	-
Total	1.212.740,47	965.767,10

Acreeedores por arrendamiento a corto plazo	31-dic-2019	31-dic-2018
	(euros)	
Nueva España I	-	78.571,32
Goya 2	11.970,91	12.000,00
Princesa I	75.000,00	75.000,00
Recoletos I	28.399,62	28.399,62
Recoletos 2	44.444,40	44.444,40
Ibiza I	24.999,96	-
Bernabéu I	15.600,00	-
Goya 3	39.999,96	-
Cuatro Caminos I	24.240,00	-
Fuencarral I	9.999,96	-
Guindalera I	19.727,57	-
Gaztambide I	3.600,00	-
Vallehermoso I	42.000,00	-
Cuatro Caminos 3	33.332,04	-
Cuatro Caminos 4	19.999,92	-
Total	393.314,34	238.415,34

2.2. Descripción empresarial

2.2.1. Estrategia y objetivos

La Sociedad estructura la estrategia y plan de negocio con el objetivo de maximizar el rendimiento de la inversión de los accionistas, dentro del marco regulador aplicable a la Sociedad. La estrategia de la Sociedad se basa en los siguientes ámbitos:

- *Estrategia de inversión*
- *Política de inversión*

La estrategia de inversión de Almagro consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado de vivienda libre, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo a medio y largo plazo. Desde el comienzo de su actividad, Almagro se ha dirigido a un colectivo de personas de avanzada edad dispuestas a vender sus viviendas a un precio inferior al precio de mercado libre. Estos activos están ubicados en el centro de la ciudad de Madrid y, principalmente, en barrios considerados como *prime* o de alto potencial de revalorización.

La Sociedad es capaz de obtener estos descuentos al no existir muchos operadores que actúen en este mercado. Almagro ofrece a este colectivo de personas de avanzada edad una alternativa, para monetizar sus respectivas

viviendas en vida, superior a las soluciones tradicionales (hipoteca inversa o renta vitalicia) y, al mismo tiempo, les permite firmar un contrato de arrendamiento para seguir viviendo en sus viviendas tras su venta, lo que les aporta seguridad y tranquilidad. Esta estrategia de inversión permite a Almagro acceder a un segmento de la población que no es el objetivo tradicional de las SOCIMI, adquiriendo, en consecuencia, los diferentes activos inmobiliarios con un importante descuento respecto a su valor de mercado libre.

Los activos son mantenidos en arrendamiento hasta que éste finaliza, ya sea por voluntad del propio arrendatario o por su fallecimiento. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, se analizan las distintas alternativas de venta o posible arrendamiento y se elige aquella que pueda conllevar una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas habida cuenta de la situación del mercado inmobiliario existente en cada momento.

Actualmente las inversiones de la Sociedad están centradas única y exclusivamente en la Comunidad de Madrid, aunque, conforme a la política de inversión acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 27 de noviembre de 2018, se pretende adquirir inmuebles en las zonas *prime* de las principales capitales de provincia, así como acometer pequeñas inversiones en otras zonas *no prime* de Madrid pero con un alto potencial de revalorización. El objetivo de la Sociedad es mantener el portfolio con un nivel mínimo de 60% de viviendas en cartera ubicadas en zonas *prime* de Madrid, como máximo el 20% en zonas *prime* de las principales capitales de provincia y hasta un máximo del 20% restante ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización. En consideración a lo anterior, la Sociedad también contempla dentro de su estrategia de inversión la posibilidad de diversificar la composición de su cartera mediante la incorporación a su cartera de viviendas ubicadas en zonas *prime* de las principales capitales de provincia de España.

En este sentido, a la fecha del presente Documento de Registro, no se ha establecido ningún horizonte temporal determinado en cuanto a la estrategia de adquisición de nuevos activos inmobiliarios ubicados en otras provincias que no sea la Comunidad de Madrid. En función de la evolución del mercado y del sector, el Consejo de Administración de la Sociedad y Orfila Management, S.L. (la “**Gestora**”) evaluarán potenciales oportunidades de inversión en otras provincias.

El potencial mercado de Almagro está en constante crecimiento en la medida en que cada año el colectivo de personas de avanzada edad es mayor. Además, la incertidumbre respecto a la viabilidad y sostenibilidad del sistema de pensiones hace que este colectivo de personas esté cada vez más dispuesto a monetizar su vivienda habitual en vida. Durante los próximos años este efecto se verá potenciado con la entrada de la generación conocida como el “*Baby Boom*” en la edad de jubilación, lo que incrementará drásticamente el número de pensionistas. A efectos ilustrativos, el rango de edad del colectivo de personas que a la fecha del presente Documento de Registro tienen la condición de arrendatarios de los activos inmobiliarios titularidad de Almagro oscila entre los 71 y 97 años. En consecuencia, se trata de personas de avanzada edad que se encuentran en la actualidad en edad de jubilación. Asimismo, este colectivo de personas al que va dirigida la estrategia de Almagro tiene, con carácter general, una buena posición económica y, por tanto, a la fecha del presente Documento de Registro no hay ningún arrendatario que se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica que no le permita atender sus obligaciones periódicas de pago.

Sin embargo, este mercado potencial puede verse reducido debido al gran aumento de las defunciones de las personas mayores de 75 años como consecuencia de la crisis sanitaria del Covid-19. En concreto, de acuerdo con el informe del Instituto Nacional de Estadística (“**INE**”) de 3 de junio de 2020 se establece que los mayores aumentos de defunciones desde comienzos de año (2020) se dan entre mayores de 90 años, con un total de 60.032 fallecimientos, un 27,2% más que en el mismo periodo de 2019. Si bien, desde que se inició la crisis del coronavirus a la fecha del presente Documento de Registro, únicamente ha fallecido un arrendatario de Almagro y la causa no ha sido debida a la crisis sanitaria consecuencia del Covid-19.

La estrategia de Almagro en la adquisición de los activos es la siguiente:

- Identificación de áreas con alta concentración de personas de avanzada edad y potencial de revalorización.
- Adquisición de viviendas con un descuento sobre el valor de tasación y que ofrezcan a sus respectivos propietarios liquidez y seguridad.
- Formalización de un contrato de arrendamiento de larga duración vinculado a la esperanza de vida de sus inquilinos.
- Retención de parte del precio de compraventa de cara a cubrir posibles riesgos de impago.

En comparación con el modelo tradicional de arrendamiento, este formato de comprar a los propietarios para posteriormente arrendárselo ofrece las siguientes ventajas:

- *Riesgo de Rotación*: el riesgo de rotación de los inquilinos es casi inexistente ya que los clientes que llevan a cabo esta operación lo hacen con el objetivo de permanecer como inquilino a muy largo plazo o durante el resto de su vida.

- *Riesgo de impago*: bajo el modelo estándar de Almagro, la renta de alquiler queda compensada con el precio de venta del inmueble objeto de aplazamiento conforme al correspondiente contrato de compraventa, evitando así riesgos de impagos por parte de los inquilinos.
- *Costes de gestión*: con carácter general, los vendedores optan por la solución ofrecida por Almagro y adquieren la condición de arrendatario. No requiere obra ni actualización alguna de la vivienda lo cual facilitaría la gestión de la cartera de inmuebles.

En cuanto a la estrategia temporal, la Sociedad acordó en su reunión de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de noviembre de 2018 establecer un horizonte temporal de inversión y desinversión de los activos de la Sociedad de, aproximadamente, nueve años y medio desde el inicio de sus actividades (i.e. hasta el 31 de diciembre de 2026). Si bien, en el referido acuerdo se previó la posibilidad de extender este plazo de duración inicial en dos años más en función de las circunstancias del mercado y de la Sociedad en cada momento. En consecuencia, la fecha tentativa fijada como fin del periodo de desinversión sería 31 de diciembre de 2028. En cualquier caso, se hace constar expresamente que en virtud de los acuerdos adoptados en la reunión de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad del pasado 1 de julio de 2020 se acordó establecer un plazo indefinido de duración para la inversión y desinversión. Este cambio de estrategia en cuanto al horizonte temporal de inversión y desinversión de Almagro se corresponde con la clara apuesta de los accionistas por el crecimiento sostenido de Almagro lo que, además, está en consonancia con el periodo indefinido de duración de la Sociedad que se encuentra expresamente previsto en el artículo 3º de los estatutos sociales.

La estrategia de inversión de Almagro, junto con el plan de negocio de Almagro, fue elaborada y diseñada por el propio Consejo de Administración a la fecha de constitución de la Sociedad. Esta estrategia de inversión, junto con el correspondiente plan de negocio, se revisa con carácter periódico (como mínimo, con carácter anual) para ajustarla a la realidad y evolución del mercado y del sector en el que opera la Sociedad. A su vez, esta estrategia de inversión es posteriormente implementada por parte de la Gestora en base a los servicios que Almagro le ha contratado en virtud del correspondiente contrato de gestión (ver apartado 6.7 “*Contratos importantes*” del presente Documento de Registro). En particular, una vez marcada la estrategia de inversión por parte de la Sociedad, posteriormente la Gestora se encarga, entre otros, de la prestación de servicios tales como la localización de activos inmobiliarios, la elección de fórmulas de financiación de las inversiones, la explotación de los activos, la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones en los activos inmobiliarios.

Con la periodicidad que el Consejo de Administración de Almagro lo requiera, la Gestora deberá reportar al mismo acerca de su gestión, al objeto de cumplir con sus obligaciones de revisión de los informes por ella elaborados o para tratar cualquier otro evento o circunstancia que pueda ser relevante para la Sociedad. En particular, como se detallará más adelante en este mismo apartado 2.2.1, la Gestora se encuentra obligada a la elaboración de un informe semestral veraz y completo que se presentará al Consejo de Administración de la Sociedad en un plazo de 60 días naturales a partir del cierre de cada semestre natural. Asimismo, la Gestora viene obligada a la elaboración de un informe trimestral que se presentará al Consejo de Administración de la Sociedad en un plazo de 30 días naturales a partir del cierre de dicho trimestre natural.

La política de inversión de la Sociedad establece que la adquisición de activos tenga una rentabilidad anual individual estimada superior al 8%. Esta hipótesis de rentabilidad hace referencia a la rentabilidad anual mínima que el portfolio de activos de Almagro debe percibir y está basada en el análisis previo individualizado de cada operación a ejecutar por Almagro, tomando en consideración factores actuariales en términos de longevidad, esperanza de vida, y “vida hábil” (referido al tiempo estimado que pueden vivir los potenciales arrendatarios por su cuenta, sin necesidad de trasladarse a una residencia o, en su caso, irse a vivir con un familiar). Adicionalmente se lleva a cabo una valoración de salida del inmueble conservadora, teniendo en cuenta la evolución histórica de los precios de las viviendas a nivel de cada barrio, el tamaño del activo y de la liquidez/demanda de la tipología del inmueble en cuestión, así como del valor histórico del arrendamiento del inmueble.

Con los factores descritos en el párrafo anterior, se obtiene un precio de venta futuro del activo, así como una fecha prevista de venta, y en base a estos criterios (i.e. esperanza de vida/vida hábil y valoración de salida del inmueble), se calcula el desembolso (i.e. potencial precio de adquisición) a realizar para la adquisición del activo inmobiliario en cuestión y el descuento a aplicar sobre el valor de tasación del activo, con el objetivo de alcanzar un retorno o rentabilidad. En el epígrafe relativo a “*contratos de arrendamiento*” de este mismo apartado 2.2.1. del Documento de Registro se incluye un mayor detalle en cuanto a la composición de la cartera de Almagro y las rentabilidades medias esperadas por los diferentes tipos de activos actualmente de su titularidad.

La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

- *Criterios de inversión*

- *Composición de la cartera de inmuebles*

El valor bruto de los activos totales (*Gross Asset Value* – ver Anexo “*Glosario de términos definidos*” del presente Documento de Registro) que formen parte de la cartera de inmuebles propiedad de la Sociedad (el “**GAV**”) deberá distribuirse de la siguiente forma: (i) más de un 80% del GAV deberá invertirse en viviendas que sean aptas para su alquiler, que encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles adquiridos a personas que deseen quedarse como arrendatarios de los mismos a largo plazo a través de contratos que, por su bajo nivel de renta (o incluso deuda ejecutable), pudieran ser asimilables al concepto de “renta antigua”, siempre en términos que permitan que los referidos activos sean aptos para computar como Activos Aptos; y (ii) hasta un 20% del GAV total podrá invertirse libremente conforme a lo previsto en la Ley de SOCIMIs y siempre que dichas inversiones sean en interés y beneficio de la Sociedad y sus accionistas.

En la siguiente tabla se desglosan las inversiones inmobiliarias de Almagro a 31 de diciembre de 2019:

Nombre del activo	Nombre del activo en las cuentas anuales de 2019 ⁽¹⁾	Tipología de activo	Valor Construcciones	Valor suelo	Costes de adquisición ⁽²⁾	Anticipos ⁽³⁾	Amortización	Valor neto contable ⁽⁴⁾	Prendas	Valor razonable ⁽⁵⁾
(euros)										
Dr. Esquerdo, 6	Goya 1	1 piso	58.593,03	520.734,14	22.705,21	-	(3.949,48)	598.082,90	50.000	767.000
Platerías, 4	Nueva España 1	1 piso	405.508,90	1.046.993,60	47.088,11	-	(19.424,52)	1.480.166,09	-	1.684.000
Vallehermoso, 21	Arapiles 1	1 piso - 1 garaje	136.593,91	384.750,75	3.258,90	-	(3.615,48)	520.988,08	-	653.000
Jorge Juan, 96	Goya 2	1 piso	29.700,00	240.300,00	8.908,85	-	(1.436,46)	277.472,39	-	338.000
Pintor Rosales, 18	Princesa 1	1 piso - 3 garajes	254.100,00	1.705.900,00	7.723,13	-	(7.818,83)	1.959.904,30	300.048,72	2.236.000
Lagasca, 27	Recoletos 1	1 piso	79.640,00	644.360,00	34.686,97	-	(3.251,27)	755.435,70	-	782.000
Alejandro Saint Aubin, 5	Legazpi 1	1 piso	13.787,60	84.325,40	1.591,41	-	(398,59)	99.305,82	-	170.000
Mesón de Paredes, 50 - 1	Lavapiés 1	1 piso	18.950,16	128.234,11	467,83	-	(503,30)	147.148,80	-	209.000
Mesón de Paredes, 50 - 2	Lavapiés 2	1 piso	17.713,89	136.992,84	437,83	-	(470,45)	154.674,11	-	203.000
Lechuga, 5	Palacio 1	1 piso	74.780,84	405.219,16	14.090,70	-	(2.200,57)	491.870,13	-	643.000
Fernán González, 71	Ibiza 1	1 piso	93.233,07	506.766,93	1.043,40	-	(1.740,89)	599.302,51	-	755.000
Belén, 6 - 1	Chueca 1	1 piso	60.000,00	340.000,00	2.234,16	-	(1.384,49)	400.849,67	-	407.000
Herreros de Tejada, 24	Bernabéu 1	1 piso	57.245,67	362.754,33	2.616,52	-	(1.092,28)	421.524,24	-	425.000
Núñez de Balboa, 32	Recoletos 2	1 piso	131.250,00	743.750,00	25.589,52	-	(3.411,80)	897.177,72	-	910.000
Reina Mercedes, 20	Cuatro Caminos 1	1 piso - 1 garaje	101.885,08	398.114,92	955,02	-	(1.509,43)	499.445,59	-	582.000
Edificio - Almansa, 22 - Local ⁽⁶⁾	Cuatro Caminos 2	1 local - 8 pisos	173.844,20	796.155,80	51.272,66	-	(3.071,83)	1.018.200,83	-	1.726.000 ⁽⁷⁾
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belén, 6 - 2	Chueca 2	1 piso	20.519,44	119.480,56	1.854,25	-	(794,52)	141.059,73	-	149.000
Ayala, 110	Goya 3	1 piso	180.048,16	919.951,84	5.296,39	-	(2.830,45)	1.102.465,94	-	1.154.000
G. Martínez Campos, 17 - 1	Almagro 2	1 piso	322.209,06	877.790,94	20.534,78	-	(3.504,58)	1.217.030,20	-	1.467.000
Zurbano, 6	Almagro 1	1 piso	114.101,47	803.898,53	4.252,28	-	(1.392,72)	920.859,56	-	1.150.000
Ribadavia, 12	Fuencarral 1	1 piso	85.219,79	178.780,21	5.904,00	-	(1.108,46)	268.795,54	-	301.000
Andrés Mellado, 96	Gaztambide 1	1 piso	129.360,00	430.640,00	2.073,39	-	(701,20)	561.372,19	-	454.000
G. Martínez Campos, 17 - 2	Almagro 3	1 piso	165.000,00	935.000,00	19.800,00	-	(1.105,25)	1.118.694,75	-	1.398.000

¹ Hemos incluido la referencia de cada activo que aparece en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 para su mejor identificación.

² Los costes de adquisición incluidos en esta columna se corresponden con los gastos relacionados con la adquisición de cada activo inmobiliario (i.e. gastos de Notaría, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, Registro de la Propiedad, así como los gastos de cualesquiera intermediarios que hayan podido participar en la operación).

³ Estos importes se corresponden con las arras satisfechas por parte de Almagro con carácter previo al 31 de diciembre de 2019 y cuya adquisición formalizó posteriormente en 2020 (a excepción de las arras fallidas del activo situado en Zurbano, 63 cuya adquisición nunca llegó a materializarse).

⁴ A 31 de diciembre de 2019 según las cuentas anuales individuales de Almagro.

⁵ Estos importes se corresponden con el valor de mercado actualizado (tomando en consideración los contratos de arrendamientos suscritos) de los activos inmobiliarios titularidad de Almagro efectuado por Gesvalt a 31 de diciembre de 2019.

⁶ Estos importes incluyen los valores correspondientes a todos los activos situados en Almansa 22. Se presentan de forma agregado debido a que el activo no se encuentra dividido horizontalmente.

⁷ Este importe incluye el valor de mercado de todos los activos situados en Almansa 22.

Nombre del activo	Nombre del activo en las cuentas anuales de 2019 ⁽¹⁾	Tipología de activo	Valor Construcciones	Valor suelo	Costes de adquisición ⁽²⁾	Anticipos ⁽³⁾	Amortización	Valor neto contable ⁽⁴⁾	Prendas	Valor razonable ⁽⁵⁾
(euros)										
Ferrer del Río, 22	Guindalera 1	1 piso	73.710,00	376.290,00	1.685,30	-	(718,84)	450.966,46	-	493.000
Maiquez, 66	Ibiza 2	1 piso	41.568,00	278.432,00	8.265,20	-	(300,36)	327.964,84	-	413.700
Cea Bermúdez 37	Vallehermoso 1	1 piso	152.711,30	658.288,70	8.333,49	-	(782,96)	818.550,53	-	934.600
Príncipe de Vergara, 210	Ciudad Jardín 1	1 piso	-	-	-	29.000,00	-	-	-	-
Menorca, 28	Ibiza 3	1 piso	135.697,50	789.302,50	22.120,50	-	(484,26)	946.636,24	-	1.148.000
General Oraá, 49 - 1	Castellana 1	1 piso	40.176,00	139.824,00	-	-	(11,01)	179.988,99	-	192.000
General Oraá, 49 - 2	Castellana 2	1 piso	43.524,00	151.476,00	-	-	(11,92)	194.988,08	-	295.000
General Oraá, 49 - 3	Castellana 3	1 piso	33.480,00	116.520,00	-	-	(9,17)	149.990,83	-	180.000
General Oraá, 49 - 4	Castellana 4	1 piso	-	-	-	19.500,00	-	-	-	-
Dátil, 33 - 1	Carabanchel 1	1 piso	-	-	-	13.786,35	-	-	-	-
Dátil, 33 - 2	Carabanchel 2	1 piso	-	-	-	12.264,22	-	-	-	-
Juan Martín El Empecinado, 6 - 1	Palos de Moguer 1	1 piso	6.841,45	55.128,24	-	-	(1,50)	61.968,19	-	118.000
Juan Martín El Empecinado, 6 - 2	Palos de Moguer 2	1 piso	16.786,85	135.267,95	-	-	(3,68)	152.051,12	-	184.000
Cabeza, 34	Lavapiés 3	1 piso	23.134,96	182.144,23	-	-	(5,07)	205.274,12	-	256.000
Ríos Rosas, 7	Ríos Rosas 1	1 piso - 1 trastero	1.445,32	3.154,68	-	64.767,88	(0,32)	-	-	-
Galileo, 93	Vallehermoso 2	1 piso	-	-	-	83.379,04	-	-	-	-
Virgen Del Puerto, 5	Imperial 1	1 piso	-	-	-	66.618,47	-	-	-	-
Virgen Del Puerto, 7	Imperial 2	1 piso	-	-	-	63.265,60	-	-	-	-
Fernando El Católico, 17	Arapiles 2	1 piso	103.454,45	305.941,85	-	-	(22,67)	409.373,63	-	479.000
Arapiles, 18	Arapiles 3	1 piso	82.417,35	285.025,12	-	-	(18,06)	367.424,41	-	569.000
Arapiles, 21	Arapiles 4	1 piso	121.838,77	417.509,47	-	-	(26,70)	539.321,54	-	648.000
García Paredes, 36 - 1	Trafalgar 1	1 piso	6.577,99	58.166,04	-	-	(1,44)	64.742,59	-	84.000
García Paredes, 36 - 2	Trafalgar 2	1 piso	7.831,06	69.246,32	-	-	(1,72)	77.075,66	-	81.000
Orense, 62	Cuatro Caminos 3	1 piso	267.360,00	532.640,00	3.448,09	-	(296,78)	803.151,31	-	867.000
Goya, 135	Goya 4	1 piso	-	-	-	115.000,00	-	-	-	-
General Ramírez, 22 (1-2) ⁽⁸⁾	Cuatro Caminos 4	2 pisos - 2 parkings	120.080,00	529.920,00	1.136,28	-	(73,10)	651.063,18	-	368.000
Velázquez, 122	Castellana 5	1 piso	-	-	14.400,00	27.000,00	-	-	-	-
Zurbano,63	Almagro 4	(No adquirido)	-	-	-	75.000,00 (arras fallidas)	-	-	-	-
Total			3.985.416,77	17.795.171,16	360.276,67	569.581,56	(69.506,41)	22.640.939,75⁽⁹⁾	350.048,72	26.241.300

⁸ Estos importes incluyen los valores correspondientes a los dos activos titularidad de Almagro situados en la calle General Ramírez 22.

⁹ Este importe se corresponde con el valor neto contable de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019.

El detalle (agregado) de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic-2018	Movimientos		31-dic-2019
		Altas	Reclasificación	
(euros)				
Terrenos	6.381.560,00	11.413.611,16	-	17.795.171,16
Construcciones	1.444.395,95	2.697.297,49	204.000,00	4.345.693,44
Construcciones en curso	204.000,00	569.581,56	(204.000,00)	569.581,56
Amortizaciones	(19.989,43)	(49.516,98)	-	(69.506,41)
Total	8.009.966,52	14.834.973,23	-	22.640.939,75

Tal y como se puede observar de las dos tablas anteriores, la totalidad de las inversiones inmobiliarias de Almagro se centran en construcciones, que incluyen tanto viviendas/pisos como garajes o trasteros. Asimismo, Almagro es titular de un local comercial situado en la Calle Almansa, 22. Por otro lado, Almagro no tiene terrenos en propiedad y la referencia a esta partida de terrenos que aparece en las cuentas anuales de la Sociedad se corresponde con el valor del suelo de los diferentes activos inmobiliarios.

La partida relativa a construcciones en curso se corresponde con los importes de las señales abonadas por parte de la Sociedad en concepto de arras.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento (i.e. Notaría, impuestos aplicables, Registro de la Propiedad, etc.). Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. En este sentido, para las construcciones se ha previsto una vida útil estimada de 50 años.

A la fecha del presente Documento de Registro Almagro no participa en el capital social o en el patrimonio de otras entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIS.

➤ *Tipo de inmuebles*

Dentro de la parte del activo formado por inmuebles para el arrendamiento, la totalidad de las inversiones se realizarán en viviendas situadas en la Comunidad de Madrid y principales capitales de provincia, con la siguiente distribución por áreas o zonas: (i) un nivel mínimo de 60% de viviendas en cartera ubicadas en zonas *prime* de Madrid; (ii) como máximo el 20% en zonas *prime* de las principales capitales de provincia y (iii) hasta un máximo del 20% restante ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización en la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la estructura de cada adquisición, con carácter general son adquisiciones de plena propiedad de cada vivienda en la que el anterior propietario vendedor permanece en la vivienda en calidad de arrendatario bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo (cuyo formato es asimilable al de contratos de arrendamiento de “renta antigua”). No obstante, la Sociedad utiliza otras estructuras alternativas en sus adquisiciones y, en particular, en algunos casos la Sociedad adquiere la nuda propiedad, reconociendo a sus inquilinos un usufructo vitalicio. Estas adquisiciones alternativas representarán como máximo un 20% del GAV (ver Anexo “Glosario de términos definidos” del presente Documento de Registro), y cumplirán con los requisitos en materia de estrategia de inversión contemplados en este apartado 2.2.1 “Estrategia y objetivos” y cualesquiera otro que sea necesario para seguir aplicando el régimen fiscal especial de SOCIMI.

En el siguiente apartado de más abajo del presente Documento de Registro “Contratos de arrendamiento” se incluye un mayor detalle en cuanto a la estructura y composición de la cartera de inmuebles de Almagro.

Cualquier inversión que no encaje o modifique estos parámetros deberá ser aprobada por mayoría simple de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

➤ *Estructura societaria de inversión*

La Sociedad puede, por iniciativa propia o a solicitud de su sociedad Gestora, llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control o minoritarias, estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la Ley de SOCIMIS. En el supuesto de toma de participaciones minoritarias, la Sociedad debe siempre reservarse el derecho de desinversión de manera libre y sin limitación alguna en los documentos contractuales de adquisición, salvo que la Sociedad, a través de su Consejo de Administración o Junta General, según corresponda, acuerde otra cosa.

- *Estrategia de gestión de activos*

Los activos de la Sociedad están gestionados por Orfila Management, S.L. que, además, tiene la condición de accionista minoritario de Almagro con un porcentaje de participación accionarial de 0,20% del capital social con derecho a voto. Los servicios que la Gestora presta a la Sociedad son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el arrendamiento de dichas inversiones). La Gestora, en la prestación de los servicios contratados, deberá ejercer el nivel de profesionalidad, diligencia e interés en relación con el cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de gestión que cabría esperar de un gestor reconocido con experiencia en la gestión de propiedades similares a los inmuebles, actuando de conformidad con las buenas prácticas de mercado y los principios de una buena gestión inmobiliaria y el mejor interés comercial de la Sociedad y de sus socios.

A los efectos de implementar dicha delegación de la gestión a favor de la Gestora, la Sociedad ha otorgado a favor de la Gestora un poder de representación general. Los referidos poderes de representación son mancomunados de tal forma que siempre serán al menos dos apoderados los firmantes, salvo que el Consejo de Administración de Almagro acuerde modificar esta política de apoderamientos. La solvencia y conocimiento en el desarrollo de la actividad de gestión por parte de la Gestora se encuentra avalada por la larga experiencia y conocimiento que su equipo gestor tiene del sector inmobiliario (ver apartado 4.1.1. del presente Documento de Registro).

La Gestora, por tanto, realiza las funciones de “*Property Manager*”, “*Asset Manager*” y análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación. A continuación, a título enunciativo y no limitativo, se recogen las principales labores que lleva a cabo la Gestora:

- i. La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- ii. La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
- iii. La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para la Sociedad.
- iv. La negociación de las adquisiciones de activos de acuerdo al modelo de negocio de Almagro.
- v. La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
- vi. Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
- vii. La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
- viii. La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
- ix. El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.

Como ha quedado señalado, el Consejo de Administración de Almagro controla y supervisa de forma periódica la gestión llevada a cabo por la Gestora. En este sentido, en virtud del contrato de gestión la Gestora viene obligada a elaborar y entregar al Consejo de Administración de Almagro los siguientes informes:

- Un informe semestral cuyo contenido deberá ser veraz y completo en todos los extremos que contemple y que se presentará al Consejo de Administración de la Sociedad en un plazo de 60 días siguientes a la fecha de cierre de cada semestre natural. El informe está confeccionado conforme a un modelo proporcionado por el Consejo de Administración de Almagro y el contenido del mismo incluye, entre otros: (i) resumen ejecutivo; (ii) análisis de las variaciones semestrales; (iii) cuenta de operaciones individual de la Sociedad; (iv) estado de operaciones individual de la Sociedad; (v) estado del patrimonio neto en el acumulado anual y desde el comienzo hasta la fecha; (vi) datos de otros activos y pasivos; (vii) datos sobre pasivos contingentes; etc.
- Un informe trimestral cuyo contenido deberá ser veraz y completo en todos los extremos que contemple y que se presentará al Consejo de Administración de la Sociedad en un plazo de 30 días naturales a partir del cierre de dicho trimestre natural. Este informe trimestral contendrá lo siguiente: (i) resumen sobre el estado de la cartera de inversión y próximas adquisiciones; (ii) informe de liquidez que especifique los

saldas de caja; y (iii) los demás informes que pueda solicitar razonablemente el Consejo de Administración de la Sociedad.

Además de la labor de supervisión y control de la actividad de la Gestora llevada a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad mediante el análisis y estudio de los informes anteriormente descritos, conviene también mencionar que existen determinadas materias reservadas en virtud de las cuales se establece en el propio contrato de gestión que la realización o prestación de determinados servicios relacionados con esas materias requieren necesariamente la autorización o consentimiento previo del Consejo de Administración (el listado de materias reservadas se incluye de forma expresa en el apartado 6.7 “*Contratos importantes*” del presente Documento de Registro). En este listado se incluye expresamente que el Consejo de Administración de Almagro deberá aprobar expresamente cualesquiera servicios prestados por la Gestora que pudieran generar situaciones y operaciones que puedan dar origen a una situación de conflicto de intereses en relación con la Gestora, o a una parte vinculada a la Gestora, o cualquier sociedad controlada por la Gestora o una parte vinculada a la Gestora, o cualquier sociedad en cuya gestión activa participe la Gestora o una parte vinculada a la Gestora.

Para mayor abundamiento y en relación con lo apuntado en el párrafo anterior, en el propio contrato de gestión también se establece que en el caso de que alguno de los miembros del órgano de administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del Consejo de Administración de Almagro, éste deberá de abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar en el propio Consejo de Administración de Almagro en relación con las materias reservadas o con la firma, modificación o extinción del contrato de gestión. A efectos operativos y para que la Gestora pueda llevar a cabo dichas actividades, el Secretario del Consejo de Administración de Almagro certificará que el Consejo de Administración ha dado su consentimiento previo.

Cuando sea necesaria la autorización del Consejo de Administración de Almagro para la realización de una operación determinada, la Gestora deberá presentar una propuesta separada al Consejo de Administración de la Sociedad respecto a la operación en cuestión y facilitar al Consejo de Administración aquella información que pueda solicitar para estudiar la operación y, si lo decide, autorizarla.

Por último, de cara a facilitar la identificación de posibles activos inmobiliarios, Almagro suscribe contratos de intermediación inmobiliaria con distintos agentes inmobiliarios cuyas comisiones oscilan entre un 5% y un 1,5% del precio de compraventa. Entre dichos contratos destaca el contrato de intermediación inmobiliaria suscrito el 21 de abril de 2020 entre Almagro y Senior Tech, S.L. (“**Senior Tech**”), una empresa que incluye entre sus actividades la intermediación inmobiliaria, que fue constituida al 50% por los socios de la Gestora y un tercer socio no vinculado a la Gestora, con arreglo al cual Senior Tech tiene derecho a percibir una comisión del 1,5% del precio de compraventa por cada compra de inmueble realizada por Almagro en la que Senior Tech intervenga como agente inmobiliario. El Consejo de Administración de Almagro aprobó en su sesión celebrada el 21 de abril de 2020, la suscripción del contrato de intermediación inmobiliaria con Senior Tech (sin acuerdo de exclusividad), con la abstención de los dos consejeros de Almagro vinculados a la Gestora. Con objeto de hacer un seguimiento del cumplimiento de este contrato y dada la vinculación de la Gestora con este agente inmobiliario respecto a otros, el Consejo de Administración de Almagro recibe un informe periódico acerca de las oportunidades recibidas, origen y aceptación o rechazo de las propuestas de compra de inmuebles presentadas por Senior Tech.

En cualquier caso, es siempre el Consejo de Administración de Almagro el que, en última instancia, toma la decisión final en cuanto a la adquisición o rechazo de la adquisición de los activos inmobiliarios presentados por parte de Senior Tech. En este sentido, esta labor de intermediación llevada a cabo por Senior Tech es independiente de la labor desempeñada por la Gestora y su único objetivo es maximizar las oportunidades de inversión que ofrece el mercado. Además, conviene destacar que los servicios de intermediación prestados por Senior Tech a Almagro se ofrecen con un coste inferior al que ofrecen con carácter general el resto de los intermediarios inmobiliarios.

- *Criterios de apalancamiento*

La Gestora, al implementar la estrategia de inversión según lo previsto en el plan de negocio de la Sociedad vigente en cada momento (aprobado y/o revisado con carácter anual por parte del Consejo de Administración), intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo de la Sociedad, valorando, en su caso, la necesidad de utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés, de conformidad con los siguientes principios, salvo que tengan autorización expresa de la Sociedad en otro sentido:

- i. El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad no supere el ratio “*loan to value GAV*” global (ver Anexo “*Glosario de términos definidos*” del presente Documento de Registro para más información) de toda la cartera de activos de la Sociedad y, en su caso, del 70%.

- ii. A iniciativa propia o previa solicitud de la Gestora, el Consejo de Administración de la Sociedad puede modificar la política de endeudamiento, incluyendo, sin limitación alguna, el nivel de su apalancamiento, todo ello habida cuenta de las circunstancias económicas, el coste de la deuda y capital, el valor razonable de sus activos, las oportunidades de crecimiento o adquisición y cualquier otro factor que pueda considerarse relevante.
- iii. La utilización de deuda para la adquisición de activos debe valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad para soportar más endeudamiento.
- iv. No es necesario requerir garantía alguna o recurso alguno contra los accionistas de la Sociedad de cara a solicitar financiación bancaria.

El Consejo de Administración de la Sociedad podrá, en cualquier momento, a iniciativa propia o a solicitud de la Gestora, modificar la política de endeudamiento, incluyendo el nivel de apalancamiento, en atención a las circunstancias económicas, el coste de la deuda y del capital, al valor razonable de los activos de la Sociedad, a las oportunidades de crecimiento o adquisición, o a cualquier otro factor que considere relevante.

- *Contratos de arrendamiento de activos de la Sociedad*

Los contratos de arrendamiento de vivienda que suscribe la Sociedad cumplen con los parámetros fijados en el plan de negocio de la Sociedad vigente en cada momento en materia de renta anual, rentabilidad y duración. Salvo excepciones debidamente justificadas, los contratos de arrendamiento son de larga duración y de obligado cumplimiento y dicha duración queda ligada a la esperanza de vida de cada arrendatario.

De cara a la ejecución de cada una de las inversiones inmobiliarias de Almagro, tal y como ya ha quedado anticipado, se hace un análisis previo individualizado de cada operación, tomando en consideración factores actuariales en términos de longevidad, esperanza de vida, y “vida hábil” (referido al tiempo estimado que pueden vivir los potenciales arrendatarios por su cuenta, sin necesidad de trasladarse a una residencia o, en su caso, irse a vivir con un familiar). Adicionalmente se lleva a cabo una valoración de salida del inmueble conservadora, teniendo en cuenta la evolución histórica de los precios de las viviendas a nivel de cada barrio, el tamaño del activo y de la liquidez/demanda de la tipología del inmueble en cuestión, así como del valor histórico del arrendamiento del inmueble.

Con los factores descritos en el párrafo anterior, se obtiene un precio de venta futuro del activo, así como una fecha prevista de venta, y en base a estos criterios (i.e. esperanza de vida/vida hábil y valoración de salida del inmueble), se calcula el desembolso (i.e. potencial precio de adquisición) a realizar para la adquisición del activo inmobiliario en cuestión y el descuento a aplicar sobre el valor de tasación del activo, con el objetivo de alcanzar un retorno o rentabilidad. Este retorno ha sido fijado por la política de inversión de la compañía, y está formado por múltiples variables, como la localización, tamaño y tipología del activo, esperanza de vida de los inquilinos, costes de mantenimiento, valor de alquiler medio, entre otros factores. Por su parte, el importe retenido en el precio de adquisición se corresponde a la esperanza de vida de los inquilinos aplicando un valor de mercado. Estos importes son parametrizados para cada una de las operaciones, ofreciendo una solución a medida según las necesidades de cada vendedor.

- *Estrategia de contratación de Almagro*

A la fecha del presente Documento de Registro, Almagro implementa su estrategia de adquisición de activos inmobiliarios a través de tres tipos o modelos de operaciones cuyo detalle se explica a continuación:

- a) **Modelo “Almagro Capital”**: el modelo Almagro Capital (“**Modelo AC**”) hace referencia a la estructura prototípica de adquisición de activos inmobiliarios de Almagro. Se trata de aquellas operaciones inmobiliarias que responden al modelo y estructura “típica” y “preferida” de Almagro. Este modelo se caracteriza por la formalización de la correspondiente escritura de compraventa inmobiliaria con un descuento sobre el precio de mercado establecido. En unidad de acto al tiempo de la formalización de la correspondiente escritura de compraventa, los vendedores (antiguos titulares del activo) y Almagro suscriben el correspondiente contrato de arrendamiento cuya duración busca cubrir sobradamente la esperanza de vida de los vendedores (futuros arrendatarios) y se estructura en dos periodos de tiempo diferenciados: (i) un primer periodo de compensación (cuya duración es calculada en base a los criterios descritos en el epígrafe anterior), en el que las rentas a pagar derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por Almagro se van compensando con las cantidades aplazadas en el precio de la correspondiente escritura de compraventa. En este primer periodo los arrendatarios única y exclusivamente quedan obligados a pagar los gastos de la comunidad de propietarios; y (ii) un segundo periodo en virtud del cual el arrendatario queda obligado a abonar una renta de alquiler cuyo importe queda sujeto a una bonificación extraordinaria y personalísima en atención a las circunstancias personales de cada arrendatario que se

corresponde con la cuota ordinaria de la comunidad ordinarios en la que reside el arrendatario y que se revisa con carácter anual en función de la variación experimentada por la referida cuota de cada comunidad de propietarios.

En el supuesto de fallecimiento del arrendatario con anterioridad a la terminación del plazo de duración previsto en el correspondiente contrato de arrendamiento (y con independencia de si el fallecimiento se produce en el primer o en el segundo periodo), podrán subrogarse en el contrato de arrendamiento aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos por el artículo 16 de la LAU en virtud del cual se establece que en caso de muerte del arrendatario, tendrán derecho de subrogación en el contrato:

- i. El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- ii. La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- iii. Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- iv. Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- v. Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- vi. Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

En consideración a lo anterior, aquellas personas que cumplan con los anteriores requisitos tendrán derecho de subrogarse en la posición contractual del anterior arrendatario siempre y cuando el fallecimiento del causahabiente se haya producido durante los siete primeros años de vida del contrato de arrendamiento tal y como exige el artículo 9 de la LAU. Ello es debido a que el referido artículo 9 de la LAU prevé el periodo de siete años como duración mínima de los contratos de arrendamiento cuando el arrendador es una persona jurídica (como es Almagro). Por tanto, transcurridos los primeros siete años de duración del contrato de arrendamiento y, ante un eventual fallecimiento del arrendatario, Almagro podrá optar voluntariamente por resolver el contrato de arrendamiento y recuperar la vivienda.

Para aquellos supuestos en los que la subrogación de los herederos (o los terceros que, conforme al artículo 16 de la LAU pudieran estar eventualmente legitimados a subrogarse) se produce con posterioridad al transcurso del primer periodo de compensación (i.e. en cualquier momento posterior a la finalización del periodo de compensación de rentas), los herederos del causahabiente (o los terceros legitimados) no se verán beneficiados por la bonificación extraordinaria y personalísima del causahabiente al haberse establecido ésta con carácter personalísimo en su persona (y no en la de los eventuales herederos o terceros que pudieran reunir las condiciones exigidas por la norma para poder subrogarse en el contrato de arrendamiento) y en atención a sus circunstancias personales. A estos efectos, en los correspondientes contratos de arrendamiento se prevé expresamente la fijación de una renta determinada para estos supuestos (superior a la renta bonificada pactada con el anterior arrendatario). En la mayoría de los arrendamientos, el importe de la renta mensual “bonificada” durante este segundo periodo suele coincidir con el importe mensual equivalente a la cuota ordinaria (gastos) de la comunidad de propietarios y el importe de dicha renta de alquiler se revisa con carácter anual en función de la variación experimentada por la referida cuota de cada comunidad de propietarios. Durante este segundo periodo los arrendatarios queden liberados de asumir los gastos de la comunidad de propietarios.

Por último, en caso de que el arrendatario falleciera durante el primer periodo o periodo de compensación de la duración del contrato de arrendamiento, los herederos del arrendatario tendrán derecho a subrogarse en la posición contractual del causahabiente en lo que respecta a la capacidad de compensar las rentas del arrendamiento con las cantidades aplazadas en el contrato de compraventa en cuestión. Por tanto, si ninguno de los herederos quisiera subrogarse en el contrato de arrendamiento, éstos tendrán un derecho de crédito frente a Almagro por la parte del precio de compraventa aplazado y no compensado con las rentas derivadas del correspondiente contrato de arrendamiento

- b) **Modelo Sale&Leaseback:** dado que no todas las personas que residen en los activos inmobiliarios sobre los que Almagro tiene intención de invertir (i.e. adquirir) están interesadas en formalizar una operación bajo

el Modelo AC descrito en el punto anterior y que, a modo de ejemplo, eventualmente pueden preferir cobrar la totalidad del precio de la compraventa sin aplicación de ningún tipo de descuento que posteriormente se compense con las rentas del correspondiente contrato de arrendamiento, Almagro también ha formalizado un gran número de operaciones que denomina “Sale&Leaseback” que se caracterizan porque Almagro compra el activo y formaliza, en unidad de acto, un contrato de arrendamiento para que el vendedor pueda quedarse como arrendatario en el inmueble que, hasta ese momento, era de su titularidad.

Bajo esta modalidad, al contrario que en el supuesto anterior, no existe precio aplazado y, por tanto, no existe periodo de compensación de rentas, ni tampoco existe una renta bonificada. Sin perjuicio de lo anterior, dado que Almagro ofrece un modelo de contrato de arrendamiento que prevé una duración más larga que la exigida por la LAU a estos efectos (buscando normalmente que la duración del contrato de arrendamiento cubra la esperanza de vida de los inquilinos), esto permite a Almagro poder ofrecer y pagar un precio inferior al precio de mercado de la vivienda y conseguir así incrementar su capacidad de retorno en el momento de la desinversión.

No obstante lo anterior, el importe de la renta mensual a pagar por parte del arrendatario y el importe de descuento a aplicar sobre el precio de compraventa depende de la casuística de cada operación y de los términos y condiciones acordados entre las partes al momento de formalizar cada operación de compraventa. Tal y como ha quedado apuntado en el párrafo anterior, uno de los factores que influye a la minoración o descuento en el precio de compraventa es la duración acordada en los diferentes contratos de arrendamiento que se suscriben. Si bien, en último término, el aspecto principal que marca de mayor manera tanto el importe de descuento a aplicar en el precio de compraventa, como la renta a pagar por el arrendatario, son los intereses concretos de cada arrendatario en cada operación a suscribir. A modo de conclusión se puede señalar que bajo esta modalidad se puede decir que cuanto mayor es la renta mensual a pagar por parte del arrendatario, menor será el descuento que aplicar en el precio de compraventa y viceversa.

- c) **Modelo nuda propiedad:** hace referencia a aquellas operaciones inmobiliarias en virtud de las cuales en el correspondiente contrato de compraventa Almagro adquiere la nuda propiedad y el vendedor se reserva el derecho de usufructo (disfrute) de la vivienda. En consecuencia, bajo esta modalidad se encuentran aquellos activos inmobiliarios que no generan flujos de caja (ingresos) dado que el usufructuario no paga ningún tipo de renta a Almagro. Esta modalidad de adquisición de activos inmobiliarios es residual en comparación con las dos anteriores.

A efectos ilustrativos, a continuación se incluyen cuatro tablas en virtud de las cuales se resume de forma agregada la situación y composición de la cartera inmobiliaria de Almagro clasificándola en función de: (i) la tipología de operación suscrita para adquirir cada activo inmobiliario; (ii) periodo temporal en el que se encuentra el activo inmobiliario en cuestión; y (iii) ubicación del activo inmobiliario. La información incorporada en las siguientes tablas se corresponde con información actualizada hasta la fecha de registro del presente Documento de Registro.

Análisis por tipología de operación (Total Cartera)	Nº activos	Edad Promedio Arrendatario	Desinversión prevista ⁽¹⁾ (años)	Tamaño (m ²)	Precio Compra (euros)	€/m ²	Forma de Pago		Valoración AC ⁽²⁾		Descuento ⁽³⁾	Ingresos mes			Cash Yield ⁽⁴⁾
							Desembolso	Retenido	(euros)	€/m ²		Actual ⁽⁵⁾	Neto ⁽⁶⁾	Potencial ⁽⁷⁾	
Modelo AC	18	89,8	5,6	3.319	11.265.000	3.394	9.129.000	2.136.000	13.627.803	4.106	21,0%	39.559	36.960	36.405	4,8%
Sale&Leaseback	42	83,9	7,2	4.888	12.853.983	2.630	12.205.183	648.800	19.417.935	3.972	51,1%	17.198	13.104	59.620	5,9%
Nuda Propiedad	4	94,4	3,2	601	2.035.000	3.386	2.035.000	-	2.995.048	4.983	47,2%	-	(268)	7.988	4,7%
Total	64	86,6	6,5	8.808	26.153.983	2.969	23.369.183	2.784.800	36.040.786	4.092	37,8%	56.757	49.795	104.013	5,3%

(1) La columna “Desinversión prevista (años)” hace referencia al periodo medio de desinversión / venta de los activos inmobiliarios de la cartera, medido en años. El periodo medio de desinversión coincide con el periodo medio de duración de los contratos de arrendamiento suscritos ya que, una vez que finalizan estos (por cualquier motivo, defunción del arrendatario, resolución anticipada, etc.), la Sociedad analiza las diferentes alternativas disponibles para obtener un retorno sobre la inversión.

(2) “Valoración AC” hace referencia a la valoración de los activos inmobiliarios efectuada por Almagro actualizada a la fecha del presente Documento de Registro. Esta Valoración AC es una valoración de carácter interno y no auditado de los activos de Almagro, que es estimada como el potencial valor de mercado de alquiler de los activos libre de inquilinos considerando el Yield o rentabilidad de mercado del inmueble específico. Se incluye esta columna a efectos meramente ilustrativos dado que la tabla contempla la situación de la cartera a la fecha del presente Documento de Registro que incluye nuevos activos inmobiliarios adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, que es la fecha de corte establecida para el informe de valoración de Gesvalt y del correspondiente informe de auditoría. La valoración AC no se encuentra auditada, ni ha sido objeto de revisión limitada.

(3) La columna de “descuento” incluye el porcentaje aproximado de descuento sobre el precio de mercado aplicado en función de la modalidad de operación implementada para formalizar la adquisición de cada activo inmobiliario.

(4) La columna de "Cash Yield" hace referencia al retorno esperado o rentabilidad promedio de la inversión y se calcula a través de la división de los ingresos potenciales del activo - una vez libre - comparado con el importe efectivo desembolsado.

(5) La columna "Actual" dentro de la partida de ingresos de la tabla se corresponde con los ingresos actuales que, en función de la modalidad de operación suscrita, es capaz de obtener Almagro actualmente en un periodo de 12 meses consecutivos. En estos ingresos se computan tanto las rentas efectivas percibidas en concepto de renta de arrendamiento, así como en aquellas operaciones suscritas bajo el Modelo AC, las compensaciones de rentas de arrendamiento con el precio aplazado en la correspondiente operación de compraventa inmobiliaria.

(6) La columna "Neto" dentro de la partida de ingresos de la tabla se corresponde con la diferencia entre el ingreso actual y los gastos directamente asociados a los activos inmobiliarios (i.e. gastos de comunidad, IBI, seguro).

(7) La columna "Potencial" dentro de la partida de ingresos de la tabla se corresponde con el ingreso potencial que, en concepto de renta mensual por arrendamientos podría percibir Almagro en el supuesto de que el activo inmobiliario se quedara libre. Es decir, las cifras que aparecen reflejadas en esta columna son una mera estimación de la Sociedad basada en los precios históricos de alquiler de cada zona.

Tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, a la fecha del presente Documento de Registro:

- (i) Almagro ha suscrito un total de 18 contratos de arrendamiento bajo la modalidad de "Modelo AC", 38 contratos de arrendamiento bajo la modalidad "Sale&leaseback" (de los 42 activos que forman parte de esta categoría hay 4 que se quedaron vacíos y, por tanto, ya no hay un contrato de arrendamiento en vigor sobre los mismos) y tiene 4 activos inmobiliarios bajo el régimen de nuda propiedad.
- (ii) La edad promedio de los arrendatarios de los contratos de arrendamiento suscritos bajo la modalidad de Modelo AC es de 89,8 años y de los contratos de arrendamiento suscritos bajo la modalidad de Sale&Leaseback de 83,9 años. Por su parte, la media de edad de los usufructuarios de los activos inmobiliarios adquiridos bajo el régimen de nuda propiedad es de 94,4 años.
- (iii) De los 11.265.000 euros satisfechos por Almagro en concepto de precio de compra de los activos inmobiliarios bajo el régimen de Modelo AC, 9.129.000 euros se corresponden a pago efectivo y 2.136.000 euros se corresponden con descuento del precio de compraventa (lo que representa de manera agregada, aproximadamente, un porcentaje de descuento de en torno al 21% sobre el precio de compraventa).
- (iv) De los 12.853.983 euros satisfechos por Almagro en concepto de precio de compra de los activos inmobiliarios bajo el régimen de Sale&Leaseback, 12.205.183 euros se corresponden a pago efectivo y 648.800 euros se corresponden con descuento del precio de compraventa (lo que representa de manera agregada, aproximadamente, un porcentaje de descuento de en torno al 51,1% sobre el precio de compraventa). En este sentido, conviene precisar que la modalidad Sale&Leaseback recoge también aquellos contratos de arrendamiento suscritos en origen bajo la modalidad de "renta antigua" en los que se subroga Almagro. Estas operaciones se caracterizan por formalizarse con un alto descuento y una renta de arrendamiento muy baja lo que provoca el efecto de aumentar el importe agregado de descuento aplicado sobre los inmuebles incluidos en esta categoría de Sale&Leaseback.
- (v) El periodo medio de desinversión previsto de los contratos de arrendamiento suscritos bajo el Modelo AC es de 5,6 años. Por su parte, la media de duración de los contratos de arrendamiento suscritos bajo la modalidad de Sale&Leaseback es de 7,2 años y, por último, la duración media de los derechos reales de usufructo constituidos sobre los 4 activos inmobiliarios adquiridos por Almagro bajo el régimen de nuda propiedad es de 3,2 años.
- (vi) Finalmente, tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, en la actualidad Almagro solo tiene en su titularidad 4 activos que no se encuentran arrendados. En este sentido, la política de Almagro establece que si por cualquier motivo un activo queda sin arrendatario con carácter previo al transcurso de los 3 años de tenencia mínima de activos exigidos por el artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, Almagro promoverá con carácter general el desarrollo de algún tipo de reforma sobre el activo afectado de cara a aumentar su valor de mercado del activo y, en consecuencia, maximizar su retorno.

A continuación se incluye una tabla que resume la composición de la cartera inmobiliaria de Almagro, a la fecha del presente Documento de Registro, clasificándola en función del momento temporal en el que se encuentran los diferentes activos inmobiliarios que la componen y los contratos de arrendamiento actualmente en vigor (i.e. periodo en el que se encuentra el correspondiente contrato de arrendamiento, si el activo se encuentra o no bajo reforma, si se acaba de subrogar un nuevo inquilino en el contrato de arrendamiento, etc.).

Análisis por situación temporal del contrato (Total Cartera)	Nº de activos	Edad Promedio Arrendatario	Desinversión Prevista (años)	Precio Compra		Forma de Pago		Valoración AC		Descuento	Ingresos mes			Cash Yield	
				Tamaño (m ²)	(euros)	€ / m ²	Desembolso	Retenido	(euros)		€ / m ²	Actual	Neto		Potencial
				Tramo 1	18	89,8	5,6	3.319	11.265.000		3.394	9.129.000	2.136.000		13.627.803
N/A	38	85,0	7,7	3.987	10.386.741	2.605	10.305.941	80.800	16.227.196	4.070	56,2%	12.148	8.776	50.408	5,9%
Nuevo Inquilino	4	N/A ⁽ⁱ⁾	3,0	805	1.838.466	2.285	1.288.466	550.000	2.718.940	3.379	47,9%	5.050	4.624	7.800	7,3%

Bajo Reforma	4	N/A ⁽¹⁾	3,0	698	2.663.776	3.819	2.645.776	18.000	3.466.846	4.970	30,1%	-	(563)	9.400	4,3%
Total	64	86,6	6,5	8.808	26.153.983	2.969	23.369.183	2.784.800	36.040.786	4.092	37,8%	56.757	49.795	104.013	5,3%

(1) N/A indica que, a la fecha del presente Documento de Registro, no existen arrendatarios sobre los inmuebles a los que se refiere y, por tanto, no aplica el campo de edad promedio del arrendatario.

Tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, a la fecha del presente Documento de Registro:

- (i) De la totalidad de contratos de arrendamiento suscritos por parte de Almagro, los 18 que se corresponden con los contratos de arrendamiento que siguen el Modelo AC se encuentran en el “primer periodo” de compensación de rentas del contrato de arrendamiento con las cantidades del precio de compraventa del activo inmobiliario que han quedado aplazadas. El importe total descontado sobre el precio de adquisición de estos activos inmobiliarios es de 2.136.000 euros (sobre 9.129.000 euros), lo que representa, aproximadamente, un 21% de descuento. El referido primer tramo tiene una duración media aproximada en toda la cartera de en torno a 5 años de duración. Por su parte, el segundo tramo de los contratos de arrendamiento bajo el Modelo AC abarca desde el fin del primer tramo hasta la conclusión o transcurso del periodo de duración pactado en el correspondiente contrato de arrendamiento.

A efectos aclaratorios, sin perjuicio de que durante el referido “primer periodo” de los contratos de arrendamiento suscritos bajo el Modelo AC no hay una corriente o flujo monetario real dado que las cantidades correspondientes a la renta del contrato de arrendamiento se van compensando con las cantidades aplazadas en el contrato de compraventa, contablemente la Sociedad sí que registra un ingreso (por la renta del arrendamiento compensada) y una amortización de deuda (cantidades pendientes de pago por precio aplazado) en el pasivo.

- (ii) El resto de los contratos de arrendamiento suscritos por parte de Almagro (38), se corresponden con los contratos de arrendamiento que siguen el modelo de Sale&Leaseback que, como ya ha quedado anticipado, no siguen el esquema de periodos de duración y compensación de rentas establecidos en los contratos de arrendamiento del Modelo AC. De estos 38 contratos de arrendamiento actualmente en vigor, en 4 de ellos se ha producido la subrogación de un nuevo inquilino debido a la rescisión del contrato original. Los referidos contratos de arrendamiento no prevén ningún tipo de cláusula penal específica por resolución anticipada.

- (iii) Por último, en la tabla anterior se puede apreciar como a la fecha del presente Documento de Registro Almagro tiene actualmente 4 activos inmobiliarios bajo reforma. Esto se debe a que de los 42 activos inmobiliarios clasificados bajo la modalidad “Sale&Leaseback” hay 4 de ellos que se quedaron vacíos durante la vigencia del contrato de arrendamiento y, dado que esta situación se produjo antes del transcurso de los 3 años de tenencia obligatoria mínima de los activos inmobiliarios que exige el artículo 2 de la Ley de SOCIMIS, Almagro ha decidido reformarlos para aumentar su valor de mercado y maximizar su retorno esperado en el futuro. A efectos indicativos, los cuatro activos que se están reformando en la actualidad son: Palacio 1, Almansa 22 1º Dcha., Almagro 1 y Almagro 2.

A continuación se incluye una tabla que resume la composición de la cartera inmobiliaria de Almagro, a la fecha del presente Documento de Registro, clasificándola en función de la zona en la que se ubican los activos inmobiliarios (*prime* y *oportunista*), así como por tipología de operación formalizada para la adquisición de cada activo inmobiliario (Modelo AC, Sale&Leaseback y nuda propiedad).

Análisis por Zona y tipología de operación (Total Cartera)	Nº de activos	Edad Promedio Arrendatario	Desinversión Prevista (años)	Tamaño (m ²)	Precio Compra		Forma de Pago		Valoración AC		Descuento	Ingresos mes			Cash Yield
					(euros)	€/m ²	Desembolso	Retenido	(euros)	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Modelo AC	18	89,8	5,6	3.319	11.265.000	3.394	9.129.000	2.136.000	13.627.803	4.106	21,0%	39.559	36.960	36.405	4,8%
Prime	11	88,0	6,7	2.537	9.375.000	3.695	7.529.000	1.846.000	10.877.344	4.287	16,0%	32.502	30.333	27.283	4,3%
Oportunista	7	92,6	3,9	782	1.890.000	2.417	1.600.000	290.000	2.750.459	3.517	45,5%	7.056	6.627	9.122	6,8%
Sale&Leaseback	42	83,9	7,2	4.888	12.853.983	2.630	12.205.183	648.800	19.417.935	3.972	51,1%	17.198	13.104	59.620	5,9%
Prime	22	83,5	7,5	3.282	9.961.167	3.035	9.312.367	648.800	14.236.439	4.338	42,9%	11.196	8.497	38.963	5,0%
Oportunista	20	84,4	6,8	1.607	2.892.816	1.801	2.892.816	-	5.181.496	3.225	79,1%	6.002	4.607	20.657	8,6%
Nuda Propiedad	4	94,4	3,2	601	2.035.000	3.386	2.035.000	-	2.995.048	4.983	47,2%	-	(268)	7.988	4,7%
Prime	4	94,4	3,2	601	2.035.000	3.386	2.035.000	-	2.995.048	4.983	47,2%	-	(268)	7.988	4,7%

Análisis por Zona y tipología de operación (Total Cartera)	Nº de activos	Edad Promedio Arrendatario	Desinversión Prevista (años)	Tamaño (m ²)	Precio Compra		Forma de Pago		Valoración AC		Descuento	Ingresos mes			Cash Yield
					(euros)	€/m ²	Desembolso	Retenido	(euros)	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Oportunista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	64	86,6	6,5	8.808	26.153.983	2.969	23.369.183	2.784.800	36.040.786	4.092	37,8%	56.757	49.795	104.013	5,3%

Tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, a la fecha del presente Documento de Registro:

- (i) De todos los activos inmobiliarios que han sido adquiridos por Almagro bajo la Modalidad AC (18), 11 de ellos se encuentran situados en zonas *prime* de la Comunidad de Madrid, lo que representa una valoración aproximada de forma agregada de 10.877.344 euros. Por su parte, 7 activos inmobiliarios adquiridos bajo la Modalidad AC se encuentran situados en zonas con alto potencial de revalorización de la Comunidad de Madrid, lo que representa un importe aproximado de 2.750.459 euros.
- (ii) De los activos inmobiliarios adquiridos por Almagro bajo la modalidad de “Sale&Leaseback” (42), 22 de ellos se encuentran situados en zonas *prime* de la Comunidad de Madrid, lo que representa una valoración aproximada de forma agregada de 14.236.439 euros. Por su parte, 20 activos inmobiliarios adquiridos bajo esta modalidad se encuentran situados en zonas con alto potencial de revalorización de la Comunidad de Madrid, lo que representa un importe aproximado de 5.181.496 euros.
- (iii) Los 4 activos inmobiliarios de Almagro que, a la fecha del presente Documento de Registro se encuentran bajo el régimen de nuda propiedad se encuentran ubicados en zonas *prime* de la Comunidad de Madrid.
- (iv) Conviene destacar que de acuerdo con los cálculos efectuados por la Sociedad, el porcentaje de descuento aplicado sobre el precio de compraventa de los activos adquiridos bajo el formato de Sale&Leaseback alcanza, aproximadamente, el 51,1% respecto a la valoración de mercado de todos los activos adquiridos bajo esta modalidad (42,9% de descuento respecto de los activos situados en zonas *prime* y 79,1% respecto a los activos situados en zonas con gran potencial de revalorización (oportunistas)). Este es un factor claramente indicativo del potencial de revalorización de la cartera inmobiliaria de Almagro.

A efectos ilustrativos se incluye a continuación una tabla que resume de forma agregada la información contenida en la tabla anterior pero sin distinguir por tipología o modalidad de operación.

Análisis por Zona (Total Cartera)	Nº de activos	Edad Promedio Arrendatario	Desinversión Prevista (años)	Tamaño (m ²)	Precio Compra		Forma de Pago		Valoración AC		Descuento	Ingresos mes			Cash Yield
					(euros)	€/m ²	Desembolso	Retenido	(euros)	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Prime	37	86,3	6,8	6.420	21.371.167	3.329	18.876.367	2.494.800	28.108.831	4.379	31,5%	43.698	38.562	74.234	4,7%
Oportunista	27	87,1	6,1	2.389	4.782.816	2.002	4.492.816	290.000	7.931.955	3.321	65,8%	13.059	11.233	29.779	8,0%
Total	64	86,6	6,5	8.808	26.153.983	2.969	23.369.183	2.784.800	36.040.786	4.092	37,8%	56.757	49.795	104.013	5,3%

- *Estrategia de alto valor añadido*

Debido a las características del negocio de Almagro, no es necesario ningún tipo de inversión en *capex*, ya que los vendedores de cada activo inmobiliario son los anteriores propietarios y, por tanto, aceptan el arrendamiento en las mismas condiciones en la que se encuentra cada vivienda en el momento de su venta. Además, tampoco resulta necesario una revisión recurrente de las condiciones de arrendamiento ya que éstas son acordadas con carácter previo al cierre de la correspondiente compraventa y se mantienen constantes durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

En la misma línea, no es necesario realizar inversiones en *capex* una vez finalizado el periodo de arrendamiento, ya que al ser superior a 3 años, la Sociedad podría disponer del activo y venderlo, maximizando el retorno de la inversión de sus accionistas.

La Gestora gestiona los activos inmobiliarios de Almagro de una manera rigurosa y se centra principalmente en identificar potenciales riesgos, analizar escenarios de posibles desinversiones, crear valor para los accionistas de la Sociedad y ofrecer salidas óptimas y sencillas en las desinversiones.

Además de lo anterior, otras ventajas del modelo de negocio de Almagro son:

- i. Posicionamiento único en el mercado, ya que carece de competidores.
- ii. Alianzas con las principales empresas de asesoramiento financiero a personas de avanzada edad.

- iii. Cobertura en caso de desplome de los precios, debido a que la estrategia se basa en comprar en rangos de precios cercanos a los precios mínimos de la última década y en barrios donde la recuperación de precios es más acelerada.
- iv. Mercado potencial creciente en número de viviendas y en número de jubilados que están interesados en vender con un descuento respecto del mercado de vivienda libre a cambio de una solución segura a largo plazo.
- v. Equipo experimentado y con sólida experiencia en procesos de adquisiciones y crecimiento de empresas.

En definitiva, las palancas de valor de la estrategia de Almagro son las siguientes:

- *Compra con descuento:* El modelo de compra con alquiler posterior permite adquirir viviendas por debajo del precio de mercado, ya que no se puede disfrutar del inmueble al formalizar un arrendamiento desde el primer día. Los arrendamientos de Almagro se pactan con el inquilino con carácter previo a la compra, y suelen tener condiciones favorables para los inquilinos como las rentas fijas. De esta forma, se impacta en el precio de compra consiguiendo la Sociedad mayores descuentos.
- *Monetización:* En el momento que los activos quedan libres de los arrendamientos, la Sociedad podrá elegir entre arrendar el inmueble o en venderlo, cristalizando el descuento obtenido inicialmente tanto por arrendamiento al actualizar su importe a los valores de mercado para activos en buen estado y obtener así una rentabilidad por alquiler superior como por la venta.
- *Diversificación:* Al gestionar un elevado volumen de operaciones, la Sociedad consigue diversificar la cartera de activos y potenciales desviaciones en longevidad, que quedan compensadas por los casos en los que el activo se queda libre antes de lo esperado debido bien a la decisión de la persona de abandonar el hogar por otra residencia o bien al final de la vida prematuro.

2.2.2. Actividades principales

Almagro es una sociedad patrimonialista que es titular directo de una cartera de inmuebles compuesta por viviendas arrendadas, en su gran mayoría, a personas de la tercera edad – entendiéndose como tal a personas mayores de 65 años.

La actividad de Almagro consiste en adquirir viviendas propiedad de personas de la tercera edad con un descuento significativo respecto a su valor de mercado con objeto de arrendárselas con carácter vitalicio durante un plazo ligado a su esperanza de vida, de tal modo que la Sociedad, al término de dicho arrendamiento (ya sea por voluntad del propio arrendatario o por su fallecimiento), proceda a su desinversión a medio o largo plazo.

Asimismo, destacar que a la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad es patrono de la Fundación Edad y Vida cuya misión es promover la corresponsabilización, y el equilibrio, entre el sector público y la iniciativa privada con el fin de dar respuesta a los retos económicos y sociales del envejecimiento de la población.

La Sociedad se constituyó el 20 de junio de 2017 y sus acciones fueron admitidas el 16 de enero de 2019 a negociación en el MAB-SOCIMI (actualmente denominado segmento BME Growth de BME MTF Equity). En el documento informativo de incorporación al MAB de la Sociedad de diciembre de 2018 (en adelante, el “**DIIM**”), que se encuentra publicado en la página web de Almagro ([enlace](#)), se incluyó información detallada de los activos de la Sociedad a dicha fecha. Esta información no ha sido examinada por la CNMV.

Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con la Gestora que se describe con más detalle en el punto 6.7 del presente Documento de Registro. La solvencia y reputación de la Gestora viene justificada por la amplia experiencia y trayectoria de su equipo gestor que, conjuntamente, suman más de 60 años de experiencia en el sector (para más información en cuanto a la experiencia del equipo gestor, ver apartado 4.1. “*Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección*” del presente Documento de Registro).

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad es titular de 64⁽¹⁾ inmuebles situados en su totalidad en la provincia de Madrid.

A 31 de diciembre de 2019, la cartera de activos de la Sociedad estaba valorada en 26.241.300 euros, según el informe de valoración independiente de los activos emitido por Gesvalt con fecha de 9 de marzo de 2020. Asimismo, el NAV (ver apartado 8 “*Glosario de medidas alternativas del Rendimiento*” del presente Documento de Registro) ascendía a la cantidad de 28.326.347 euros.

¹ Precisar en este punto que la Sociedad en sus diferentes comunicaciones hace referencia a que es titular de 63 activos puesto que no computa una finca registral del activo sito en Almansa 22 puesto que es un local comercial y no una vivienda.

A continuación se incluye una tabla que resume la composición de la cartera inmobiliaria de Almagro a 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con el informe de valoración oficial emitido por Gesvalt. La siguiente tabla clasifica la cartera inmobiliaria en función de la tipología de operación formalizada a los efectos de adquirir la titularidad del activo inmobiliario correspondiente:

Análisis por tipología de operación (Total Cartera a 31-dic-2019)	Nº de activos	Edad Promedio Arrendatario	Desinversión prevista (años)	Tamaño (m ²)	Precio Compra		Forma de Pago		Valoración de Gesvalt actualizada ⁽¹⁾		Valoración de Gesvalt sin actualizar -libre de inquilinos- ⁽¹⁾		Descuento	Ingresos mes			Cash Yield
					(euros)	€/m ²	Desembolso	Retenido	(euros)	€/m ²	(euros)	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Modelo AC	13	89,1	6,1	2.642	8.955.000	3.389	7.079.000	1.876.000	10.204.600	3.862	12.294.505	4.653	14,0%	29.169	27.022	27.592	4,7%
Sale&Leaseback	33	84,5	6,6	3.848	10.568.575	2.747	9.919.775	648.800	13.822.000	3.592	17.535.467	4.557	30,8%	14.098	11.294	46.470	5,6%
Nuda Propiedad	3	95,2	3,0	538	1.765.000	3.281	1.765.000	-	2.214.700	4.117	2.865.112	5.325	25,5%	-	(226)	6.440	4,4%
Total	49	86,9	6,2	7.028	21.288.575	3.029	18.763.775	2.524.800	26.241.300	3.734	32.695.085	4.652	23,3%	43.267	38.091	80.502	5,1%

(1) Valoración correspondiente al informe de valoración emitido por Gesvalt que incluye el valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2019. La tabla recoge la valoración actualizada (tomando en consideración, entre otros, los contratos de arrendamientos suscritos) de los activos inmobiliarios efectuada por Gesvalt, así como, la valoración de los activos inmobiliarios bajo la hipótesis de que los mismos estuvieran libre de inquilinos – Ambas valoraciones tienen la consideración de Medida Alternativa del Rendimiento (MAR) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas el 5 de octubre de 2015 - Ver apartado 8 "Glosario de medidas alternativas del Rendimiento" del presente Documento de Registro.

• **Cartera de inmuebles de Almagro**

A continuación, se incluye información sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro:

#	Nombre del activo	Nombre del activo en las cuentas anuales 2019 ⁽¹⁾	Localidad	Distrito	Barrio	Fecha de adquisición
1	Dr. Esquerdo, 6 ⁽²⁾	Goya 1	Madrid	Salamanca	Goya	26/07/2017
2	Platerías, 4 ⁽³⁾	Nueva España 1	Madrid	Fuencarral	La Paz	03/11/2017
3	Vallehermoso, 21	Arapiles 1	Madrid	Chamberí	Arapiles	11/12/2017
4	Jorge Juan, 96 ⁽⁴⁾	Goya 2	Madrid	Salamanca	Goya	20/02/2018
5	Pintor Rosales, 18 ⁽⁵⁾	Princesa 1	Madrid	Hortaleza	Manoteras	04/07/2018
6	Lagasca, 27 ⁽⁶⁾	Recoletos 1	Madrid	Salamanca	Recoletos	30/07/2018
7	Alejandro Saint Aubin, 5	Legazpi 1	Madrid	Arganzuela	Legazpi	14/09/2018
8	Mesón de Paredes, 50 - 1 ⁽⁷⁾	Lavapiés 1	Madrid	Centro	Lavapiés	14/09/2018
9	Mesón de Paredes, 50 - 2	Lavapiés 2	Madrid	Centro	Lavapiés	14/09/2018
10	Lechuga, 5 ⁽⁸⁾	Palacio 1	Madrid	Centro	Palacio	01/10/2018
11	Belén, 6 - 1	Chueca 1	Madrid	Centro	Chueca	20/11/2018
12	Núñez de Balboa, 32 ⁽⁹⁾	Recoletos 2	Madrid	Salamanca	Recoletos	29/11/2018
13	Fernán González, 71 ⁽¹⁰⁾	Ibiza 1	Madrid	Retiro	Niño Jesús	28/01/2019
14	Herreros de Tejada, 24 ⁽¹¹⁾	Bernabéu 1	Madrid	Chamartín	Castilla	01/02/2019
15	Reina Mercedes, 20 ⁽¹²⁾	Cuatro Caminos 1	Madrid	Moncloa	Princesa	19/03/2019
16	Almansa, 22 - Local ⁽¹³⁾	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
17	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
18	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
19	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
20	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
21	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
22	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
23	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
24	Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	Madrid	Moncloa	Princesa	20/03/2019
25	Belén, 6 - 2	Chueca 2	Madrid	Centro	Chueca	22/03/2019
26	Ayala, 110 ⁽¹⁴⁾	Goya 3	Madrid	Salamanca	Goya	28/03/2019
27	Ribadavia, 12 ⁽¹⁵⁾	Fuencarral 1	Madrid	Tetuán	Berruguete	23/05/2019
28	Zurbano, 6 ⁽¹⁶⁾	Almagro 1	Madrid	Chamberí	Almagro	31/05/2019

¹ Hemos incluido la referencia de cada activo que aparece en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 para su mejor identificación.

² Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell (véase el punto 2.1.2).

³ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).

⁴ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).

⁵ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).

⁶ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).

⁷ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander (véase el punto 2.1.2).

⁸ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).

⁹ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).

¹⁰ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).

¹¹ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).

¹² Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).

¹³ Existe una hipoteca sobre todos los activos situados en Almansa, 22 constituida a favor de Banco de Sabadell (véase el punto 2.1.2). El activo de Almansa 22 que en la tabla anterior aparece referenciado con el número 16 se trata de un local y no es una vivienda.

¹⁴ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).

¹⁵ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).

#	Nombre del activo	Nombre del activo en las cuentas anuales 2019 ⁽¹⁾	Localidad	Distrito	Barrio	Fecha de adquisición
29	G. Martínez Campos, 17 - 1 ⁽¹⁷⁾	Almagro 2	Madrid	Chamberí	Almagro	27/06/2019
30	Ferrer del Río, 22 ⁽¹⁸⁾	Guindalera 1	Madrid	Chamartín	Prosperidad	10/07/2019
31	Maiquez, 66	Ibiza 2	Madrid	Retiro	Niño Jesús	12/09/2019
32	G. Martínez Campos, 17 - 2 ⁽¹⁹⁾	Almagro 3	Madrid	Chamberí	Almagro	13/09/2019
33	Andrés Mellado, 96	Gaztambide 1	Madrid	Chamberí	Gaztambide	25/09/2019
34	Cea Bermúdez 37 ⁽²⁰⁾	Vallehermoso 1	Madrid	Chamberí	Vallehermoso	03/10/2019
35	Menorca, 28	Ibiza 3	Madrid	Retiro	Niño Jesús	05/11/2019
36	Orense, 62	Cuatro Caminos 3	Madrid	Moncloa	Princesa	11/12/2019
37	General Oraá, 49 - 1	Castellana 1	Madrid	Salamanca	Castellana	26/12/2019
38	General Ramírez, 22 - 1	Cuatro Caminos 4	Madrid	Moncloa	Princesa	20/12/2019
39	General Ramírez, 22 - 2	Cuatro Caminos 4	Madrid	Moncloa	Princesa	20/12/2019
40	General Oraá, 49 - 2	Castellana 2	Madrid	Salamanca	Castellana	26/12/2019
41	General Oraá, 49 - 3	Castellana 3	Madrid	Salamanca	Castellana	26/12/2019
42	Juan Martín El Empecinado, 6 - 1	Palos de Moguer 1	Madrid	Arganzuela	Palos de Moguer	30/12/2019
43	Juan Martín El Empecinado, 6 - 2	Palos de Moguer 2	Madrid	Arganzuela	Palos de Moguer	30/12/2019
44	Cabeza, 34	Lavapiés 3	Madrid	Centro	Lavapiés	30/12/2019
45	Fernando El Católico, 17	Arapiles 2	Madrid	Chamberí	Arapiles	30/12/2019
46	Arapiles, 18	Arapiles 3	Madrid	Chamberí	Arapiles	30/12/2019
47	Arapiles, 21	Arapiles 4	Madrid	Chamberí	Arapiles	30/12/2019
48	García Paredes, 36 - 1	Trafalgar 1	Madrid	Chamberí	Trafalgar	30/12/2019
49	García Paredes, 36 - 2	Trafalgar 2	Madrid	Chamberí	Trafalgar	30/12/2019
50	General Oraá, 49 - 4	Castellana 4	Madrid	Salamanca	Castellana	14/01/2020
51	Velázquez, 122	Castellana 5	Madrid	Salamanca	Castellana	17/01/2020
52	Príncipe de Vergara, 210	Ciudad Jardín 1	Madrid	Chamartín	Bernabéu-Hispanoamérica	24/01/2020
53	Goya, 135 ⁽²¹⁾	Goya 4	Madrid	Salamanca	Goya	06/02/2020
54	Ayala, 93	Goya 5	Madrid	Salamanca	Goya	20/02/2020
55	Dátil, 33 - 1	Carabanchel 1	Madrid	Latina	Puerta del Ángel	25/02/2020
56	Dátil, 33 - 2	Carabanchel 2	Madrid	Latina	Puerta del Ángel	25/02/2020
57	Ríos Rosas, 7	Ríos Rosas 1	Madrid	Chamberí	Ríos Rosas	25/02/2020
58	Galileo, 93	Vallehermoso 2	Madrid	Chamberí	Vallehermoso	25/02/2020
59	Virgen Del Puerto, 5	Imperial 1	Madrid	Arganzuela	Imperial	25/02/2020
60	Virgen Del Puerto, 7	Imperial 2	Madrid	Arganzuela	Imperial	25/02/2020
61	Av. Moratalaz, 123	Marroquina 1	Madrid	Moratalaz	Marroquina	10/03/2020
62	Oliana, 2	Pinar del Rey 1	Madrid	Hortaleza	Pinar del Rey	13/05/2020
63	Ayala, 84	Goya 6	Madrid	Salamanca	Goya	13/05/2020
64	Andrés de Soloaga, 4	Aluche 1	Madrid	Latina	Aluche	08/06/2020

¹⁶ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).

¹⁷ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).

¹⁸ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell (véase el punto 2.1.2).

¹⁹ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).

²⁰ Existe un aval bancario sobre este activo constituido con el Banco de Sabadell a favor del vendedor (véase el punto 2.1.2).

²¹ Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2)

• **Resumen de los informes de valoración de los activos inmobiliarios de Almagro a 31 de diciembre de 2019**

Gesvalt, como experto en el sector inmobiliario, ha valorado de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios de Almagro a 31 de diciembre de 2019, emitiendo el correspondiente informe de valoración, de acuerdo con los Estándares de Valoración de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), en base a la Décima Edición del *Red Book* publicada en el año 2017, incorporando IVS, emitido por *International Valuation Standards Council* (IVSC).

a. **Valoración de los activos inmobiliarios de Almagro a 31 de diciembre de 2019**

Conforme a la valoración realizada por Gesvalt, el valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de Almagro al cierre del ejercicio 2019 ascendió a 26.241.300 euros. La siguiente tabla muestra el desglose de la valoración (precio de adquisición, valor neto contable y valor de mercado) de cada activo inmobiliario de Almagro a 31 de diciembre de 2019:

Nombre del activo	Nombre del activo en las cuentas anuales de 2019 ⁽¹⁾	Fecha de adquisición	Precio de adquisición ⁽²⁾	Valor neto contable ⁽³⁾		Valor de mercado ⁽⁴⁾
				(euros)		
Dr. Esquerdo, 6	Goya 1	26/07/2017	418.263	598.082,90	767.000	
Platerías, 4	Nueva España 1	03/11/2017	1.450.000	1.480.166,09	1.684.000	
Vallehermoso, 21	Arapiles 1	11/12/2017	520.000	520.988,08	653.000	
Jorge Juan, 96	Goya 2	20/02/2018	270.000	277.472,39	338.000	
Pintor Rosales, 18	Princesa 1	04/07/2018	1.960.000	1.959.904,30	2.236.000	
Lagasca, 27	Recoletos 1	30/07/2018	564.000	755.435,70	782.000	
Alejandro Saint Aubin, 5	Legazpi 1	14/09/2018	98.113	99.305,82	170.000	
Mesón de Paredes, 50 - 1	Lavapiés 1	14/09/2018	155.943	147.148,80	209.000	
Mesón de Paredes, 50 - 2	Lavapiés 2	14/09/2018	145.943	154.674,11	203.000	
Lechuga, 5	Palacio 1	01/10/2018	480.000	491.870,13	643.000	
Fernán González, 71	Ibiza 1	28/01/2019	600.000	599.302,51	755.000	
Belén, 6 - 1	Chueca 1	20/11/2018	400.000	400.849,67	407.000	
Herreros de Tejada, 24	Bernabéu 1	01/02/2019	420.000	421.524,24	425.000	
Núñez de Balboa, 32	Recoletos 2	29/11/2018	875.000	897.177,72	910.000	
Reina Mercedes, 20	Cuatro Caminos 1	19/03/2019	475.000	499.445,59	582.000	
Edificio - Almansa, 22 - Local	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	970.000 ⁽⁵⁾	1.018.200,83 ⁽⁶⁾	1.726.000 ⁽⁷⁾	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	20/03/2019	-	-	-	
Belén, 6 - 2	Chueca 2	22/03/2019	140.000	141.059,73	149.000	
Ayala, 110	Goya 3	28/03/2019	1.100.000	1.102.465,94	1.154.000	
G. Martínez Campos, 17 - 1	Almagro 2	27/06/2019	1.200.000	1.217.030,20	1.467.000	
Zurbano, 6	Almagro 1	31/05/2019	918.000	920.859,56	1.150.000	
Ribadavia, 12	Fuencarral 1	23/05/2019	250.000	268.795,54	301.000	
Andrés Mellado, 96	Gaztambide 1	25/09/2019	420.000	561.372,19	454.000	
G. Martínez Campos, 17 - 2	Almagro 3	13/09/2019	1.100.000	1.118.694,75	1.398.000	
Ferrer del Río, 22	Guindalera 1	10/07/2019	450.000	450.966,46	493.000	
Maiquez, 66	Ibiza 2	12/09/2019	320.000	327.964,84	413.700	
Cea Bermúdez 37	Vallehermoso 1	03/10/2019	811.000	818.550,53	934.600	
Príncipe de Vergara, 210	Ciudad Jardín 1	24/01/2020	290.000	29.000,00 (arras)	-	
Menorca, 28	Ibiza 3	05/11/2019	925.000	946.636,24	1.148.000	
General Oraá, 49 - 1	Castellana 1	26/12/2019	180.000	179.988,99	192.000	
General Oraá, 49 - 2	Castellana 2	26/12/2019	150.000	194.988,08	295.000	

¹ Hemos incluido la referencia de cada activo que aparece en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 para su mejor identificación.

² Estos importes se corresponden con el precio de adquisición asignado a cada activo propiedad de Almagro teniendo en cuenta el precio de adquisición de cada cartera de activos y el valor de mercado recogido en los informes de tasación realizados por un experto independiente.

³ A 31 de diciembre de 2019 según las cuentas anuales individuales de Almagro.

⁴ Estos importes se corresponden con la información contenida en el último informe de Gesvalt.

⁵ Este importe incluye el valor de compra de todos los activos situados en Almansa 22. Los importes referidos a este activo aparecen agregados con motivo de que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente.

⁶ Este importe incluye el valor neto contable de todos los activos situados en Almansa 22. Los importes referidos a este activo aparecen agregados con motivo de que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente.

⁷ Este importe incluye el valor de mercado de todos los activos situados en Almansa 22.

General Oraá, 49 - 3	Castellana 3	26/12/2019	195.000	149.990,83	180.000
General Oraá, 49 - 4	Castellana 4	14/01/2020	195.000	19.500,00 (arras)	-
Dátil, 33 - 1	Carabanchel 1	25/02/2020	68.932	13.786,35 (arras)	-
Dátil, 33 - 2	Carabanchel 2	25/02/2020	61.321	12.264,22 (arras)	-
Juan Martin El Empecinado, 6 - 1	Palos de Moguer 1	30/12/2019	61.970	61.968,19	118.000
Juan Martin El Empecinado, 6 - 2	Palos de Moguer 2	30/12/2019	152.055	152.051,12	184.000
Cabeza, 34	Lavapiés 3	30/12/2019	205.279	205.274,12	256.000
Ríos Rosas, 7	Ríos Rosas 1	25/02/2020	323.839	69.367,56 (arras)	-
Galileo, 93	Vallehermoso 2	25/02/2020	416.895	83.379,04 (arras)	-
Virgen Del Puerto, 5	Imperial 1	25/02/2020	333.092	66.618,47 (arras)	-
Virgen Del Puerto, 7	Imperial 2	25/02/2020	316.328	63.265,60 (arras)	-
Fernando El Católico, 17	Arapiles 2	30/12/2019	409.396	409.373,63	479.000
Arapiles, 18	Arapiles 3	30/12/2019	367.442	367.424,41	569.000
Arapiles, 21	Arapiles 4	30/12/2019	539.348	539.321,54	648.000
García Paredes, 36 - 1	Trafalgar 1	30/12/2019	64.744	64.742,59	84.000
García Paredes, 36 - 2	Trafalgar 2	30/12/2019	77.077	77.075,66	81.000
Orense, 62	Cuatro Caminos 3	11/12/2019	800.000	803.151,31	867.000
Goya, 135	Goya 4	06/02/2020	1.150.000	115.000,00 (arras)	-
General Ramírez, 22 (1-2)	Cuatro Caminos 4	20/12/2019	650.000	651.063,18 ⁽⁸⁾	368.000
Velázquez, 122	Castellana 5	17/01/2020	270.000	41.400,00 (arras)	-
Ayala, 93	Goya 5	20/02/2020	620.000	-	-
Andrés de Soloaga, 4	Aluche 1	08/06/2020	220.000	-	-
Oliana, 2	Pinar del Rey	13/05/2020	120.000	-	-
Av. Moratalaz, 123	Marroquina 1	10/03/2020	200.000	-	-
Ayala, 84	Goya 6	13/05/2020	280.000	-	-
Zurbano,63 ⁹	Almagro 4	Contrato de arras	-	75.000,00 (arras)	-
Total			26.153.983	22.640.939,75⁽¹⁰⁾	26.241.300

A continuación incluimos el detalle de los activos adquiridos en 2020 y su precio de adquisición:

Nombre del activo	Nombre del activo en las cuentas anuales de 2019	Fecha de adquisición	Precio de adquisición
Ayala, 93	Goya 5	20/02/2020	620.000
Andrés de Soloaga, 4	Aluche 1	08/06/2020	220.000
Oliana, 2	Pinar del Rey	13/05/2020	120.000
Av. Moratalaz, 123	Marroquina 1	10/03/2020	200.000
Ayala, 84	Goya 6	13/05/2020	280.000
Total			1.440.000

Tal y como se detalla en la tabla anterior, para los activos sitios en Príncipe de Vergara 210, General Oraá 49-4, Dátil 33 - 1, Dátil 33 - 2, Ríos Rosas 7, Galileo 93, Virgen Del Puerto 5, Virgen Del Puerto 7, Goya 135, Velázquez 122 y Zurbano 63, la Sociedad contabiliza su valor neto contable como el importe correspondiente pagado en concepto de arras para cada activo. Conviene señalar que los contratos de arras aquí referidos se formalizaron todos con anterioridad al 31 de diciembre de 2019. En este sentido, el importe total en concepto de arras pagado por estos activos asciende a la cantidad de 569.581,56 euros tal y como aparece recogido en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

Por último, tal y como ha quedado señalado en el punto 2.2.2. anterior, con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, siendo ésta la fecha de emisión de las Cuentas Anuales individuales de la Sociedad y la fecha de corte a la que va referido el informe de valoración emitido por Gesvalt, la Sociedad ha adquirido 15 activos inmobiliarios por un importe de adquisición total de 4.860.007 euros. Asimismo, el valor neto contable conjunto de estos activos asciende a la cantidad de 4.929.237 euros.

b. Métodos e hipótesis de valoración utilizados en los informes de valoración de los activos inmobiliarios

⁸ Este importe incluye el valor neto contable de los dos activos titularidad de Almagro situados en la calle General Ramírez 22.

⁹ Este activo no llegó a adquirirse y las arras resultaron fallidas.

¹⁰ Este importe se corresponde con el valor neto contable de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019. De este modo, se ha excluido en el cómputo total los importes relativos a los activos adquiridos después del 31 de diciembre de 2019. Si bien, de acuerdo con el hecho relevante publicado por la Sociedad con fecha de 29 de abril de 2020 el valor neto contable de los activos ascendía a la cantidad de 22.071.358 euros. Esto es debido a que ese importe se corresponde con el valor neto contable de los activos menos el importe correspondiente a las construcciones en curso que, a su vez, se corresponde con el importe total pagado en concepto de señal de los contratos de arras suscritos por la Sociedad y debidamente reflejados en la tabla anterior.

La metodología de valoración utilizada por Gesvalt para la determinación del valor razonable del patrimonio inmobiliario de Almagro a 31 de diciembre de 2019 ha sido el descuento de flujos de caja, teniendo en cuenta si los inmuebles están o no arrendados, así como el plazo de comercialización previsto para cada uno y su valor de salida. A partir de estos parámetros se establece un horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

El valor de salida es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas y su cálculo se basa, habida cuenta de la naturaleza de los activos de Almagro, en el precio estimado de venta en ese momento.

El método de descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo y en la valoración de aquéllos que, no generando ingresos periódicos (es decir, aquellos activos que tienen algún importe o saldo retenido), necesitan un periodo de maduración para su comercialización y crean en ese tiempo una serie de ingresos y gastos. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad. Es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y su capacidad analítica, posibilitando el examen de los factores que crean valor y el reconocimiento de forma explícita del valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de tales activos.

Además, con el fin de llegar a un valor de mercado para determinar el valor de salida de cada activo en un escenario de desinversión, Gesvalt también ha utilizado el método de comparación.

El método de comparación comúnmente utilizado para la valoración de almacenes, trasteros, parkings y viviendas libres se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendida o que se encuentre actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores como la antigüedad, la situación y ciertas condiciones, que son susceptibles de producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

A estos efectos, la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables, de datos sobre transacciones u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables, de información adecuada sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos a los que se valoran y de información suficiente sobre la situación actual del mercado son esenciales para la obtención de unas conclusiones razonables y suficientemente justificadas.

• **Rentas por arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad**

La totalidad de los “*ingresos por arrendamiento*” de la Sociedad se corresponden con los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos sobre los diferentes activos inmobiliarios. Por su parte, la partida relativa a “*otros ingresos de explotación*” por importe de 77.710,24 euros que aparece en el cuadro siguiente tiene como origen el ingreso extraordinario originado durante el ejercicio 2019 con motivo de la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito en el activo inmobiliario situado en Nueva España I y, consecuentemente, la afloración automática del ingreso derivado del ajuste por periodificaciones que practica la Sociedad tal y como se detalla en el punto 2.1.2 anterior.

La totalidad de la cifra de negocio de la Sociedad ha sido generada íntegramente en España.

	<u>30-abr-20</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Auditado</u>	<u>Auditado</u>
	(euros)		
Importe neto de la cifra de negocios	219.724,42	468.426,05	138.322,50
Ingresos por arrendamiento	219.724,42	390.715,81	138.322,50
Otros ingresos de la explotación ⁽¹⁾	-	77.710,24	-

(1) Los ingresos bajo el concepto otros ingresos de la explotación corresponden con la rescisión del contrato de arrendamiento sobre el activo ubicado en Platerías, originando un ingreso adicional de 77.710,24 euros debido a los ajustes temporales de las periodificaciones.

La siguiente tabla contiene desglose de los ingresos contables de Almagro:

	<u>30-abr-20</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Auditado</u>	<u>Auditado</u>
	<u>(euros)</u>		
Desglose de tipología de Ingresos	219.724,42	468.426,05	138.322,50
Compraventa de activos	-	-	-
Rentas derivadas de Arrendamientos	67.961,62	193.370,93	42.035,57
Ingresos previamente provisionados por los descuentos	151.762,80	275.055,12	96.286,93

El crecimiento de los ingresos contables de la Sociedad se debe, principalmente, al proceso continuo de compra de activos en el que se encuentra.

En función de la tipología de operación en virtud de la cual Almagro ha formalizado la correspondiente operación de compraventa y simultáneo contrato de arrendamiento, los ingresos de Almagro pueden clasificarse (de manera agregada) de la siguiente manera:

	<u>30-abr-20</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Auditado</u>	<u>Auditado</u>
	<u>(euros)</u>		
Detalle Ingresos de arrendamiento			
Total por tipo de operación	219.724,42	390.715,81	138.322,50
Modelo AC ⁽¹⁾	151.762,80	275.055,12	96.286,93
Sale&Leaseback ⁽²⁾	67.961,62	115.660,69	42.035,57

(1) El importe clasificado como Modelo AC se corresponde con los ingresos que son compensados con los pagos aplazados.

(2) Estos ingresos se corresponden con contratos de arrendamiento formalizados bajo la modalidad de "Sale&Leaseback" tradicional (que se traduce en compraventa y posterior arrendamiento), rentas antiguas o cualquier modelo que no sea el Modelo AC.

La Sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles. La diferencia entre la renta de mercado y la renta real establecida en cada contrato en base a la duración del mismo da lugar a una periodificación contabilizada en el pasivo tal y como ha quedado detallado en el apartado 2.1.2 anterior. En este sentido, la Sociedad periodifica el importe derivado de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el propietario vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda que hace dicho propietario de forma vitalicia como arrendatario (la tasa de descuento). En consecuencia, el precio de cada escritura prevé este anticipo implícito en la medida en que es una obligación que asume la Sociedad hasta el fallecimiento del arrendatario. Esta periodificación va variando mensualmente por la diferencia entre la renta real y la renta de mercado hasta la finalización de dicho contrato de arrendamiento.

A la fecha del presente Documento de Registro, salvo cuatro viviendas que no se encuentran arrendadas y están siendo objeto de rehabilitación de cara a incrementar su retorno, el resto de las viviendas propiedad de Almagro están arrendadas a diferentes arrendatarios.

A continuación, se incluye el detalle de los ingresos por cada activo inmobiliario de la Sociedad en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. A efectos meramente aclaratorios, los ingresos por arrendamiento que incluye la siguiente tabla se corresponden con los datos auditados de las cuentas anuales de la Sociedad para los ejercicios 2018 y 2019:

Nombre del activo	Nombre del activo en las cuentas anuales de 2019	Ingresos a 31-dic-2019 ⁽¹⁾	Ingresos a 31-dic-2018 ⁽²⁾
(euros)			
Dr. Esquerdo, 6	Goya 1	29.244,00	29.244,00
Platerías, 4	Nueva España 1	22.916,64	45.833,28
Jorge Juan, 96	Goya 2	12.000,00	10.000
Pintor Rosales, 18	Princesa 1	75.000,00	37.500
Lagasca, 27	Recoletos 1	22.199,88	9.249,95
Alejandro Saint Aubin, 5	Legazpi 1	94,20	31,40
Mesón de Paredes, 50 -1	Lavapiés 1	2.237,88	559,47
Mesón de Paredes, 50 -2	Lavapiés 2	3.120,00	780,00
Lechuga, 5	Palacio 1	4.273,50	1.282,05
Belén, 6 - 1	Chueca 1	1.663,80	138,65
Núñez de Balboa, 32	Recoletos 2	44.444,40	3.703,70
Fernán González, 71	Ibiza 1	22.961,63	-
Herreros de Tejada, 24	Bernabéu 1	14.300,00	-
Reina Mercedes, 20	Cuatro Caminos 1	20.200,00	-
Edificio - Almansa, 22	Cuatro Caminos 2	26.299,66	-
Belén, 6 - 2	Chueca 2	744,30	-
Ayala, 110	Goya 3	29.999,97	-
Ribadavia, 12	Fuencarral 1	5.833,31	-
Zurbano, 6	Almagro 1	18.000,00	-
G. Martínez Campos, 17 - 1	Almagro 2	183,94	-
Ferrer del Río, 22	Guindalera 1	9.999,96	-
G. Martínez Campos, 17 - 2	Almagro 3	3.499,41	-
Andrés Mellado, 96	Gaztambide 1	6.600,00	-
Cea Bermúdez 37	Vallehermoso 1	10.500,00	-
Orense, 62	Cuatro Caminos 3	2.777,67	-
General Ramírez, 22	Cuatro Caminos 4	1.666,66	-
Total ingresos 2019		390.715,81	138.322,50

(1) Esta columna se corresponde con los ingresos provenientes de 26 activos.

(2) Esta columna se corresponde con los ingresos provenientes de 11 activos.

A los efectos de una mejor identificación de los activos, hemos incluido la referencia de cada activo que aparece en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

Respecto a los activos inmobiliarios adquiridos con posterioridad a 31 de diciembre de 2019 (i.e. los activos inmobiliarios situados en las calles General Oraá, 49-4, Velázquez 122, Príncipe de Vergara 210, Goya 135, Ayala 93, Dátil 33 - 1, Dátil, 33 - 2, Ríos Rosas 7, Galileo 93, Virgen Del Puerto 5, Virgen Del Puerto 7, Av. Moratalaz 123, Oliana 2, Ayala 84 y Andrés de Soloaga, 4), el importe global anual en concepto de ingresos por arrendamiento asciende a la cantidad de 161.358,96 euros.

• Seguros de los inmuebles de Almagro

La política de Almagro es formalizar pólizas de seguro de daños de cara a cubrir los potenciales riesgos de sus inversiones inmobiliarias. A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene suscritas 51 pólizas de seguro con algunas de las principales entidades aseguradoras españolas como son: Liberty Seguros, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., BanSabadell Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros, FIATC Seguros y Reaseguros, S.A., y Mapfre España, S.A.

A la fecha del presente Documento de Registro, todos los activos inmobiliarios de Almagro (a excepción únicamente del activo sito en Andrés de Soloaga, 4 cuya compraventa se ha formalizado recientemente) se encuentran debidamente asegurados a través de la correspondiente póliza de seguro de daños. Entre los riesgos que se encuentran cubiertos por todas las pólizas de seguro suscritas por Almagro se incluyen los riesgos asociados a cualquier pérdida asociada a la destrucción o daños del inmueble o continente, así como la responsabilidad asociada a los propietarios del activo. Además, los arrendatarios de cada inmueble mantienen el seguro suscrito previamente por la anterior propiedad de cara a cubrir cualquier riesgo relacionado con el continente y contenido de cada inmueble.

Las fechas de vencimiento de las pólizas de seguro suscritas por la Sociedad oscilan entre el 23 de julio de 2020 y el 14 de mayo de 2021. Una vez llegada la fecha de vencimiento sin que ninguna de las partes haya notificado expresamente a la otra su voluntad de no renovarlo, las pólizas se renovarán tácitamente por periodos sucesivos de un año. En cuanto a los importes relativos a las primas de seguro, estas oscilan entre los 66,42 euros y los 1.150,59 euros pagaderos anualmente. A 31 de diciembre 2019 el importe total abonado por Almagro en concepto de primas de seguro ascendió a la cantidad de 9.205,30 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se produjeran daños no asegurados en los activos inmobiliarios de cuantía superior a la de las coberturas contratadas o un incremento del coste de los seguros contratados, Almagro experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de

los ingresos previstos para dicho activo. Asimismo, la Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños no causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades.

2.2.3. Mercados principales

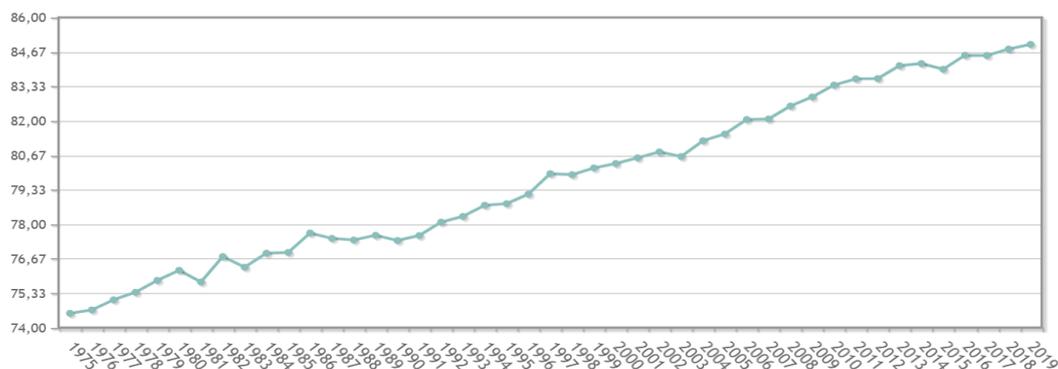
Almagro tiene por objeto la adquisición de viviendas ubicadas en España para su posterior arrendamiento, si bien, a fecha del presente Documento de Registro, todas sus viviendas se encuentran ubicadas en la ciudad de Madrid.

El mercado español, se caracteriza por tener una mayor tradición o tendencia a la propiedad frente al arrendamiento en comparación con otros países europeos, como Francia y Reino Unido, en los que mediante el *Viager* y el *Equity Release Mortgage*, respectivamente, existe una tendencia muy arraigada a la monetización de la vivienda de cara a la jubilación. Como referencia del tamaño de mercado, en España se cierran unas 1.500 transacciones sólo de nuda propiedad cada año. Esto contrasta con el tamaño del mercado francés, donde se realizan unas 8.000 transacciones equivalentes (modelo *Viager*) anualmente. En volumen tanto el inglés con 4.000 millones de libras, como el francés, con 4.800 millones de euros, superan igualmente al español.

Desde hace unos años se está tratando de fomentar la implantación de este tipo soluciones en el mercado español, siendo el Banco de España uno de los impulsores de estas alternativas de licuación de patrimonio como complemento al sistema público de pensiones. Asimismo, existen informes en esta materia como el emitido por el Instituto Santalucía en colaboración con investigadores de la Universidad Carlos III de Madrid y la Universidad Jaume I relativo a las “*Alternativas a la insuficiencia de las pensiones: instrumentos para dotar de liquidez a los activos inmobiliarios*” que arrojan datos e informaciones que advierten del riesgo de sostenibilidad a largo plazo del sistema público de pensiones y de la potencial necesidad de implementar ajustes a la baja en el nivel medio de las pensiones en el corto y medio plazo que, consecuentemente, motivarán en los próximos años el auge de instrumentos, productos financieros y aseguradores que permitan una fuente adicional de ingresos durante la etapa de jubilación a través de bienes ilíquidos como la vivienda.

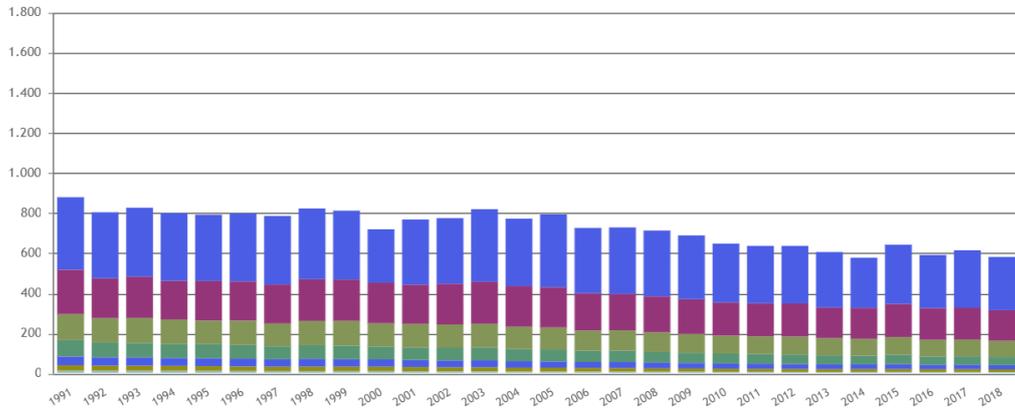
Entre los principales argumentos recogidos en el informe anteriormente referido (i.e. del Instituto Santalucía) en relación con la sostenibilidad del sistema público de pensiones se señala que los datos de las últimas décadas muestran una clara tendencia hacia una esperanza de vida creciente, un descenso de la tasa de natalidad, y una tasa de mortalidad relativamente baja. En la Comunidad de Madrid los datos han seguido las mismas tendencias, tal y como recogen los siguientes gráficos:

Esperanza de vida en la Comunidad de Madrid 1975-2019



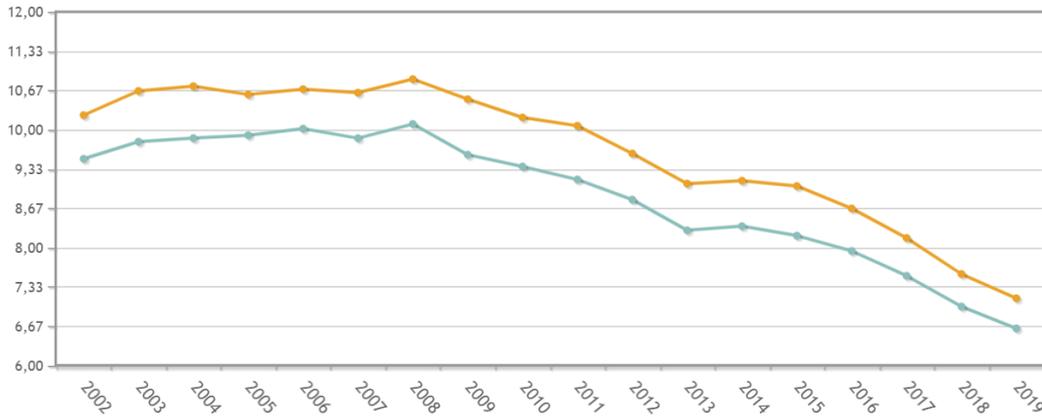
Fuente: INE

Mortalidad acumulada de las personas de 65 años en adelante en la Comunidad de Madrid



Fuente: INE

Tasa de natalidad en España y en la Comunidad de Madrid 2002-2019



Fuente: INE

Por otro lado, en cuanto al número de pensionistas, la tendencia en la incorporación de pensionistas al sistema es creciente en los últimos diez años, pasando de más de 7,6 millones de pensionistas en 2008, a más de 9 millones en la actualidad. Asimismo, de acuerdo con las estadísticas del INE y del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, el número de pensionistas por jubilación cubiertos por el sistema público de pensiones asciende a cerca de 6,1 millones de pensionistas a julio de 2020 – según datos de julio de 2020 del Instituto Nacional de la Seguridad Social, lo que supone un incremento en más de 1 millón de personas en los últimos 10 años (lo que sin duda es indicativo del potencial de expansión y crecimiento de este sector).

Inversión de la pirámide poblacional española y jubilación de la generación de *baby boomers*

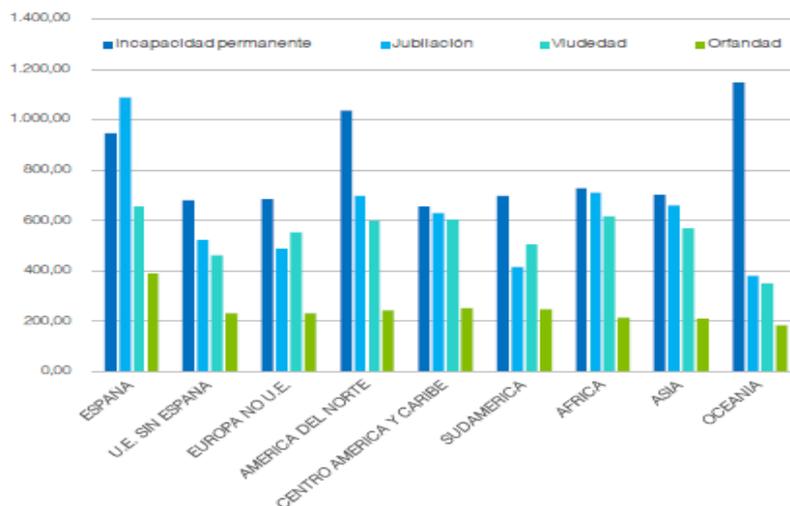


Fuente: INE

Finalmente, cabe resaltar que el nivel medio de las pensiones en España es relativamente alto, como muestra el siguiente gráfico elaborado por el Instituto Santalucía que recoge la comparación por países y zonas con mayor nivel de renta per cápita. Este asunto constituye otro elemento adicional que pone de relieve el desequilibrio

creciente en un país que cuenta con aproximadamente 9.000.000 pensionistas y en donde tenemos poco más de 2 cotizantes por cada persona en edad de jubilación. Otro dato relevante es que en España hay más de 8 millones de personas mayores de 65 años, de los cuales el 90% son propietarios de su vivienda habitual.

**Comparativa de pensiones medias (en euros) por países y zonas.
Datos a mayo de 2018**



Fuente: Instituto Santalucía

A la fecha del presente Documento de Registro, en el mercado en el que opera Almagro existe un número limitado de competidores profesionalizados que se pueden clasificar en función de cada tipo de solución de licuación patrimonial que ofrecen:

- **Hipoteca Inversa:** en 2019, el banco portugués BNI suscribió 30 millones de euros en dicho producto. Ante la oportunidad de mercado, las aseguradoras Caser y VidaCaixa han lanzado productos semejantes en 2020, y Mapfre ha alcanzado una alianza con el Banco Santander para hacer lo propio durante este mismo año.
- **Vivienda Inversa:** Si bien la figura de “home reversion” (en inglés) está ampliamente implantada en el resto de Europa y representada en la asociación europea *European Pensions and Property Asset Release Group* (EPPARG) (Almagro Capital está en trámite de acceso como miembro de pleno derecho), no existen operadores institucionales de este producto en España que estén operando con una oferta similar a la de Almagro Capital.
- **Nuda Propiedad:** debido a las particularidades de esta modalidad de inversión, no existen operadores significativos, sino que se trata de inversores particulares o pequeños *family offices* que transaccionan bajo esta figura de forma puntual.

Como producto, la vivienda inversa es superior en importe neto percibido, transparencia y en alineamiento de intereses frente al resto de productos sustitutivos tal y como se detalla en el cuadro siguiente:

Venta del inmueble sin inquilino

ALMAGRO
Capital

Hipoteca
Inversa

Nuda
Propiedad

Perfil de inversor	Particulares, oportunistas	Inversor responsable	Bancos	Particulares, oportunistas
Mecanismo de supervisión	Sin control	Auditado y supervisado por firmas independientes y reguladores gubernamentales (CNMV, BdE)		Sin control
Adaptación a las necesidades familiares	No aplica	Alta, oferta a medida	Baja, producto estandarizado	Baja, poder de negociación en el inversor
Tipo de transacción	Compraventa y abandono de la vivienda	Compraventa y alquiler vitalicio	Préstamo hipotecario con primera garantía sobre la vivienda	Compraventa y usufructo
Importe neto obtenido como % del valor de tasación	90 - 100%	55 - 85%	25 - 45%	35 - 75%
Derecho a permanecer en la vivienda de por vida	No	Si, bajo contrato de alquiler notariado, registrado y pagado por anticipado (sin corriente monetaria)	Si, propietario con incremento deuda hipotecaria	Si, bajo usufructo
Comisiones y gastos habituales	Posible intermediación, ITP	Sin comisiones	1% apertura, 2% cancelación, intermediarios (5% aprox)	Comisiones 5% aprox
Pago adicional al vendedor	No	Si, bolsa de alquiler no consumida en caso de abandono prematuro de la vivienda	No aplica, al tratarse de una deuda hipotecaria	No
Devolución del préstamo e intereses	No aplica	No aplica	A cargo de los herederos, a devolver en los primeros 12 meses a contar desde el fallecimiento	No aplica
Fiscalidad	Plusvalía en IRPF exento	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones	AJD bonificado. Aplica sucesiones y posible plusvalía en IRPF (no se consolida ventaja fiscal)	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones

Fuente: Elaboración propia de la Sociedad

Entre las principales barreras de entrada del mercado en el que opera Almagro podemos distinguir las siguientes:

- **Capacidad de cálculo:** Almagro cuenta en su accionariado con uno de los operadores líderes en el seguro de decesos, Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., que presta apoyo técnico-actuarial a la hora de determinar las hipótesis de permanencia efectiva de los inquilinos en la vivienda. Adicionalmente, la Gestora está desarrollando un proyecto de investigación actuarial con profesores de la Universidad Carlos III de Madrid con el objetivo de mejorar cada vez más la precisión de las distintas hipótesis de cálculo que aplica la Sociedad.
- **Marca:** la Sociedad ha creado una marca a través de continuas apariciones en la prensa general y especializada durante los últimos tres años. Igualmente, los distintos intermediarios del sector se encuentran satisfechos por la experiencia y rigor a la hora de trabajar con Almagro, fomentando la confianza mutua a la hora de cristalizar un negocio. Asimismo, Almagro es patrono de la Fundación Edad y Vida, y participa activamente en diferentes foros especializados que fomentan la credibilidad en la Sociedad y su solución, entre otras acciones de Responsabilidad Social Corporativa. Asimismo, la Gestora está adscrita a los principios de inversión responsable de las Naciones Unidas.
- **Datos y conocimiento del inmobiliario:** el equipo gestor cuenta con una dilatada experiencia en valoración, gestión y reforma de activos inmobiliarios de tipo residencial, habiendo analizado cientos de operaciones en los últimos años. En conjunto, el equipo gestor cuenta con más de 60 años de experiencia en el sector.
- **Mejor precio para el activo objetivo:** debido a la metodología de inversión, la estructura societaria y a la filosofía responsable de la Sociedad, Almagro es capaz de ofrecer el importe óptimo a los vendedores sin incurrir en un riesgo adicional para los inversores.

Dichas barreras se amplían a medida que la Sociedad gana tamaño, permitiendo que el crecimiento fomente la diversificación y la eficiencia para el inversor.

Conviene hacer una breve referencia en este apartado a la situación excepcional generada en la actualidad con motivo del coronavirus (conocido como “**Covid-19**”) que se ha convertido a nivel mundial en una emergencia sanitaria afectando a los ciudadanos, las empresas y la economía en general, hasta el punto de que la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo ha declarado una pandemia tanto por su rápida expansión como por sus efectos. Habiendo sido reconocido inicialmente en China —en la localidad de Wuhan—, a la fecha de emisión del presente Documento de Registro, según fuentes de la propia OMS, el Covid-19 está expandido por la mayoría de los territorios del mundo, entre ellos España. Esta pandemia no sólo está afectando a la salud de las personas, sino que sus efectos están generando una crisis financiera de enorme calado cuyos efectos son difíciles de cuantificar. La Comisión Europea (CE) con fecha 13 de marzo de 2020 ya estimaba una caída de 2,5 puntos porcentuales sobre el PIB de la zona euro, lo que pone de manifiesto los efectos colaterales que tendrá en la economía esta pandemia.

Ante esta situación tan excepcional, España, siguiendo los precedentes de otros países europeos donde se han registrado unas tasas elevadas de afectados —como Italia—, ha llevado a cabo medidas drásticas con la intención de limitar la expansión del virus, así como otras medidas destinadas a amortiguar sus efectos económicos. Entre estas medidas destacamos la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo 2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19. En virtud de este Real Decreto se han limitado algunos de los derechos fundamentales de los ciudadanos, como el derecho a la libre circulación de personas, a excepción de determinadas situaciones esenciales (tales como la asistencia al puesto de trabajo en aquellos casos en los que no pueda garantizarse el teletrabajo o la asistencia a establecimientos abiertos de cara a adquirir bienes de primera necesidad como alimentos o medicamentos), lo que ha llevado a los ciudadanos españoles a un confinamiento obligatorio en sus hogares y acarreando unas pérdidas significativas en las ventas y beneficios de las empresas.

El pasado 18 de marzo de 2020, el Gobierno español, en aras de paliar los efectos económicos de esta pandemia, publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, en virtud del cual se incorporó todo un paquete de medidas económicas para paliar los efectos de las crisis financieras consecuencia del Covid-19 y permitir que las empresas españolas pudiesen, entre otros aspectos, atender sus compromisos de pago. Particular relevancia tiene el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico en virtud del cual se incluyeron, entre otras medidas, la instauración de una prórroga automática en la duración de los contratos de arrendamiento por un periodo adicional de seis meses y la aplicación automática de una moratoria o, según el caso, de una reducción del 50% de la deuda arrendaticia para aquellos arrendatarios que, durante la vigencia del Real Decreto-ley se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y su arrendador sea un gran tenedor de viviendas (i.e. persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²).

En consideración a las medidas descritas en el párrafo anterior, conviene señalar que el 100% de los ingresos por arrendamiento de Almagro proceden del colectivo de la tercera edad, para el cual las medidas de aplazamiento del pago de rentas de los arrendamientos aprobadas en virtud del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo no son de aplicación, al estar dichas ayudas o medidas destinadas exclusivamente a atender a los afectados por una situación de desempleo o ERTE, lo cual no es de aplicación al potencial colectivo objeto de Almagro. Adicionalmente, conviene tener en cuenta que, aproximadamente, el 69,07% de las rentas por arrendamiento a las que tiene derecho Almagro en virtud de los contratos de arrendamiento suscritos (como consecuencia de los descuentos aplicados en los precios de compraventa) han sido cobrados por anticipado por parte de Almagro. De este modo, el modelo Almagro permite minimizar el impacto de cualquier fluctuación temporal en el mercado del alquiler para los próximos años.

Además, habida cuenta de la disminución del fondo de reserva de la Seguridad Social experimentada durante los últimos años, la situación de déficit de cotizaciones a la seguridad social – que se estima que puede alcanzar los 40.000 millones de euros – y la crisis sanitaria y financiera derivada del Covid-19, es poco probable que a medio plazo se aumenten en términos reales las pensiones públicas. Por ello es fácil prever que, en el medio y largo plazo, varios millones de pensionistas pueden encontrar en figuras como la vivienda inversa de Almagro, la hipoteca inversa, o la nuda propiedad, una manera de complementar la pensión pública para hacer frente a los gastos sociosanitarios vinculados a una edad avanzada. El propio INE en su informe de 3 de junio de 2020 sobre la estimación de defunciones semanales durante el brote de Covid-19, señala que el sector de la población más afectado por los fallecimientos derivados por la crisis del coronavirus es el de la tercera edad. Las defunciones de las personas mayores de 90 años han aumentado este año en cerca de un 30% con respecto a la cifra del año pasado en el mismo periodo y un 25% en la franja de los 85 a los 89 años. En las primeras 21 semanas de este año, las defunciones registradas en la Comunidad de Madrid son un 72,7% mayores que las del mismo periodo en 2019. Concentrándose en las personas de entre 65 y 90 años casi la totalidad de las defunciones. Como se ha

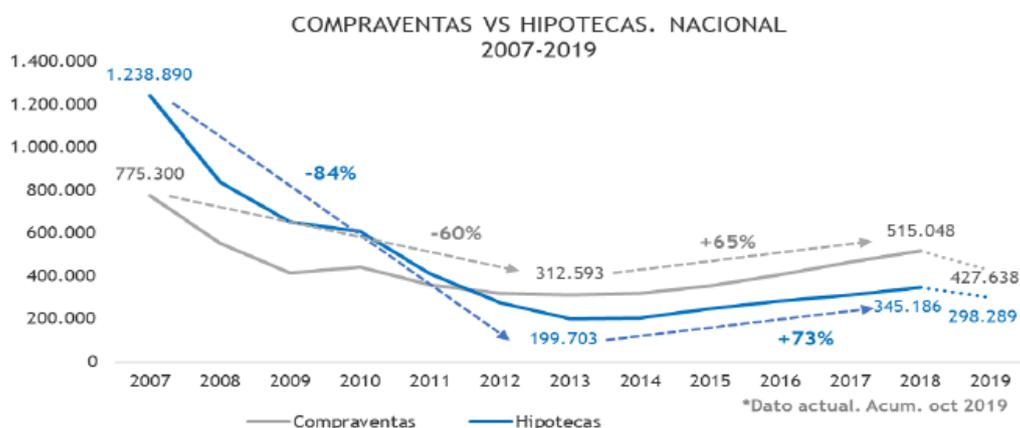
indicado anteriormente, desde que se inició la crisis del coronavirus a la fecha del presente Documento de Registro, únicamente ha fallecido un arrendatario de Almagro y la causa no ha sido debida a la crisis sanitaria consecuencia del Covid-19.

Parece razonable entender que la situación límite a la que está llegando el sistema público de pensiones español tal y como ha quedado apuntado en párrafos anteriores y el potencial impacto que la Crisis del Covid-19 pueda tener en el futuro hace que soluciones como la que propone Almagro para monetizar la vivienda en vida sean una alternativa eficiente frente a este sistema. También cabe destacar aspectos clave del negocio de Almagro como que la mayoría de las rentas pactadas para gran parte de los contratos de arrendamiento están fijadas en precios muy competitivos e incluso por debajo de lo que marca el mercado para determinadas zonas lo que, en consecuencia, reduce considerablemente los riesgos de impago por parte de sus arrendatarios.

En cuanto a la situación del mercado residencial en España y, más concretamente, del mercado residencial en Madrid durante el ejercicio 2019 y lo que llevamos del ejercicio 2020 a continuación se incluye un breve resumen:

➤ *Breve referencia a la situación del sector inmobiliario en el ejercicio 2019*

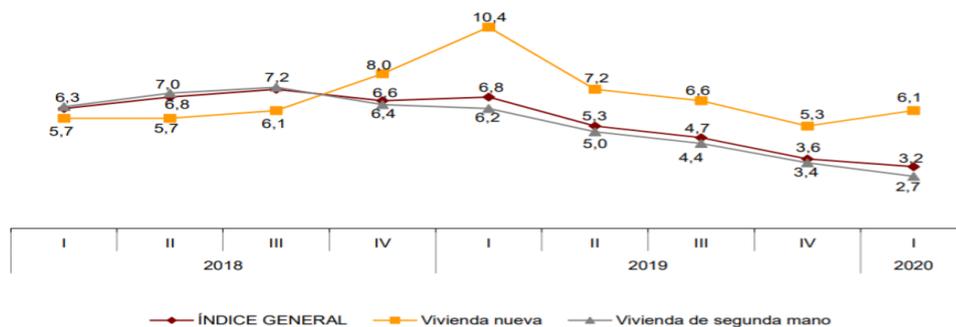
- En lo que respecta al mercado residencial español, durante el último trimestre de 2019, el precio de la vivienda en España presentó un crecimiento interanual del 5,1% y resultó en un precio medio de venta de 1.406 €/m². En el ranking por Comunidades Autónomas, la de Madrid ocupa la segunda posición tanto en precios de venta como de alquiler, con un precio medio de 2.244€/m² y 15,86€/m²/mes, respectivamente y sufriendo estos una variación interanual de un 4%. Este incremento se manifiesta en los barrios periféricos, motivado por el desplazamiento de la demanda a causa de la escasez de stock a precios razonables en ubicaciones más céntricas. En cómputo global, durante el ejercicio 2019 el sector inmobiliario ha sufrido una caída en 2019 y con él la demanda de vivienda, que ha disminuido en un 2,7%, rompiendo el ciclo de crecimiento que acumulaba desde 2007. A lo largo del año y sobre el total de operaciones de este tipo en España, se han realizado en Madrid el 14,3% de las compraventas de vivienda y se han constituido sobre viviendas el 19,2% de las hipotecas. En cuanto a las transacciones solo de nuda propiedad, en España se cierran unas 1.500 cada año. Cifra que contrasta con las 8.000 transacciones de este tipo que se realizan en Francia.
- En cuanto a las operaciones de compraventa de vivienda, según datos del INE, expone que las operaciones realizadas hasta el cierre de octubre de 2019 han sido 427.638, lo que supone una disminución del 2,7% frente al mismo periodo de 2018. Por su parte, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas hasta el cierre de octubre de 2019 alcanzó 298.289, un 1,0% más que en el mismo periodo de 2018. La relación entre compraventas e hipotecas es uno de los indicadores clave para conocer si la economía está saneada.



Fuente: Gesvalt

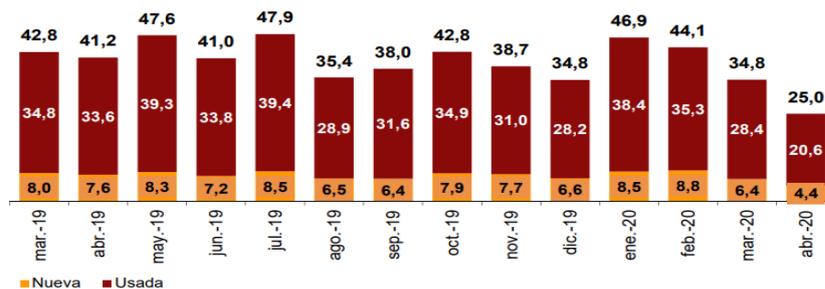
➤ *Breve referencia a la situación del sector inmobiliario en el ejercicio 2020*

- Finalmente, en lo que llevamos del ejercicio 2020 los datos del INE acerca del índice de precios de vivienda (el "IPV") de 9 de junio, muestran que la variación interanual del IPV alcanza un mínimo histórico desde 2015 situándose en un 3,2% tras una caída de cuatro décimas. La tasa anual del IPV lleva en caída desde 2019 pero desde comienzos de 2020 ha mostrado un repunte para la vivienda nueva. Mayor todavía es la bajada de la variación anual de la vivienda de segunda mano, que tras perder siete décimas, se sitúa en un 2,7%. Sin embargo, a nivel autonómico, Madrid lidera el listado de las mayores subidas de precios de la vivienda.



Fuente: INE 2020.

- Asimismo, el propio INE en su nota de prensa de 26 de junio de 2020, señala que el 63% de las hipotecas que se han inscrito en España, se han constituido sobre viviendas. Sin embargo, la variación es negativa en casi un 10% con respecto a 2019. También se reduce el tipo de interés. Por su parte, la Comunidad de Madrid, pierde casi un 30% de las hipotecas en comparación con el mismo periodo del año pasado.
- La vivienda usada lidera el mercado de las compras frente a la nueva. Sin embargo, tal y como se desprende del informe de 11 de junio de 2020 del INE relativo a la estadística de transmisiones de derecho de propiedad, ambas (tanto la compra de vivienda usada como la de vivienda nueva) están en caída desde principios de año, situándose casi en la mitad con respecto a 2019.



Fuente: INE 2020.

- El número de fincas transmitidas inscritas en los registros de la propiedad (procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente) en el mes de abril de 2020 es de 87.796, lo que supone un 48,8% menos que en el mismo mes de 2019. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones es de 45.808, con una disminución anual del 44,5%.



Fuente: INE 2020.

- De acuerdo con el Informe del Impacto del Covid-19 del Colegio de Economistas de Madrid de 27 de marzo de 2020 (el “Informe del Colegio de Economistas”), se estima que el sector inmobiliario español pase por las siguientes fases: (i) contención de la caída al menos hasta 2021; (ii) estabilización a partir de 2023 y (iii) consolidación en 2025. Las previsiones apuestan por una reducción de la producción de vivienda nueva mayor que la caída de las compraventas. Pero tampoco es muy optimista la estimación de estas últimas, ya que en abril de 2020 se ha registrado, en las compraventas de viviendas inscritas, una disminución de cerca del 40%, según datos del INE. En la Comunidad de Madrid esta disminución fue de, aproximadamente, un 36%.

El Informe del Colegio de Economistas prevé asimismo, que la crisis derivada del Covid-19 fomentará en mayor medida el alquiler frente a la compra. Y, por su parte, el INE recoge datos que indican que la variación del Índice de Precios de Vivienda ha sido, en el primer trimestre de 2020, la más baja que se había registrado desde 2015 situándose en un 3,2%.

A pesar de que se estimaba que durante el año 2020 la demanda pudiese crecer por el retraso de la subida de tipos de interés del Banco Central Europeo, no está todavía clara la medida en la que el Covid-19 afectará al sector inmobiliario en España y, más concretamente, en Madrid. En este punto, no se puede garantizar que el mercado no se vaya a ver perjudicado y con él la evolución del negocio de la Sociedad. Sin perjuicio de ello, en base a las características del tipo de activos que adquiere y al sector de la población al que se dirige, Almagro ha demostrado tener un modelo de negocio robusto frente a ciclos económicos bajistas, lo que unido a la creciente incertidumbre sobre la capacidad del sistema de pensiones español hace que las personas de avanzada edad estén más dispuestas a monetizar su casa en vida, lo cual sumado con la creciente existencia de un mayor número de personas mayores incrementará con toda seguridad el mercado potencial de la Sociedad.

2.3. Estructura organizativa

2.3.1. Descripción del grupo en el que se integra el emisor

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades, no tiene filiales ni depende de ninguna empresa matriz.

2.3.2. Dependencia del emisor de otras sociedades del grupo en que se integra

Tal y como se indica en el punto 2.3.1. anterior, Almagro no pertenece a ningún grupo de sociedades, ni tiene filiales ni depende de ninguna empresa matriz.

2.4. Inversiones

2.4.1. Descripción (incluida la cuantía) de las inversiones importantes del emisor desde el final del periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el folleto hasta la fecha del documento de registro

Desde el 31 de diciembre de 2019, fecha de los últimos estados financieros publicados por Almagro, hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad ha llevado a cabo las inversiones que se detallan a continuación. Todas las inversiones referidas a continuación han sido oportunamente comunicadas por la Sociedad al Mercado a través de los correspondientes hechos relevantes publicados en la página web de BME Growth.

Con fecha 14 de enero de 2020 Almagro adquirió en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 85 de su protocolo, una vivienda ubicada en la calle General Oraá, en el barrio de Castellana de Madrid, con una superficie de 51 m² por un precio de 195.000 euros. La vivienda se encontraba alquilada y, por tanto, Almagro quedó subrogada en la posición contractual del propietario-arrendador bajo el contrato de arrendamiento en curso.

Con fecha de 17 de enero de 2020 Almagro adquirió en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 131 de su protocolo, una segunda vivienda ubicada en la calle Velázquez de Madrid, con una superficie de 63 m², por un precio de 270.000 euros y 30.000 euros condicionados al cumplimiento de una serie de circunstancias variables y con un derecho habitacional a favor de la inquilina.

Con fecha de 24 de enero de 2020 Almagro adquirió en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 235 de su protocolo, una vivienda ubicada en la calle Príncipe de Vergara, en el barrio de Ciudad Jardín de Madrid, con una superficie de 114 m² por un precio de 290.000 euros. La vivienda se encontraba arrendada y, por tanto, Almagro quedó subrogada en la posición contractual del propietario-arrendador bajo el contrato de arrendamiento en curso.

Además, con fecha 6 de febrero de 2020, Almagro formalizó mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 643 de su protocolo, la adquisición de una vivienda ubicada en la calle Goya de Madrid, con una superficie total de 266 m² y por un precio conjunto de 1.150.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de arrendatario.

Con fecha 19 de febrero de 2020 Almagro formalizó mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 570 de su protocolo, la adquisición de una vivienda ubicada en la calle Ayala de Madrid con una superficie total de 139 m² y por un precio de 620.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor y, por tanto, éste permanecerá en la vivienda bajo su condición de arrendatario.

Con fecha 25 de febrero de 2020 Almagro formalizó mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 932 de su protocolo, la adquisición de seis viviendas ubicadas en Madrid: una de ellas ubicada en el barrio de Vallehermoso; dos ubicadas en el barrio de Imperial; dos ubicadas en el barrio de Carabanchel; y la última ubicada en el barrio de Ríos Rosas. Todas estas viviendas disponen de una superficie conjunta de 800m² y han sido adquiridas por un precio de 1.520.407,83 euros. Las viviendas se encontraban arrendadas y, por tanto, Almagro quedó subrogada en la posición contractual del anterior propietario-arrendador bajo los contratos de arrendamiento en curso.

Con fecha 10 de marzo de 2020 Almagro formalizó mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 787 de su protocolo, la adquisición de una vivienda ubicada en Madrid, en la calle Avenida de Moratalaz, con una superficie conjunta de 91,60m². La vivienda fue adquirida por el precio de 200.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor y, por tanto, éste permanecerá en la vivienda bajo su condición de arrendatario.

Con fecha de 13 de mayo de 2020 Almagro formalizó mediante escrituras públicas de compraventa otorgadas ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con los números 941 y 942 de su protocolo, la adquisición de dos viviendas ubicadas en Madrid, en las calles Oliana y Ayala, con una superficie de 52,66 m² y 46,31m², respectivamente. Por la vivienda ubicada en la calle Oliana, Almagro pagó la cantidad de 120.000 euros y, por la vivienda ubicada en la calle de Ayala, Almagro abonó la cantidad de 280.000 euros. Las viviendas han sido arrendadas en unidad de acto a los vendedores y, por tanto, éstos permanecerán en la vivienda bajo su condición de arrendatarios.

Con fecha 8 de junio de 2020 Almagro formalizó mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 1.085 de su protocolo, la adquisición de una vivienda ubicada en la Plaza Andrés de Soloaga con una superficie conjunta de 121m². La vivienda fue adquirida por el precio de 210.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de arrendatario.

De conformidad con el modelo de negocio de Almagro, en todas las compraventas anteriormente referidas en las que fueron arrendadas en unidad de acto, una parte del precio quedó aplazado, de forma que el mismo será deducido de las rentas derivadas de los correspondientes contratos de arrendamiento, salvo en la vivienda ubicada en la calle Ayala adquirida el 13 de mayo, por el cual el inquilino si abonará renta mensual. En consecuencia, durante el periodo de vigencia de los correspondientes contratos de arrendamiento, Almagro no vendrá obligado al pago de ninguna cuota mensual del precio aplazado de cada compraventa, salvo en la excepción descrita, sino que el mismo se compensará mensualmente con el importe de la renta mensual a satisfacer por el correspondiente arrendatario.

La adquisición de los activos inmobiliarios antes descritos no ha requerido financiación ajena, sino que el precio de adquisición de dichos activos ha sido satisfecho con cargo a la tesorería de la Sociedad.

La totalidad de las inversiones de la Sociedad son materiales, sin que existan inversiones inmateriales ni financieras. Dichas inversiones son, sin excepción, en activos inmobiliarios ubicados en la Comunidad de Madrid y no han sido tasadas por experto independiente. No obstante, la Sociedad hace su propia valoración atendiendo a criterios conservadores (véase apartado 2.2.1 “Estrategia y objetivos” del Presente Documento de Registro).

2.4.2. Descripción de cualesquiera inversiones importantes del emisor que estén en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes, incluido, si son importantes para la actividad empresarial del emisor, su método de financiación (interna o externa)

- ***Inversiones significativas actualmente en curso***

A la fecha del presente Documento de Registro Almagro no tiene inversiones significativas actualmente en curso.

- ***Inversiones significativas futuras sobre las que se hayan asumido compromisos firmes***

A la fecha del presente Documento de Registro Almagro no tiene inversiones significativas futuras sobre las que se hayan asumido compromisos firmes.

2.5. Estudio operativo y financiero

No procede la inclusión de este epígrafe en el presente Documento de Registro, por cuanto la Sociedad no tiene una capitalización bursátil superior a 200.000.000 euros. Además, tal y como se indica en el punto 5.1., el informe de gestión correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 ha quedado incorporado por referencia al presente Documento de Registro.

2.6. Información sobre tendencias

El primer trimestre del ejercicio 2020 ha supuesto una oportunidad única para poner en valor la robustez del modelo inversor de Almagro ante la incertidumbre económica y el impacto en la salud de las personas mayores derivado del riesgo de contagio por el Covid-19. Durante este período Almagro ha mantenido un contacto continuado con todos y cada uno de sus inquilinos con el objetivo primordial de garantizar su bienestar, ofreciendo todas las facilidades que estén a su disposición (a modo de ejemplo, llevando la compra a los inquilinos que así lo han solicitado durante la época de cuarentena para evitar riesgo de contagio). A la fecha del presente Documento de Registro Almagro solo ha registrado un fallecimiento de un inquilino y la causa no fue motivada por la crisis del Covid-19.

Desde la finalización del ejercicio 2019 a la fecha del presente Documento de Registro, Almagro ha adquirido un total de 14 activos inmobiliarios, de los cuales 10 ya se habían otorgado las arras correspondientes y 4 de ellos se corresponden con nuevas firmas para un total de 1.523 metros cuadrados incorporados a la cartera.

De los 14 activos inmobiliarios indicados en el párrafo anterior, seis viviendas (una de ellas ubicada en el barrio de Vallehermoso, otras dos ubicadas en el barrio de Imperial, dos más están ubicadas en el barrio de Carabanchel, y la última está ubicada en el barrio de Ríos Rosas) han sido adquiridas a SAREB a través de la ejecución el 25 de febrero de 2020 de una operación de compraventa por un precio de 1.520.407,83 euros. Esta operación ha permitido afianzar la relación institucional existente entre Almagro y la SAREB.

A la fecha del presente Documento de Registro, cuatro activos inmobiliarios se encuentran bajo reforma.

Asimismo, durante el último trimestre Almagro Capital se ha incorporado como patrono de la Fundación Edad y Vida.

En el apartado 2.2.1 “*estrategia de contratación de Almagro*” del presente Documento de Registro se contiene información detallada en cuanto a la composición de la cartera a día de hoy, así como de los importes actuales mensuales de ingresos por arrendamiento percibidos por Almagro.

Por último, cabe mencionar que a la fecha del presente Documento de Registro, para evitar cualquier posible riesgo de contagio tanto por parte de sus clientes (vendedores o arrendatarios) como del equipo gestor de la Gestora, se ha postpuesto toda visita a viviendas, firma notarial o interacción física hasta que la normalidad y seguridad en las relaciones entre particulares vuelva a recuperarse, lo que ha paralizado temporalmente el ritmo de adquisiciones. En cualquier caso, poco a poco la actividad se va normalizando y el equipo de la gestora de Almagro continúa operando con total normalidad en remoto, analizando posibles operaciones y comenzando de nuevo con visitas y tasaciones siempre respetando las medidas de seguridad.

2.7. Previsiones o estimaciones de beneficios

De conformidad con la normativa de BME Growth, sistema multilateral de negociación en el que se encuentran incorporadas a negociación las acciones de Almagro desde el 16 de enero de 2019, aquellas sociedades que, en el momento de solicitar la incorporación de sus acciones a BME Growth, no cuenten con 24 meses consecutivos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente. En cumplimiento de esta normativa, la Sociedad incluyó en el DIIM (Documento Informativo de Incorporación al MAB) de Almagro previsiones o estimaciones de beneficios para los ejercicios 2018 y 2019 (*información no auditada*).

Toda vez que las referidas previsiones o estimaciones de beneficios vienen referidas a periodos ya concluidos (el último finalizó el 31 de diciembre de 2019), no procede incluir en el presente Documento de Registro información relativa a dicha previsión o estimación de beneficios.

3. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que opera, así como a riesgos específicos de la propia Sociedad. Los riesgos a los que se encuentra expuesto Almagro podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, la situación generada con motivo del Covid-19 puede provocar que en un futuro se generen nuevos riesgos para la Sociedad o que, incluso, algunos de los riesgos que se describen a continuación se vean agravados. Tal y como se detalla en el presente Documento de Registro, cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

A continuación, se incluyen los riesgos que, actualmente, podrían considerarse específicos de Almagro e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. No obstante, actualmente hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se han incluido en esta sección del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

A. Riesgos asociados con la actividad y gestión de la Sociedad

1. *La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, actualmente inciertas, podrían afectar a las actividades y/o resultados del Almagro*

En estos momentos, se está viviendo a nivel global una gran incertidumbre derivada de los acontecimientos en torno a la expansión del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada Covid-19, declarada “pandemia” por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020.

Ante la rápida propagación del coronavirus a nivel mundial, están siendo numerosos los Estados, incluido el español, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones a la libertad de movimientos de los ciudadanos. En este sentido, y a modo enunciativo, el 14 de marzo de 2020 se aprobó en España el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 (modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo) que, entre otros, suspendió la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas que no estuviesen destinados a la actividad comercial básica. Adicionalmente, el Gobierno de España aprobó el 17 de marzo de 2020 el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19 con el objeto de mitigar las consecuencias económicas y sociales en España del Covid-19, y el 29 de marzo el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se reguló un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el Covid-19 que, entre otros, determinó la paralización durante dos semanas de toda actividad económica no esencial.

La disminución de la actividad económica por los efectos del Covid-19 y las medidas adoptadas para contener su propagación están teniendo un impacto negativo material en la economía europea y española. En este sentido, durante el segundo trimestre de 2020, el PIB español cayó un 18,5%, arrastrado por el colapso de la demanda nacional privada consecuencia de las restricciones asociadas al estado de alarma y las medidas análogas adoptadas en el resto del mundo. En cuanto al mercado de trabajo, el número de personas en situación de alta disminuyó en casi 900.000 personas hasta finales del pasado mes de marzo, afectando principalmente a las actividades relacionadas con la hostelería y el ocio, las más afectadas por el decreto que estableció el estado de alarma, y también a la de la construcción. No obstante, este indicador no proporciona una visión completa de los efectos del Covid-19 sobre el mercado de trabajo dado que el mayor ajuste en la ocupación laboral se ha producido a través de los ERTE, mecanismo que conlleva una suspensión temporal de los contratos de trabajo y no una finalización de los mismos y, por tanto, los empleados afectados por un ERTE siguen apareciendo como activos a los efectos de las estadísticas de empleo. Por último, el comportamiento del consumo privado durante el segundo trimestre de 2020 se ha visto lastrado por las medidas de confinamiento y la incertidumbre económica, contrayéndose un 7,3 % durante el segundo trimestre de este año.

En este momento se desconoce el impacto que tendrá esta pandemia desde un punto de vista económico y social en el sector inmobiliario en el que opera Almagro. El Banco de España prevé un deterioro de la inversión en vivienda

para el presente ejercicio de entre 6,9% y 13%, siendo éstos los escenarios más optimistas y pesimistas, respectivamente y, en todo caso, prevé una disminución significativa de la inversión en vivienda respecto a las proyecciones realizadas para 2020 y 2021. También se prevé una caída generalizada del precio de la vivienda, tal y como apuntan los datos del INE en la nota de prensa sobre el Índice del Precio de la Vivienda (IPV) publicada el 9 de junio de 2020, que indica que en el primer trimestre del ejercicio 2020, la variación anual del Índice del Precio de la Vivienda (IPV) disminuye en cuatro décimas y se sitúa en el 3,2%, la más baja desde el primer trimestre de 2015. Por su parte, la variación anual de la vivienda de segunda mano baja siete décimas, hasta el 2,7%, la menor desde el primer trimestre de 2015. Esta bajada de precios generalizada podría tener un impacto adverso en la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro y la potencial rentabilidad esperada en el corto, medio plazo.

Asimismo, el Covid-19 puede tener también impacto en la renovación de los contratos de arrendamiento de Almagro o la suscripción de otros nuevos en la medida en que se tengan que realizar en condiciones menos favorables que las pactadas hasta ahora y, en consecuencia, es posible que la Sociedad no pueda ser capaz de mantener el porcentaje tan alto de ocupación que tiene en la actualidad.

Por todo ello, actualmente se desconocen las consecuencias que el Covid-19 tendrá en las actividades y resultados del Almagro, lo cual dependerá de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, el alcance, la duración y el impacto económico de las medidas adoptadas para contener la propagación del virus o contrarrestar sus efectos, los cambios de patrones y comportamientos de las personas, así como el impacto de cada uno de estos elementos en las condiciones macroeconómicas. Por tanto, la crisis sanitaria del Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Almagro.

2. Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero

La cartera de activos de Almagro está gestionada externamente por Orfila Management, S.L. conforme a los términos y condiciones del contrato de gestión suscrito el 25 de julio de 2017 y novado con carácter modificativo y no extintivo el 8 de abril de 2019. Conforme a dicho contrato de gestión (cuyos términos y condiciones se encuentran detallados en el apartado 6.7. “*Contratos importantes*” del presente Documento de Registro), la Gestora tiene plenos poderes para llevar a cabo la gestión corporativa y política de inversiones de Almagro y, en consecuencia, la actividad y negocios de Almagro dependen de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado.

El éxito de la estrategia de inversión de Almagro descrita en el apartado 2.2.1 relativo a “*Estrategias y objetivos*” del presente Documento de Registro dependerá de la capacidad y rigor de la Gestora y, en última instancia, de su competencia para (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas para los accionistas de Almagro, (ii) garantizar la ocupación de los inmuebles de la cartera de Almagro y (iii) gestionar adecuadamente la venta de los inmuebles de Almagro, todo ello sin perjuicio de que la inversión o desinversión pueda requerir la aprobación previa del Consejo de Administración de Almagro conforme a los términos y condiciones del contrato de gestión.

En consideración de lo anterior, cualquier error de la Gestora a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de Almagro podría conllevar un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera de Almagro. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora (sea debido a la resolución del contrato de gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de Almagro hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso al negocio, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

➤ *Potenciales situaciones de conflicto de interés*

Los consejeros de Almagro, D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas, son, a su vez, administradores de la Gestora, por lo que, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o viceversa.

Además, Aligrupo Business Opportunities S.L., anteriormente denominada Alcor Sociedad Estratégica, S.L., representada por D. Daniel Torregrosa Serra, ejerce el cargo de Vicepresidente de Trajano Iberia Socimi, S.A., sociedad que tiene el mismo objeto social que Almagro y, por tanto, existe el riesgo de que dicho consejero pueda incurrir en una situación de conflicto de interés con el de Almagro en tanto en cuanto ambas sociedades operan en el mismo sector y en algún momento pueden competir.

Asimismo, la Gestora es a su vez accionista de la Sociedad y esta situación podría conllevar un conflicto de interés, dado que, en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones

corporativas y de gestión encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, lo cual podría entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad.

Por último, Almagro tiene suscrito un contrato de intermediación inmobiliaria con Senior Tech, un agente inmobiliario que está participado en un 50% por socios de la Gestora. La comisión que, en su caso, pueda recibir Senior Tech por sus servicios de intermediación inmobiliaria depende de la aceptación o rechazo de las propuestas de compra de inmuebles para Almagro que pueda presentar a la Gestora y, por tanto, la Gestora podría dar preferencia a las propuestas de compra de inmuebles presentadas por Senior Tech respecto a las presentadas por otro agente inmobiliario. No obstante, en el referido contrato de prestación de servicios suscrito con Senior Tech se ha establecido la obligación de informar periódicamente al Consejo de Administración de Almagro de todas las propuestas de compra de inmuebles que Senior Tech pueda presentar para Almagro, así como de su aceptación o rechazo.

➤ *Dependencia de equipo directivo de la Gestora*

La capacidad de la Gestora depende significativamente de D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas y, por tanto, su salida o desvinculación por cualquier motivo de la Gestora podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

No se puede garantizar que la Gestora pueda ser capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia. La salida de don Luis de Ulíbarri San Vicente y/o don Francisco Javier López Posadas podría acarrear pérdidas de relaciones en el negocio de Almagro. Incluso en caso de que se encontrase personal cualificado alternativo, la transición de esas nuevas personas a la Gestora podría llevar tiempo, ser costosa y no tener éxito en última instancia.

3. *Riesgo de pérdidas continuadas y de imposibilidad de compensar las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores*

Durante los ejercicios 2018 y 2019 la actividad de negocio llevada a cabo por Almagro ha generado pérdidas. Estas pérdidas están motivadas por la circunstancia de que durante los primeros años de vida de la Sociedad ésta está acometiendo fuertes inversiones con el objeto de consolidar su portfolio de activos inmobiliarios. A esta circunstancia se suma que la estrategia de desinversión y venta futura de los activos inmobiliarios requiere (en circunstancias normales) del transcurso de un número determinado de años.

El resultado neto de explotación fue negativo en 2018 (-392.551,34 euros) y en diciembre de 2019 fue nuevamente negativo (-698.916,49 euros). Esto supone que el resultado neto de explotación ha seguido descendiendo de un ejercicio a otro hasta alcanzar un porcentaje de variación de un ejercicio a otro del entorno al 56%.

En cualquier caso, debido a eventuales circunstancias adversas que pudieran producirse en el futuro, dichas pérdidas podrían seguir produciéndose o incluso incrementarse, con lo que podría existir un impacto sustancial adverso sobre las actividades, resultados y situación financiera de Almagro.

Asimismo, en el caso de no producirse en los próximos ejercicios resultados del ejercicio positivos esto impedirá la posibilidad de compensar las bases imponibles negativas acumuladas de ejercicios anteriores lo que podrá provocar que los resultados y la situación financiera de Almagro puedan verse negativamente afectados.

B. *Riesgo vinculado al modelo de negocio del Emisor y del sector en el que opera*

1. *Riesgos asociados al sector inmobiliario*

Tal y como se describe en el apartado 2.2.1 relativo a “Estrategias y objetivos” del presente Documento de Registro, el modelo de negocio de Almagro consiste en adquirir viviendas con un descuento frente a su valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de sus accionistas mediante la desinversión del activo a medio y largo plazo.

La actividad de Almagro depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. El mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés. A estos efectos, se hace constar que, conforme a los datos del INE de 9 de junio de 2020, la variación interanual del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) general ha caído cuatro décimas respecto al último cuatrimestre de 2019, situándose en un 3,2% y, además, durante el primer trimestre de 2020 se han registrado 25.042 compraventas de viviendas, lo que representa un 40% menos respecto del número de compraventas registradas en el mismo periodo de 2019 (74.838 compraventas). Por último, según los datos del

INE a 26 de junio de 2020, en el mes de abril de 2020 el número de nuevos préstamos hipotecarios alcanzó 23.840, lo que representa un descenso del 18,4% respecto al importe de préstamos hipotecarios concedidos en el mismo mes de 2019.

Estas caídas generalizadas en el precio medio de la vivienda, el número de compraventas y la concesión de préstamos hipotecarios vienen motivadas fundamentalmente por la crisis del Covid-19. Este descenso se suma a la ralentización y desaceleración que el sector inmobiliario venía experimentando con anterioridad al comienzo de la crisis del Covid-19, tal y como muestran los datos referidos a enero de 2020 publicados por el INE y el Consejo General del Notariado, entre otros, que apuntaban un descenso en las compraventas de viviendas nuevas y usadas del 8,8% y 1,17%, respectivamente.

En consideración de lo anterior, la desaceleración del mercado inmobiliario y la caída generalizada del precio de la vivienda, el número de compraventas de viviendas y la concesión de nuevos préstamos hipotecarios podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de Almagro. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la pandemia del Covid-19.

Por último, habida cuenta de la situación actual del mercado inmobiliario, Almagro podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligado a reducir su precio de realización o mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. Esto podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y/o situación financiera de Almagro.

2. Nivel de endeudamiento con entidades financieras

Almagro recurre habitualmente a la financiación bancaria para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la pandemia del Covid-19, sin que hasta la fecha haya tenido un impacto en los resultados de Almagro. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento de Almagro podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

A 30 de abril de 2020, el endeudamiento financiero bruto y el endeudamiento financiero neto de Almagro se situó en 7.296.208 euros y 960.579 euros, respectivamente. A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *loan to value* (LTV)⁽¹⁾ sobre deuda financiera neta de Almagro fue del 2.67%⁽²⁾. Este endeudamiento ha sido contraído por la Sociedad mediante 19 préstamos otorgados por diferentes entidades de crédito españolas, garantizados con hipoteca inmobiliaria y con un vencimiento máximo de 15 años desde su constitución.

Por tanto, Almagro está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si Almagro no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

3. El éxito del negocio de Almagro depende de la capacidad de retener a sus inquilinos o conseguir nuevos

Almagro tiene como actividad principal el alquiler, la adquisición y la venta de inmuebles. En relación con su actividad principal, si Almagro no realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si Almagro no consigue nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución de sus ingresos. Asimismo, la labor comercial desarrollada por los proveedores e intermediarios inmobiliarios con los que colabora Almagro habitualmente es una pieza clave del éxito de su estrategia empresarial y su modelo de negocio. La falta de acción por parte de éstos o, incluso, los potenciales desacuerdos que puedan alcanzarse en el seno del órgano de administración de Almagro a la hora de tomar decisiones de inversión pueden conllevar consecuencias negativas para los resultados de Almagro y de su modelo de negocio.

¹ Ver Anexo "Glosario de términos definidos" del presente Documento de Registro para más información.

² Se trata de una APM tal y como se describe con detalle en el apartado 8 "Glosario de medidas alternativas del rendimiento" del presente Documento de Registro. No obstante, este cálculo se ha realizado tomando en consideración la valoración de los activos inmobiliarios efectuada por Almagro ("Valoración AC") que incluye la cartera inmobiliaria de Almagro hasta la fecha de registro del presente Documento de Registro, la cual no se encuentra auditada ni ha sido objeto de revisión limitada (ver apartado 2.2.1. "Estrategia y objetivos" del presente Documento de Registro).

Asimismo, Almagro se dirige principalmente a personas de la tercera edad interesadas en monetizar en vida sus respectivas viviendas y para lo cual éstas acceden a vender sus viviendas a la Sociedad y ésta, a cambio, les ofrece su uso bajo un contrato de arrendamiento con una duración ligada a su esperanza de vida. Por tanto, en caso de que la esperanza de vida real de los arrendatarios fuese mayor a la inicialmente estimada, esta circunstancia podría acarrear un retraso en la desinversión de los activos y, por tanto, la rentabilidad de los accionistas de Almagro podría ser inferior a la inicialmente estimada.

Además, la renovación de los contratos de arrendamiento de Almagro o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a los actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas como las actuales a causa, principalmente, de la pandemia del Covid-19, lo que tendría como efecto una disminución de los ingresos, sin que hasta la fecha la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos se hayan visto afectadas de manera significativa como consecuencia de la pandemia del Covid-19.

A 31 de diciembre de 2019, los inmuebles de Almagro presentaron un ratio de ocupación del 94%. No hay garantía de que Almagro pueda mantener niveles de ocupación similares habida cuenta de la crisis financiera actual consecuencia de la pandemia del Covid-19. Esto podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

4. El sector en el que opera la Sociedad puede ser altamente competitivo

El sector inmobiliario residencial en el que opera Almagro es competitivo y está fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras a nuevas empresas. Esto puede provocar que otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, puedan empezar a competir con Almagro.

Actualmente Almagro compite con un número limitado de operadores de mercado, tales como el banco portugués BNI que comercializa el producto de hipoteca inversa, así como inversores particulares o pequeños *family offices* especializados en transacciones de nuda propiedad

Cualquiera de estos competidores o cualesquiera otros que puedan surgir en el futuro podrían ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los de Almagro. Además, éstos podrían adoptar modelos de negocio de adquisición y arrendamiento similares a los de Almagro, lo que podría reducir la ventaja competitiva de Almagro. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

C. Riesgo de valoración

1. La valoración de la cartera de activos de Almagro podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento

Almagro solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos inmobiliarios. En este sentido, a 31 de diciembre de 2019, la valoración de los inmuebles de Almagro la realizó Gesvalt (tal y como este término ha quedado definido en el apartado 1.3 del presente Documento de Registro). A 31 de diciembre de 2019, la valoración realizada por Gesvalt ascendió a 26.241.300 euros, todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración. Gesvalt emitió el informe de valoración con fecha 9 de marzo de 2020 y, por tanto, en dicha valoración no se consideraron los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad desde el comienzo del presente ejercicio 2020.

A pesar de que el experto independiente valora los activos de Almagro aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo inmobiliario dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria el experto independiente asume una serie de hipótesis, quedando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad del experto. Para realizar las valoraciones de los activos, el experto independiente tiene en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de Almagro pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar a Almagro a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro. En particular, actualmente se desconocen las consecuencias que el Covid-19 tendrá desde un punto de vista económico y social a nivel global y, en particular, en España, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados, lo cual podría afectar a las valoraciones de los activos y obligar a incluir una pérdidas en sus estados financieros.

D. Riesgos fiscales

1. La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Almagro podría afectarle negativamente

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (tal y como ha quedado descrito en el punto 2.1 anterior), todo ello de conformidad con la Ley de SOCIMIs y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el periodo impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación.
- El incumplimiento sustancial de obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

Adicionalmente, en caso de que Almagro genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de SOCIMI, ésta podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podrá no ser aprobada por los accionistas o podrá no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos los accionistas. Como alternativa, Almagro podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de nuevas inversiones, todo lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro. Asimismo, los inversores deben tener en cuenta que Almagro podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, viéndose obligada a distribuir el resto, lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de Almagro.

- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la entidad pueda seguir aplicando el régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

A la Sociedad le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI ha requerido de mucha interpretación para parte de la administración tributaria, a través de consultas escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. En este sentido, la gestión de Almagro durante los años abiertos a inspección en materia tributaria ha estado inspirada por una interpretación de la normativa fiscal.

Cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Española de la Administración Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro.

Así, a título de ejemplos, la Disposición Final Decimooctava del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2019, que presentó el Gobierno español para el ejercicio 2019 pero que no fueron aprobados, establecía una modificación de la fiscalidad del régimen de las SOCIMI consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. Por tanto, en caso de

que en un futuro el Gobierno español adoptase medidas de la misma naturaleza, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro.

En todo caso, actualmente la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativos en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

2. *Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen*

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima. No obstante, el artículo 9 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de la Sociedad, de cara a evitar que el potencial devengo del gravamen del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

De este modo, dichos accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Sin embargo, la previsión estatutaria mencionada puede no ser suficiente para mitigar este riesgo y, en ese caso, el pago de dividendos a un accionista con un porcentaje de participación elevado podría generar un gasto para la Sociedad (que previsiblemente tendría que abonar un 19% en concepto de impuesto sobre sociedades respecto al importe íntegro de dichos dividendos) lo que, consecuentemente, también implicaría un perjuicio para el resto de los accionistas.

4. GOBIERNO CORPORATIVO

4.1. Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección

4.1.1. Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos, e información adicional.

A. Consejo de Administración y altos directivos

Consejo de Administración

A continuación, se detalla la composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro, indicando el cargo ejercido por cada uno de los miembros del Consejo.

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento	Fecha de expiración
D. Luis de Ulibarri San Vicente	Presidente	Ejecutivo	12/11/2018	12/11/2024
Aligrupo Business Opportunities, S.L. ⁽¹⁾	Vocal	Dominical	12/11/2018	12/11/2024
Inverlo, S.L. ⁽²⁾	Vocal	Ejecutivo	12/11/2018	12/11/2024
D. Eduardo Héctor Minardi ⁽³⁾	Vocal	Independiente	26/03/2019	26/03/2025
D. Jose María Martín Gavín ⁽⁴⁾	Vocal	Dominical	26/03/2019	26/03/2025
D. Juan Romani Sancho	Secretario	No Consejero	22/02/2019	Indefinida
D. Luis Felipe Ríos Lorenzo	Vicesecretario	No Consejero	17/102019	Indefinida

(1) Debidamente representada por D. Daniel Torregrosa Serra

(2) Debidamente representada por D. Francisco Javier López Posadas

(3) D. Eduardo Héctor Minardi ha sido designado consejero independiente con motivo de que no posee una participación significativa en el capital social de Almagro (en la actualidad posee un 2%)

(4) Ha sido designado como consejero a instancias de Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. que, a la fecha del presente Documento de Registro, es accionista de Almagro.

La dirección profesional de todos los miembros del Consejo de Administración de Almagro es, a estos efectos, la calle Orfila 7 piso 1º, 28010 de Madrid.

Según lo establecido en el artículo 20 de los Estatutos Sociales de Almagro, el Consejo de Administración de la Sociedad debe estar compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 12 miembros. En este sentido, la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de diciembre de 2017 fijó en 5 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior y tal como se describirá con mayor detalle en el apartado 6.7 “*Contratos importantes*” del presente Documento de Registro, con fecha de 8 de julio de 2020, el Consejo de Administración de Almagro aprobó la suscripción de un contrato de inversión con la sociedad de nacionalidad española Ibervalles, S.A. (en adelante, indistintamente, “**Ibervalles**” o el “**Inversor**”) cuyos términos y condiciones se encuentran sometidos al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas entre las que se encuentra la correcta ejecución del Aumento de Capital objeto del presente Documento de Registro (en adelante el “**Contrato de Inversión**”) en virtud del cual se acordó, entre otros, que tras el cierre del Aumento de Capital objeto del presente Documento de Registro, y en el caso de que se haya completado la inversión proyectada en el marco del mismo, se convocará una Junta General extraordinaria de la Sociedad con el fin de modificar la estructura del Consejo de Administración en los términos siguientes:

- Se incrementará el número de consejeros hasta diez (10).
- El Consejo de Administración tendrá, como mínimo, tres (3) consejeros independientes.
- En el caso de que Ibervalles ostente una participación superior al 15% en el capital de la Sociedad tendrá derecho a designar a dos (2) consejeros dominicales que le representen y a proponer a un (1) consejero independiente. Hasta que se hayan completado estos nombramientos se invitará a los futuros consejeros dominicales del Inversor a asistir a las reuniones del Consejo de Administración con voz pero sin voto.

Con carácter inmediato posterior a la Junta General en que se adopten los acuerdos anteriores, se celebrará una reunión del Consejo de Administración en la que se implementarán los siguientes cambios:

- Se designará Presidente al consejero independiente designado a propuesta del Inversor.

- b) D. Luis de Ulíbarri San Vicente pasará a ser Vicepresidente.
- c) El Secretario y Vicesecretario (que podrán ser no consejeros) serán designados por el propio Consejo de Administración.

Altos directivos

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y no cuenta con ningún alto directivo. Asimismo, a la fecha del presente Documento de Registro el contrato de gestión suscrito entre Almagro y la Gestora no contempla de forma específica la incorporación de nuevos directivos a la Sociedad.

Equipo gestor de la Gestora

De conformidad con lo establecido en el punto 2.2.1 anterior, Almagro suscribió el 25 de julio de 2017 un contrato de gestión con la Gestora, el cual fue novado posteriormente en su integridad con fecha de 8 de abril de 2019. La Gestora es una sociedad participada al 90% por accionistas directos de la Sociedad que, a su vez, son miembros del Consejo de Administración de Almagro. Los miembros del Consejo de Administración que a su vez son accionistas de Almagro y socios de la Gestora son: D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas.

A fecha del presente Documento de Registro, la composición del órgano de administración de la Gestora es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Fecha de expiración
D. Francisco Javier López Posadas	Administrador solidario	20/06/2017	Indefinida
D. Luís de Ulibarri San Vicente	Administrador Solidario	20/06/2017	Indefinida

Asimismo, a la fecha del presente Documento de Registro la Gestora cuenta con el siguiente equipo directivo:

Nombre	Cargo	Vigencia
D. Francisco Javier López Posadas	Socio Fundador	Vigente
D. Luis de Ulibarri San Vicente	Socio Fundador	Vigente
D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo	Gerente	Vigente
D. Bruno Bodega Borreguero	Director General y de Inversiones	Vigente

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de la Gestora es, a estos efectos, Calle Orfila 7 piso 1º, 28010 – Madrid.

B. Información adicional

A continuación se incluye un detalle de las personas físicas mencionadas en el apartado A anterior que son, o han sido, durante los últimos 5 años, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos de otras sociedades o asociaciones, excluyendo: (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar que no tengan relevancia respecto a Almagro; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; y (iii) cualesquiera otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad de Almagro.

- *Consejo de Administración de Almagro*

Nombre	Sociedad	Cargo	Vigencia
D. Luis de Ulíbarri San Vicente	DLAU & LINTONS, S.A.	Socio	Vigente
	Silver Economy Solutions, S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Senior Tech, S.L.	Socio	Vigente
D. Daniel Torregrosa Serra ⁽¹⁾	Proptech Sonneil	Consejero	Vigente
	BusGO Transporte de Viajeros, S.L.	Consejero	Vigente
D. Francisco Javier López Posadas ⁽²⁾	LIFT Investment Advisors EAF S.L. ⁽³⁾	Fundador y Director de Inversiones	Vigente
	Silver Economy Solutions, S.L. ⁽³⁾	Socio y administrador	Vigente
	Inverlo, S.L.	Administrador Solidario	Vigente
	Senior Tech, S.L.	Socio	Vigente
D. Eduardo Héctor Minardi	Minardi Global (Londres, UK)	Fundador	Vigente
D. José María Martín Gavín	Altair Líneas Aéreas	Consejero	Vigente
	Namemotion, S.L.	Consejero	Vigente
	Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	Director General	Vigente

(1) Representante persona física de Aligrupo Business Opportunities, S.L

(2) Representante persona física de Inverlo, S.L.

(3) El socio y administrador de LIFT Investment Advisors EAF, S.L. y de Silver Economy Solutions, S.L. es D. Francisco Javier López Posadas a título personal.

Conviene mencionar que de las sociedades referidas en el cuadro anterior, ninguna de ellas desarrolla ningún tipo de actividad que pueda entrañar una competencia directa y/o indirecta de Almagro en la medida en que, aún en el caso de que, alguna de ellas también opere en el sector inmobiliario (como es el caso de Inverlo, S.L.), el modelo de negocio de Almagro es tan específico que hace prácticamente imposible que las referidas empresas generen situaciones de competencia directa o indirecta y, eventualmente, situaciones de conflicto de interés (ya sea directo o indirecto) en cuanto a la actividad llevada a cabo por parte de los miembros del órgano de administración de Almagro en las entidades incluidas en el cuadro.

Por último, de acuerdo con la información proporcionada a Almagro por las personas mencionadas en el apartado A anterior, no existe relación familiar alguna entre ellas.

4.1.2. Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos e información adicional

A. Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos

- *Consejo de Administración de Almagro*

A continuación, se incluye un breve *currículum vitae* de los miembros del Consejo de Administración de Almagro.

• D. Luis de Ulíbarri San Vicente

D. Luis de Ulíbarri San Vicente es socio fundador y ocupa el cargo de presidente de Almagro Capital Socimi, S.A. Asimismo, es socio fundador y administrador solidario de la Gestora y representa a la Sociedad como patrono de la Fundación Edad & Vida.

El Sr. Ulíbarri San Vicente cuenta con una dilatada experiencia en el ámbito de la planificación fiscal y la reestructuración de grupos societarios a nivel nacional e internacional. Inició su andadura profesional en J&A Garrigues SLP y ha formado parte de grandes despachos del ámbito nacional e internacional como Squire Patton Boggs, hasta fundar la firma DLAU & LINTONS Abogados y Asesores Tributarios.

Entre sus labores, ha prestado asesoramiento en fusiones y adquisiciones por valor superior a 6.000 millones de euros, y ha realizado reestructuraciones de grupos nacionales e internacionales de sectores diversos, como el inmobiliario, el energético o el agroalimentario. Asimismo, tiene una dilatada experiencia en la planificación fiscal de grandes patrimonios.

El Sr. Ulíbarri San Vicente es licenciado en Derecho y diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Valladolid (habiendo cursado un año en el Waterford Institute of Technology). Además de ello, es autor de diversos artículos especializados en materia fiscal y ponente asiduo de distintos foros del sector inmobiliario.

- **D. Daniel Torregrosa Serra**

D. Daniel Torregrosa Serra ejerce como representante persona física de la entidad Aligrupo Business Opportunities, S.L., que a su vez es consejera de la Sociedad.

Desde 2015, el Sr. Torregrosa Serra trabaja en Aligrupo, Family Office de la familia Alcaraz, en el que es administrador de todas las sociedades del área inmobiliaria. Actualmente también desempeña las funciones de Dirección General. Además, es miembro del Consejo de Inversión de la Proptech Sonneil.

El Sr. Torregrosa Serra trabajó en Goldcar desde 2008, desarrollando funciones en diversos departamentos. Ocupaba el puesto de adjunto a Dirección Financiera, Comercial y de Compras, además del puesto como responsable del departamento de nuevas tecnologías en 2014, año en que se produjo la venta de Goldcar a Invest Industrial, en cuyo proceso de venta participó activamente.

El Sr. Torregrosa Serra es propietario de una sociedad de autobuses de servicio público, llamada BusGO Transporte de Viajeros, que creó en 2012 para dar el servicio de transfer y trasladar a los clientes de los aeropuertos a las zonas de aparcamiento de Goldcar, contando con más de 50 empleados y una flota de más de 14 autobuses.

El Sr. Torregrosa Serra es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Alicante y Máster en Asesoramiento Integral de Empresas por la Universidad Escorial-María Cristina de Madrid y la escuela de negocios Eude.

- **D. Francisco Javier López Posadas**

D. Francisco Javier López Posadas, es administrador de Inverlo S.L. y socio fundador de la Gestora.

Adicionalmente, el Sr. López Posadas es el Director de Inversiones y Fundador de LIFT Investment Advisors EAF S.L.

El Sr. López Posadas tiene una amplia experiencia en inversión inmobiliaria, mercados de capitales y private equity tanto en operaciones completadas en España como en otros países de Europa, habiendo analizado, estructurado y ejecutado con éxito más de 600 millones de euros en inversión y financiación bancaria a lo largo de su carrera.

Anteriormente, el Sr. López Posadas estuvo trabajando durante más de 8 años en las firmas de private equity Investindustrial, Permira y Demeter Partners donde formó parte de los equipos de inversión de dichas entidades y donde estuvo involucrado en más de 30 operaciones corporativas.

El Sr. López Posadas es licenciado en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad de Valladolid y realizó un MBA en New York University Stern School of Business en la ciudad de Nueva York.

- **D. Eduardo Héctor Minardi**

D. Eduardo Héctor Minardi ocupa el cargo de vocal en el Consejo de Administración de Almagro.

Adicionalmente, el Sr. Héctor Minardi presta servicios a la sociedad Minardi Global, empresa de consultoría para la prestación de servicios a CEOs en tiempos de cambio, y en Brand Voice, dedicada a la digitalización de la experiencia del consumidor en relación a los servicios en el mercado automotor.

El Sr. Héctor Minardi es licenciado en economía política por la Universidad de Buenos Aires y ha llevado a cabo el CEO's Management Program de la Northwestern University (1998) y el programa pluri-anual para ejecutivos de alto desempeño de Bridgestone Corporation en Tokyo (Japón) y en la Universidad de Vanderbilt (EEUU).

El Sr. Héctor Minardi tiene amplia experiencia en: (i) transformación de empresas (negocios y cultura) en distintos continentes; (ii) implementación de sistemas de gobierno corporativo; (iii) formación de equipos de alto desempeño; y (iv) desarrollo de sistemas de gestión para la innovación.

El Sr. Héctor Minardi desarrolló desde el año 1989 y hasta el 31 de diciembre de 2017 una exitosa carrera profesional a nivel mundial en Bridgestone Corporation. Con anterioridad a Bridgestone Corporation D. Eduardo Héctor Minardi ocupó diversos puestos de responsabilidad en diversas entidades de los que cabe destacar: (i) socio consultor de banca y proyectos de venture capital en Fidiconsult (Buenos Aires, Argentina); (ii) socio consultor con especialización en banca en Management & Technology Consulting Group (Buenos Aires, Argentina); (iii) gerente de planeamiento y secretario del comité ejecutivo en Banco Crédito Rural Argentino, S.A. (Buenos Aires, Argentina).

- **D. José María Martín Gavín**

D. José María Martín Gavín ocupa el cargo de vocal del Consejo de Administración de Almagro. Es también consejero de Altair Líneas Aéreas y Namemotion.

El Sr. Martín Gavín posee el título de piloto de avión y tiene una amplia experiencia en cursos de formación de liderazgo, gestión de equipos, creación de equipos de alto rendimiento y técnicas de negociación.

El Sr. Martín Gavín tiene más de 30 años de experiencia en el sector asegurador. Actualmente, desde octubre de 2018, ocupa el cargo de Director General de Preventiva Compañía De Seguros y Reaseguros, S.A., compañía a la que accedió en enero de 2015, como Director de Desarrollo Estratégico. Con anterioridad a su incorporación en tal compañía, ejerció cargos de responsabilidad en otros grupos aseguradores, tales como Ocaso, Allianz o Previsión Sanitaria Nacional (PSN). Merece especial atención su trayectoria profesional en PSN en la que permaneció desde 1999 hasta 2014, accediendo a la posición de Dirección General desde 2010 hasta 2014.

- **D. Juan Romani Sancho**

D. Juan Romani Sancho ocupa el cargo de secretario no consejero del Consejo de Administración y asesor legal de Almagro Capital Socimi, S.A.

El Sr. Romani cuenta con una dilatada experiencia en el ámbito del asesoramiento legal. Inició su andadura profesional en CMS Albiñana y Suárez de Lezo y ha formado parte de grandes despachos del ámbito nacional e internacional como Squire Patton Boggs, hasta incorporarse en 2018 a la firma DLAU & LINTONS Abogados y Asesores Tributarios.

Entre sus labores, ha prestado asesoramiento en operaciones relacionadas con el mercado de valores, entidades de capital riesgo, fusiones y adquisiciones, contratación general e inmobiliario.

El Sr. Romani es licenciado en Derecho y letrado asesor de empresas por la Universidad Pontificia Comillas. Además de ello, ha participado como ponente en diversos foros del ámbito del derecho mercantil.

- *Equipo directivo de la Gestora*

- **D. Bruno Bodega Borreguero**

D. Bruno Bodega Borreguero cuenta con una amplia experiencia en el asesoramiento en materia de inversión inmobiliaria y estructuración financiera en el sur de Europa.

El Sr. Bodega Borreguero inició su carrera profesional en Deloitte Corporate Finance (Madrid) asesorando a entidades aseguradoras y gestoras de activos en distintas operaciones corporativas. Continúo su carrera profesional en Credit Suisse (Londres) como analista de crédito responsable de una cartera de cerca de 3.000 millones de dólares en bonos y préstamos en grado inversión y de alto riesgo en Europa y Asia y, posteriormente, como inversor en diferentes gestoras, tales como Incus Capital (Madrid) y H.I.G. Capital (Londres). Justo antes de su incorporación en la Gestora, fue responsable de inversión en capital híbrido e inmobiliario en la gestora de capital privado Cleon Capital.

El Sr. Bodega Borreguero es actuario de seguros y licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid. Realizó un MBA en Columbia Business School en la ciudad de Nueva York y está acreditado como Chartered Financial Analyst (CFA charterholder) por el CFA Institute. También es profesor de Advanced Portfolio Management en el master de finanzas impartido en inglés de la Universidad Carlos III de Madrid, y colabora como ponente y director de contenidos de formación inmobiliaria para Modelandum.com. Anteriormente, ha participado en publicaciones y artículos para la Fundación AUNA (anuario eEspaña 2015) y para la revista del Instituto de Actuarios del Reino Unido (theactuary.com).

- **D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo**

D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo es co-fundador de la gestora así como el responsable financiero y de operaciones, y tiene amplia experiencia en el lanzamiento de varias start-ups, así como en proyectos de inversión y salida a bolsa de otra SOCIMI.

El Sr. de los Ríos inicio su carrera profesional en banca, tanto en mercados internacionales (Banco Santander) como en Banca de Inversión (C.W. Downer&Co – más tarde fusionada con N+1, lo que dio lugar a la actual Alantra). Posteriormente paso varios años trabajando en una incubadora de negocios en Londres, desde donde participo en el lanzamiento de varias start-ups y proyectos de inversión. Tras su paso por la incubadora, y antes de

la creación de Almagro Capital, fue parte del equipo fundador de un proyecto de inversión en España, participado por dos fondos internacionales con el objetivo de hacer un build-up de €100M de estaciones de servicio, (posteriormente adquirido por BP).

El Sr. de los Ríos Lorenzo es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid, con especialización en contabilidad, y posee un postgrado en London School of Business and Finance.

B. Información adicional

De acuerdo con la información de que dispone Almagro, durante los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ninguna de las personas físicas mencionadas en el apartado A anterior ha sido condenada en relación con delitos de fraude, ni ha sido miembro del consejo de administración ni alto directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal, ni ha sido objeto de ninguna incriminación pública oficial ni sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras, ni ha sido descalificado por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o supervisión de una sociedad emisora o por su actuación en la gestión de los asuntos de una sociedad emisora.

C. Régimen de gobierno corporativo aplicable a la Sociedad

Las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en el segmento BME Growth MTF Equity, esto es, en un sistema multilateral de negociación y no en un mercado secundario oficial de valores, por lo que Almagro no tiene la consideración de sociedad anónima cotizada, y, por lo tanto, no le resultan de aplicación las normas del título XIV de la Ley de Sociedades de Capital relativas a sociedades anónimas cotizadas, ni el “Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas” publicado por la CNMV en febrero de 2015. Por ello, el régimen de gobierno corporativo aplicable a la Sociedad es el régimen general de las sociedades anónimas de la Ley de Sociedades de Capital y el recogido en la normativa de BME Growth. A la fecha del presente Documento de Registro, Almagro cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo que le resulta de aplicación.

D. Comisiones de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha constituido en su seno ninguna comisión. La Sociedad, aunque tiene admitidas a negociación sus acciones en segmento BME Growth de BME MTF Equity, no tiene la consideración de “entidad de interés público” a los efectos de la *Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas* y del Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas. Por lo tanto, la Sociedad no está obligada a tener una comisión de auditoría con la composición y funciones recogidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, ni tampoco una Comisión Ejecutiva ni una comisión de nombramientos y retribuciones.

No obstante lo anterior y pese a no encontrarse obligada la Sociedad al no tener la condición de sociedad cotizada conforme a las normas del título XIV de la Ley de Sociedades de Capital, Almagro e Ibervalles se han comprometido a que el Consejo de Administración que quede nombrado tras la ejecución del Aumento de Capital, adopte, entre otras medidas, la constitución de las siguientes comisiones:

- a) *Comisión de nombramientos y retribuciones*: integrada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, la mayoría de los cuales será independiente y con derecho de Ibervalles a designar a uno de los miembros.
- b) *Comisión de auditoría*: integrada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, la mayoría de los cuales será independiente y con derecho del Ibervalles a designar a uno de los miembros. Esta comisión además podrá contratar, con la aprobación del Consejo de Administración, hasta a dos (2) expertos financieros externos e independientes remunerados.
- c) *Comisión ejecutiva*: integrada por un mínimo de cuatro (4) y un máximo de seis (6) consejeros, de los cuales dos (2) serán designados por la Gestora, dos (2) serán designados por el Inversor y dos (2) serán designados por los Accionistas Principales. Las reuniones de la Comisión Ejecutiva las presidirá Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas), pudiendo desempeñar el cargo de secretario uno de los miembros de la Comisión Ejecutiva o el secretario del Consejo de Administración.

Conforme al Contrato de Inversión descrito en el apartado 6.7 “*Contratos importantes*” siguiente, dichas medidas en materia de gobierno y administración serán adaptadas única y exclusivamente si Ibervalles realiza finalmente la inversión en Almagro.

4.2. Remuneración y prestaciones

4.2.1. Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o diferidos) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier miembro de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión al emisor, así como de los altos directivos, al emisor y a sus filiales.

De conformidad con el artículo 23 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de administrador es gratuito. Por tanto, a la fecha del presente Documento de Registro, los miembros del Consejo de Administración no han recibido ninguna remuneración por el desempeño de su cargo en los ejercicios 2018 y 2019 y hasta la fecha de registro del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar expresamente que en virtud del Contrato de Inversión suscrito por la Sociedad con Ibervalles (tal y como este término ha quedado definido en el apartado 4.1. “*Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección*” del presente Documento de Registro), se ha acordado expresamente que el cargo de consejero se establecerá como retribuido en la cantidad que acuerde la Junta General que se celebre tras la ejecución del Aumento de Capital. A estos efectos, se ha previsto que la retribución conjunta del Consejo de Administración, tanto en su condición de tales como por el desempeño de sus funciones ejecutivas, no podrá superar el 0,25% del *Net Asset Value* de la Sociedad al cierre de cada ejercicio social. Tras la celebración de la Junta General en virtud de la cual se fije este importe máximo de la retribución del Consejo de Administración, se implementará la siguiente estructura de retribuciones en el seno del Consejo de Administración:

- a) El Presidente del Consejo tendrá una remuneración individual de 40.000 euros anuales (excluyendo las asignaciones fijas anuales por pertenencia, en su caso, a las comisiones del Consejo de Administración, que serán adicionales).
- b) La retribución por pertenencia a las comisiones del Consejo de Administración será la siguiente:
 - (i) 3.000 euros anuales de asignación fija por consejero por pertenencia a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones;
 - (ii) 10.000 euros anuales de asignación fija por consejero por pertenencia a la Comisión de Auditoría y hasta un máximo de 10.000 euros anuales a cada uno de los dos expertos financieros independientes y externos; y
 - (iii) 30.000 euros anuales de asignación fija por consejero por pertenencia a la Comisión Ejecutiva, con excepción de los consejeros designados por la Gestora cuya pertenencia a esta comisión será gratuita. En el supuesto de que Almagro hubiera alcanzado un volumen de inversión en inmuebles por importe superior a 100 millones de euros, la remuneración anterior ascenderá a 45.000 euros anuales de asignación fija por consejero.
- c) En el caso de que el importe global de las remuneraciones anteriores excediera del máximo establecido por la Junta General, se reducirán proporcionalmente las cantidades anteriores para reducirlas hasta alcanzar dicho máximo.

Conforme al Contrato de Inversión descrito en el apartado 6.7 “*Contratos importantes*” siguiente, esta nueva política en materia de retribución de los administradores será implementada única y exclusivamente si Ibervalles realiza finalmente la inversión en Almagro.

4.2.2. Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Debido a que el cargo de administrador en la Sociedad es gratuito, a fecha del presente Documento de Registro no se ha provisionado o acumulado ningún importe para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

4.3. Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Almagro de las que los actuales consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a fecha del presente Documento de Registro son las que se indican a continuación:

Nombre	Núm. Derechos de voto	Núm. Derechos de voto indirectos	Total	% sobre el total de derechos de voto ⁽¹⁾
D. Luis de Ulíbarri San Vicente*	335.405	440.090	775.495	3,17%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	4.685.000	-	4.685.000	19,24%
Inverlo, S.L.	836.000	-	836.000	3,43%
D. Eduardo Héctor Minardi	488.182	-	488.182	2%
D. José María Martín Gavín**	-	-	-	-
D. Francisco Javier López Posadas	1.500	-	1.500	0,00615%
D. Daniel Torregrosa Serra	-	-	-	-

(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

Fuente: información pública disponible en BME.

* En relación con la participación directa e indirecta de D. Luis de Ulíbarri San Vicente, se ha tenido en consideración: a) su participación directa (1,36%); b) la participación de su mujer (1,61%) dado que a pesar de estar casados en régimen de separación de bienes se considera por prudencia como una unidad de decisión; c) y la participación ostentada a través de la sociedad Dlau&Lintons, S.A. (0,20%).

** D. José María Martín Gavín ha sido designado consejero de Almagro a instancias del accionista Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros Privados, S.A. que, a la fecha del presente Documento de Registro, tiene un porcentaje de participación en el capital social de Almagro del 4,89%.

A la fecha del presente Documento de Registro, ningún consejero es titular de opciones de compra de acciones de Almagro.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS

5.1. Información financiera histórica

5.1.1. Información financiera histórica que abarque los dos últimos ejercicios e informe de auditoría

El presente punto incluye la información financiera individual de Almagro correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 25 de marzo de 2020, y las cuentas anuales de 2018 fueron formuladas con fecha de 25 de marzo de 2019. Por su parte, las cuentas anuales de 2019 y 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Almagro con fechas de 26 de junio de 2019 y 1 de julio de 2020, respectivamente.

Las Cuentas Anuales individuales de Almagro, tanto las correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 como las del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de conformidad con (i) el *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio* y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias; (iv) el resto de la normativa contable española que resulta de aplicación; y (v) la Ley de SOCIMIs en relación con la información a desglosar en la memoria individual.

- **Balance individual**

La tabla siguiente recoge el balance individual auditado de Almagro a 31 de diciembre de 2019, así como, a efectos comparativos, el balance individual auditado a 31 de diciembre de 2018. La fecha de cierre de los estados financieros auditados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 no excede en más de 16 meses a la fecha del presente Documento de Registro.

	31-dic-2019		31-dic-2018
	Auditado	Variación	Auditado
BALANCE INDIVIDUAL	(euros)	(%)	(euros)
ACTIVO			
Inversiones inmobiliarias	22.640.939,75	182,66%	8.009.966,52
Terrenos	17.795.171,16	178,85%	6.381.560,00
Construcciones	4.276.187,03	200,21%	1.424.406,52
Construcciones en curso	569.581,56	179,21%	204.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	37.248,87	76,64%	21.087,81
Fianzas constituidas a largo plazo	37.248,87	76,64%	21.087,81
Activo no corriente	22.678.188,62	182,38%	8.031.054,33
Existencias	27.739,90	5447,98%	500,00
Existencias	27.739,90	5447,98%	500,00
Deudores	1.664,97	N/A	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	195,46	N/A	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.469,51	N/A	-
Inversiones financieras a corto plazo	560.048,72	60,01%	350.000,00
Otros activos financieros	210.000,00	N/A	-
Imposiciones a corto plazo	350.048,72	0,01%	350.000,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.794.039,07	102,70%	4.831.771,82
Tesorería	9.794.039,07	102,70%	4.831.771,82
Activo corriente	10.383.492,66	100,37%	5.182.271,82
Total activo	33.061.681,28	150,21%	13.213.326,15
PATRIMONIO NETO			
Capital Social	24.352.654,00	160,38%	9.352.654,00
Prima de Emisión	1.351.000,44	134.940,63%	1.000,44
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(461.282,16)	717,21%	(56.446,03)
Acciones o participaciones propias	(280.792,19)	(6,44%)	(300.135,00)
Resultado del ejercicio	(805.238,23)	98,90%	(404.836,13)
Patrimonio neto	24.156.404,86	181,14%	8.592.237,28
PASIVO			
Deudas a largo plazo	6.996.902,32	96,91%	3.553.398,41
Deuda con entidades de crédito	5.749.313,31	123,10%	2.577.013,85
Acreedores por arrendamiento financiero	1.212.740,47	25,57%	965.767,10
Fianzas recibidas	34.848,54	228,22%	10.617,46
Periodificaciones	398.800,34	20,81%	330.116,50
Periodificaciones a largo plazo	398.800,34	20,81%	330.116,50
Pasivo no corriente	7.395.702,66	90,44%	3.883.514,91
Deudas a corto plazo	1.235.281,23	129,99%	537.092,42
Deuda con entidades de crédito	841.966,89	181,90%	298.677,08
Acreedores por arrendamiento financiero	393.314,34	64,97%	238.415,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	274.292,53	36,82%	200.481,54
Proveedores	200,00	0,00%	200,00

	31-dic-2019		31-dic-2018
	Auditado	Variación	Auditado
	(euros)	(%)	(euros)
BALANCE INDIVIDUAL			
Acreedores varios	80.459,84	(31,73%)	117.857,93
Proveedores empresas del grupo	189.362,00	139,92%	78.928,53
Otras deudas con las administraciones públicas	4.270,69	22,19%	3.495,08
Pasivo corriente	1.509.573,76	104,68%	737.537,96
Total patrimonio neto y pasivo	33.061.681,28	150,21%	13.213.326,15

Principales partidas del balance individual de Almagro

Activo

A continuación, se describen las partidas más significativas del “activo”:

- a) El importe correspondiente a la partida “*inversiones inmobiliarias*”, cuya variación entre los ejercicios 2018 y 2019 es del 182,66%, se corresponde con las adquisiciones de activos inmobiliarios formalizadas por parte de Almagro. En este sentido, cabe destacar que esta partida se situó a 31 de diciembre de 2019 en 22.640.939,75 euros, siendo cerca del triple del valor de las inversiones inmobiliarias existentes a 31 de diciembre de 2018 (8.009.966,52 euros).

Del importe total (22.640.939,75 euros) de las “*inversiones inmobiliarias*” a 31 de diciembre de 2019, 17.795.171,16 euros correspondían a “*terrenos*” y 4.276.187,03 euros a “*construcciones*”. A su vez, en “*construcciones*” se puede diferenciar entre el coste de las construcciones por un importe de 4.345.693,44 euros y la amortización acumulada del periodo por importe de 69.506,41 euros.

- b) El importe de las partidas de “*inversiones financieras a largo plazo*”, cuya variación entre los ejercicios 2018 y 2019 es del 76,64% por importe de 37.248,87 euros se corresponde con el importe depositado por parte de la Sociedad en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) en concepto de fianza conforme a lo previsto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Decreto 181/1996 de 5 de diciembre por el que se regula el Régimen de Depósito de Fianzas de Arrendamientos en la Comunidad de Madrid.

Conforme a la resolución nº3775/2019, 6 de noviembre, del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, se acordó, previa solicitud de Almagro de fecha de 20 de septiembre de 2019, el traspaso de todas las fianzas depositadas por Almagro del régimen general al concierto de nueva concesión (con número de referencia C-2019-000060). Como consecuencia del traspaso y realizadas las operaciones de compensación entre la cantidad depositada en régimen general y la debida en atención al concierto que se concedió a Almagro, el IVIMA procedió a devolver a Almagro la cantidad de 3.799,83 euros.

Fianzas constituidas	Depósito a 31-dic-2019	Depósito a 31-dic-2018
	(euros)	
Total	41.387,63	21.087,81
Descuento por concierto	(4.138,76)	-
Depósito en el IVIMA	37.248,87	21.087,81

- c) El importe de la partida de “*inversiones financieras a corto plazo*”, cuya variación entre los ejercicios 2018 y 2019 es del 60,01% por importe de 560.048,72 euros, el importe de 210.000 euros se corresponde al aval suscrito por la Sociedad a favor de Banco de Sabadell, S.A., en garantía del pago del precio aplazado de la operación de compraventa del activo situado en la calle Cea Bermúdez 37, y el importe de 350.048,72 euros se corresponde a la prenda constituida sobre los depósitos a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abiertos en Bankinter, S.A. (300.048,72 euros) y Banco de Sabadell, S.A. (50.000 euros). La prenda constituida sobre el depósito a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abierto en Bankinter, S.A. (por importe de 300.048,72 euros) se constituyó en garantía del préstamo hipotecario concedido por Bankinter, S.A. a favor de Almagro por importe de 1.300.000 euros. Por su parte, la prenda constituida sobre el depósito a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abierto en Banco de Sabadell, S.A. (por importe de 50.000 euros) se constituyó en garantía del préstamo hipotecario

concedido por Banco de Sabadell, S.A. a favor de Almagro por importe de 290.000 euros. Dichos préstamos están, además, garantizados con una garantía hipotecaria sobre los activos titularidad de Almagro situados en las calles Dr. Esquerdo 6 y Pintor Rosales 18.

- d) El importe correspondiente a la partida “*efectivo y otros activos líquidos equivalentes*”, cuya variación entre los ejercicios 2018 y 2019 es del 102,70% se situó a 31 de diciembre de 2019 en 9.794.039,07 euros frente a los 4.831.771,82 euros de 2018 y está compuesta íntegramente por la tesorería.

Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las partidas más significativas del “patrimonio neto” y “pasivo”:

- a) El capital social y la prima de emisión de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 24.352.654,00 euros y 1.351.00,44 euros, respectivamente, ambos muy superiores a los importes existentes en esas partidas a 31 de diciembre de 2018 (situándose, respectivamente, en 9.352.654,00 euros y 1.000,44 euros) arrojando unas variaciones porcentuales entre ambos ejercicios del 160,38% (capital social) y del 134.940,63% (prima de emisión). Este incremento se debe a la ampliación de capital ejecutada por la Sociedad el 1 de agosto de 2019 por importe de 16.350.000 euros.
- b) Almagro tiene deudas con entidades de crédito (a corto y a largo plazo) por un importe total de 6.591.280,20 euros, tal y como se detalla en el punto 2.1.2 de este Documento de Registro, respecto al importe total de 2.875.690,93 euros en los que se situaban dichas deudas a 31 de diciembre de 2018 (arrojando una variación del 123,10% para las deudas con entidades de crédito a corto plazo y del 181,90% para deudas con entidades de crédito a largo plazo). Este incremento se debe, en parte, al mayor número de préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad.
- c) El importe correspondiente a la partida de “*periodificaciones a largo plazo*” por importe de 398.800,34 euros a 31 de diciembre de 2019, cuya variación entre los ejercicios 2018 y 2019 es del 20,81%, se corresponde con los importes de las rentas futuras de los distintos activos inmobiliarios que han sido abonados por cada vendedor a la fecha de firma de la operación de compraventa mediante el correspondiente descuento en el precio y que la Sociedad contabiliza como una obligación/carga hasta que las rentas de cada arrendamiento cubren el importe total descontado del precio. En este sentido, el precio establecido en cada operación de compraventa prevé este descuento (o anticipo implícito de las rentas futuras del contrato de arrendamiento). A continuación, se incluye el detalle de la variación que ha sufrido esta partida entre los ejercicios 2019 y 2018:

Activo	31-dic-2018	Altas	Bajas	31-dic-2019
	(euros)			
Goya 1	(122.560,95)	-	26.844,00	(95.716,95)
Nueva España 1	(44.972,20)	(19.097,19)	64.069,39	-
Recoletos 1	(162.583,35)	(6.200,04)	-	(168.783,39)
Gaztambide 1	-	(140.000,00)	5.700,00	(134.300,00)
Total	(330.116,50)	(165.297,23)	96.613,39	(398.800,34)

- d) El importe correspondiente a la partida de “*proveedores empresas del grupo*”, cuya variación entre los ejercicios 2018 y 2019 es del 139,92%, se sitúa en 189.362,00 euros a 31 de diciembre de 2019 frente a los 78.928,08 euros en los que se situaba en 2018. Este importe se corresponde con la comisión de gestión que recibe la Gestora por la prestación de sus servicios.

• **Cuenta de pérdidas y ganancias individual**

La tabla siguiente recoge la cuenta de pérdidas y ganancias individual auditada de Almagro para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, así como, a efectos comparativos, la cuenta de pérdidas y ganancias individual auditada para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

	31-dic-2019		31-dic-2018
	Auditado	Variación	Auditado
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios	468.426,05	238,65%	138.322,50
Ingresos de arrendamiento	390.715,81	182,47%	138.322,50
Otros ingresos de explotación	77.710,24	N/A	-
Otros gastos de explotación	(1.117.825,56)	117,81%	(513.208,51)
Servicios exteriores	(948.575,20)	110,18%	(451.310,09)
Tributos	(169.250,36)	173,43%	(61.898,42)
Amortización del inmovilizado	(49.516,98)	180,31%	(17.665,33)
Resultado de explotación	(698.916,49)	78,04%	(392.551,34)
Resultado financiero	(106.321,74)	765,47%	(12.284,79)
Ingresos financieros	31,04	(5,48%)	32,84
Gastos financieros	(106.352,78)	763,42%	(12.317,63)
Resultado antes de impuestos	(805.238,23)	98,90%	(404.836,13)
Impuesto sobre el beneficio	-	-	-
Resultado del ejercicio	(805.238,23)	98,90%	(404.836,13)

Principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias individual de Almagro

A continuación, se describen las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias individual:

- El importe neto de la cifra de negocios de Almagro ascendió a 468.426,05 euros durante el ejercicio 2019, lo que se corresponde con un incremento del 238,65%. Este importe se corresponde, aproximadamente, un 83% con los ingresos por arrendamientos (rentas fijas). En el ejercicio 2018, el importe neto de la cifra de negocios fue de 138.322,50 euros, representando los ingresos por arrendamientos el 100% de este importe. El incremento del importe neto de la cifra de negocios entre los ejercicios 2018 y 2019 se debe, principalmente, a la obtención en 2019 de mayores ingresos por arrendamiento de activos que en 2018 no los generaron.
- El importe correspondiente a “*otros gastos de explotación*” ascendió a 1.117.825,56 euros durante el ejercicio de 2019. Lo que implica una variación del 117,81% respecto del ejercicio anterior. Este importe recoge los gastos de estructura de Almagro, así como los gastos de propiedad, tales como seguros y tributos sobre bienes e inmuebles, los gastos de reparación y conservación y los suministros. En 2018 el importe de “*otros gastos de explotación*” fue de 513.208,51 euros. El motivo fundamental de este incremento es el mayor volumen de activos que tiene actualmente la Sociedad.

En particular, el importe correspondiente a “*servicios exteriores*” en el ejercicio 2019 ascendió a 948.575,20 euros, de los cuales 788.642,33 euros correspondieron a los servicios profesionales independientes percibidos por la Sociedad (entre otros, asesoramiento legal, fiscal, servicios de intermediación inmobiliaria, etc.). Estos servicios incluyen la revaloración del equipo gestor y el aumento de los costes relacionados con el proceso de incorporación de la Sociedad en el MAB – tanto por la cotización como por la ampliación de capital -, a los cuales se debe en gran medida el incremento del importe de esta partida con respecto al ejercicio 2018 (una variación del 110,18%).

A efectos aclaratorios, a 31 de diciembre de 2019, los gastos de estructura de Almagro eran los siguientes:

Gastos de estructura	31-dic-2019	31-dic-2018
Servicios profesionales independientes	(788.642,33)	(395.789,84)
Servicios bancarios y similares	(17.020,36)	(5.350,68)
Otros servicios	-	(298,35)
Suscripciones	(28.472,99)	(3.010,06)
Otros tributos	(40.371,54)	(30.804,95)
Ajuste negativo IVA	(169.178,21)	(61.898,42)
Publicidad, propagando y RRPP	(16.159,66)	(3.300,00)
Sanciones no Deducibles	(72,15)	-
Otros gastos	(788,02)	-
Gastos directos	(23.360,51)	(10.040,09)
Total	(1.084.065,76)	(510.492,39)

- c) Mientras que los ingresos financieros permanecen prácticamente estables entre los ejercicios 2018 y 2019 (solo arroja una variación negativa del 5,48%, el importe correspondiente a “*gastos financieros*” ascendió a 106.352,78 euros durante el ejercicio 2019 (94.035,15 euros más que en el ejercicio 2018 lo que supone un incremento del 763,42%). Este importe incluye tanto los intereses de préstamos hipotecarios como los generados por los intereses derivados de cuatro líneas de crédito a corto plazo suscritas por parte de la Sociedad con los socios D. Fernando Posadas Moyano, Gestiones Ralcaza, S.L., Dña. Pilar Isidro Rincón y D. Juan José Mosquera, por un importe global máximo de 3.000.000 euros (de los cuales la Sociedad únicamente dispuso 2.500.000 euros) para cubrir las necesidades de tesorería que tuvo la Sociedad hasta la definitiva ejecución del aumento de capital que acometió la Sociedad durante el ejercicio 2019, representando los primeros cerca del 70% del total de los “*gastos financieros*” (ver apartado 6.4.1. “Operaciones con partes vinculadas” del presente Documento de Registro).

- ***Estado de flujos de efectivo individual***

A continuación, se incluye el estado de flujos de efectivo de Almagro a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

	31-dic-2019	31-dic-2018
	Auditado	Auditado
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	(euros)	
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(421.180,45)	(398.488,00)
1. Resultado del periodo antes de impuestos (+/-)	(805.238,23)	(404.836,13)
2. Ajustes de resultado	155.838,72	29.981,80
a) Amortización de inversiones inmobiliarias y otro inmovilizado (+)	49.516,98	17.665,33
g) Ingresos financieros (-)	(31,04)	(1,16)
h) Gastos financieros (+)	106.352,78	12.317,63
3. Cambios en el capital corriente	334.540,80	(11.317,20)
a) Existencias (+/-)	(27.239,90)	(500,00)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(1.664,97)	0,20
c) Otros pasivos corrientes	342.168,10	168.477,39
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(302.449,66)	31.540,06
e) Otros activos y pasivos no corrientes	323.727,23	(210.834,85)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(106.321,74)	(12.316,47)
a) Pago de intereses operativos (-)	(72.750,04)	(12.317,63)
b) Pago de intereses empresas de grupo (-)	(33.602,74)	-
c) Cobros de intereses (+)	31,04	1,16
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(14.701.547,38)	(4.746.884,68)
6. Pagos por inversiones (-)	(14.701.547,38)	(4.746.884,68)
d) Inversiones inmobiliarias	(14.491.498,66)	(4.396.884,68)
e) Otros activos financieros	(210.048,72)	(350.000,00)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	20.084.995,08	8.216.210,37
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	16.369.405,81	5.340.519,44
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	16.350.000,00	-
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(116.395,62)	-
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	135.801,43	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	3.715.589,27	-
a) Emisión	6.215.589,27	2.875.690,93
1. Deudas con entidades de crédito (+)	3.715.589,27	2.875.690,93
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	2.500.000,00	-
b) Devolución y amortización	(2.500.000,00)	-
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	(2.500.000,00)	-
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	4.962.267,25	3.070.837,69
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	4.831.771,82	1.760.934,16
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	9.794.039,07	4.831.771,82

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 corresponden a:

- Los cobros proceden de las rentas derivadas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad de Almagro.

- Los pagos corresponden a los pagos realizados durante el ejercicio relativos a costes de estructura y pago de intereses financieros.

Por otro lado, los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a la adquisición de inmuebles propiedad de la Sociedad mientras que los flujos de efectivo de las actividades de financiación corresponden a la financiación recibida por Almagro para la compra de activos inmobiliarios realizada durante los ejercicios 2018 y 2019.

A continuación, se describen las partidas más significativas del estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2019:

- El importe relativo a la partida de “*pago por inversiones*” que asciende a la cantidad de 14.701.547 euros incluye el importe efectivo desembolsado por Almagro durante el ejercicio 2019 por la compra de activos inmobiliarios, así como el importe relativo a la partida “*Otros activos financieros*” por importe de 210.048,72 euros que se corresponde con el contrato de aval suscrito por parte de la Sociedad con Banco de Sabadell, S.A., en garantía del pago del precio aplazado de la operación de compraventa del activo situado en la calle Cea Bermúdez 37. La duración del aval es de doce meses, prorrogable tácitamente a su vencimiento.
- El importe relativo a la partida “*gastos financieros*” por importe de 106.352,78 euros se corresponde con los pagos de intereses y comisiones derivados de la financiación contraída por la Sociedad para el desarrollo de su actividad. El desglose de los mismos es el siguiente:

Gastos financieros	31-dic-2019	31-dic-2018
Intereses de Préstamos Hipotecarios	(72.757,55)	(12.317,63)
Intereses de Préstamos con Partes Vinculadas	(33.602,74)	-
Total	(106.360,29)⁽¹⁾	(12.317,63)

El saldo a 31 de diciembre de 2019 correspondiente a la partida de “*Intereses de Préstamos con Partes Vinculadas*” (33.602,74 euros) se corresponde con los intereses generados por cuatro líneas de crédito a corto plazo suscritas por parte de la Sociedad con los socios D. Fernando Posadas Moyano, Gestiones Ralcaza, S.L., Dña. Pilar Isidro Rincón y D. Juan José Mosquera, por un importe global máximo de 3.000.000 euros (de los cuales la Sociedad únicamente dispuso 2.500.000 euros) para cubrir las necesidades de tesorería que tuvo la Sociedad hasta la definitiva ejecución del aumento de capital que acometió la Sociedad durante el ejercicio 2019 y al que nos referimos a continuación. A la fecha del presente Documento de Registro las referidas líneas de crédito han sido totalmente amortizadas por parte de la Sociedad.

- El importe relativo a la partida “*emisión de instrumentos de patrimonio*” que asciende a la cantidad de 16.350.000 euros se corresponde con la ampliación de capital ejecutada por la Sociedad el 1 de agosto de 2019. La escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el día 2 de agosto de 2019 ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con el número 2017 de su protocolo y quedó debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 38.483, folio 10, hoja M-648129.
- El importe relativo a la partida “*deudas con entidades de crédito*” que asciende a la cantidad de 3.715.589,27 euros se corresponde al importe total de nueva deuda financiera obtenida por la Sociedad en el ejercicio 2019 de diferentes entidades bancarias de cara a financiar la adquisición de sus activos inmobiliarios.
- El importe relativo a la partida “*deudas con empresas del grupo y asociadas*” que asciende a la cantidad de 2.500.000 euros se corresponde con la amortización por parte de la Sociedad de las cuatro líneas de crédito a corto plazo suscritas por la Sociedad con los socios D. Fernando Posadas Moyano, Gestiones Ralcaza, S.L., Dña. Pilar Isidro Rincón y D. Juan José Mosquera durante el ejercicio 2019.

Por otro lado, las partidas más significativas del estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

- El importe relativo a la partida de “*pago por inversiones*” que asciende a la cantidad de 4.746.884,68 euros incluye el importe efectivo desembolsado por Almagro durante dicho ejercicio por la compra de activos (4.396.884,68 euros), así como el importe relativo a la partida “*Otros activos financieros*” por importe de 350.000 euros que se corresponde con las inversiones financieras a plazo fijo suscritas por la Sociedad.
- El importe relativo a la partida “*emisión de instrumentos de patrimonio*” que asciende a la cantidad de 5.640.654,44 euros se corresponde con la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias ejecutada

¹ Tal y como se puede observar, en la partida relativa al importe total relativo a gastos financieros se registra una diferencia de, aproximadamente, siete euros en las dos tablas anteriores (i.e. estado de flujos de efectivo y tabla desglose de los gastos financieros). Esto es debido a un error inmaterial de contabilización que se produjo durante el proceso de auditoría. Este error no se incluyó en la correspondiente carta de manifestaciones.

el 30 de julio de 2018 por la Sociedad. La escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el mismo día 30 de julio de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, bajo el número 1.988 de protocolo y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.067, folio 130, hoja M-648129 inscripción 5ª.

- **Política de amortización de los inmuebles**

La amortización de los elementos del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se realizan de forma lineal durante su vida útil estimada, tal y como se indica a continuación, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

AMORTIZACIÓN, INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS	Años de vida útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

A la fecha del presente Documento de Registro la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance totalmente amortizados.

5.1.2. Cambio de fecha de referencia contable

La Sociedad no ha cambiado su fecha de referencia contable durante el periodo respecto del que se debe presentar la información financiera histórica.

5.1.3. Normas contables

La información financiera histórica de Almagro incluida en el presente Documento de Registro ha sido elaborada de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016 Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

A estos efectos, se hace constar que la Sociedad cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas aprobado en virtud del Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre. En este sentido, en los dos últimos ejercicios la Sociedad ha optado por la aplicación del mismo.

5.1.4. Cambio de marco contable

No procede.

5.1.5. Preparación de la información financiera auditada con arreglo a las normas nacionales de contabilidad

La información financiera auditada se ha preparado de acuerdo con las normas nacionales de contabilidad.

5.1.6. Estados financieros consolidados

No procede.

5.1.7. Antigüedad de la información financiera

La fecha de cierre de los estados financieros auditados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 no excede en más de 16 meses a la fecha del presente Documento de Registro.

5.2. Información financiera intermedia

De conformidad con el epígrafe 1º de la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, relativa a la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (que, con efectos a partir del 1 de octubre de 2020, se sustituirá por el epígrafe 2.1. a) de la Circular de BME Growth 3/2020, de 30 de julio de 2020, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME

Growth de BME MTF Equity), se establece expresamente que cada entidad emisora estará obligada a remitir al mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. En consecuencia, a la fecha del presente Documento de Registro Almagro no tiene aún la obligación de elaborar y publicar la información financiera correspondiente a los primeros seis meses del ejercicio 2020.

Sin perjuicio de lo anterior, en aras de una mayor transparencia e información al inversor, en el punto 5.4 del presente Documento de Registro se incluye un desglose de las principales magnitudes y ratios financieros (no auditados) de la Sociedad a 30 de abril de 2020.

5.3. Auditoría de la información financiera histórica anual

5.3.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Los estados financieros individuales de Almagro correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, así como los correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”) sin salvedades.

PwC fue nombrado auditor de la Sociedad para los ejercicios 2018, 2019 y 2020 en virtud de la reunión de la Junta General Ordinaria Universal de socios que se celebró con fecha de 25 de junio de 2018. Dicho nombramiento consta debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.067, folio 131, hoja M-648129, inscripción 7.

PwC está domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B (Torre PwC), con número de identificación fiscal (NIF) B-79031290 y número S0242 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

5.3.2. Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores

A excepción de los estados financieros individuales de Almagro, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, que han sido auditados por PwC, el presente Documento de Registro no incluye otra información financiera que haya sido auditada por los auditores.

5.3.3. Fuente de información financiera del documento de registro que no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor e indicación de que dicha información financiera no ha sido auditada

A excepción de los datos extraídos de los estados financieros individuales de Almagro correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, que han sido auditados por PwC según se indica en el punto 5.3.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenidos en el presente Documento de Registro, han sido extraídos de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de forma separada.

5.4. Indicadores clave de resultados

5.4.1. Descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica

El presente punto incluye información financiera seleccionada de Almagro correspondiente: (i) al ejercicio 2018, cerrado el 31 de diciembre; (ii) al ejercicio 2019, cerrado a 31 de diciembre; y (iii) al primer cuatrimestre de 2020 cerrado el 30 de abril. Adicionalmente, se incluyen las principales ratios y magnitudes financieras de Almagro a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019.

En cualquier caso, la información contenida en este punto debe leerse conjuntamente con la información financiera anual de Almagro que se incluye en el punto 5.1, del presente Documento de Registro, así como con las Cuentas Anuales de Almagro correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019, que han quedado incorporadas por referencia al presente Documento de Registro (véase el puntos 5.1) las cuales están disponibles en la CNMV, en la página web de BME Growth Equity ([enlace](#) / [enlace](#)) y en la página web de Almagro ([enlace](#) / [enlace](#)).

▪ Balance individual seleccionado

La tabla siguiente recoge el balance seleccionado de Almagro a 31 de diciembre de 2018 (auditado), 31 de diciembre de 2019 (auditado) y 30 de abril de 2020 (no auditado).

	30-abril-2020	Variación	31-dic-19	Variación	31-dic-18
	No auditado		Auditado		Auditado
BALANCE INDIVIDUAL	(euros)	(%)	(euros)	(%)	(euros)
ACTIVO					
Activo no corriente	26.518.690,36	16,93%	22.678.188,62	182,38%	8.031.054,33
% sobre el total activo	79%	16,18%	68%	11,48%	61%
Activo corriente	6.944.780,53	(33,12%)	10.383.492,66	100,37%	5.182.271,82
% sobre el total activo	21%	(30,00%)	30%	(23,08%)	39%
Total activo	33.463.470,89	1,22%	33.061.681,28	150,21%	13.213.326,15
PATRIMONIO NETO					
PATRIMONIO NETO	24.024.148,50	(0,55%)	24.156.404,86	181,14%	8.592.237,28
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	72%	(1,37%)	73%	12,31%	65%
PASIVO					
Pasivo no corriente	8.317.228,50	12,46%	7.395.702,66	90,44%	3.883.514,91
% sobre el total pasivo	88%	6,02%	83%	(1,19%)	84%
Pasivo corriente	1.122.093,89	(25,67%)	1.509.573,76	104,68%	737.537,96
% sobre el total pasivo	12%	(29,41%)	17%	6,25%	16%
Total pasivo	9.439.322,39	6,00%	8.905.276,42	92,71%	4.621.052,87
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	28%	3,70%	27%	(22,86%)	35%
Total patrimonio neto y pasivo	33.463.470,89	1,22%	33.061.681,28	150,21%	13.213.326,15

La partida de “activo no corriente” recoge las adquisiciones de inmuebles que ha llevado a cabo la Sociedad, su crecimiento durante los últimos años es debido al ritmo inversor de la Sociedad. En este sentido, se puede observar como del ejercicio 2018 al ejercicio 2019 el incremento exponencial en el volumen de activos inmobiliarios adquiridos se traduce en un incremento del 182,38% de un año para otro.

La partida relativa a “patrimonio neto” se ha visto incrementada debido a las ampliaciones de capital que se han llevado a cabo y que han quedado debidamente descritas en el apartado 2.1 “Descripción del emisor” del presente Documento de Registro. Se puede observar también un incremento del 181,14% entre el ejercicio 2018 y 2019 debido a la ampliación de capital ejecutada en agosto de 2019.

Por su parte, la evolución de los importes relativos a la caja del activo corriente se incrementa con las ampliaciones de capital ejecutadas por la Sociedad al entrar efectivo, y disminuye según se van realizando sucesivas adquisiciones de activos inmobiliarios por parte de la Sociedad.

Finalmente, dentro del “pasivo” las variaciones a estas partidas vienen referidas al endeudamiento bancario que Almagro ha venido suscribiendo durante los últimos ejercicios, así como los acreedores por arrendamiento financiero, que han ido aumentando según se incrementaba el número de activos titularidad de Almagro. En este sentido, se puede observar cómo tanto el nivel de endeudamiento corriente aumentó un 104,68% entre los ejercicios 2018 y 2019 y el endeudamiento no corriente aumentó un total del 90,44% entre ambos ejercicios.

▪ Cuenta de pérdidas y ganancias seleccionada

La siguiente tabla recoge la cuenta de pérdidas y ganancias seleccionada de Almagro correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2020.

	30-abril-2020	31-dic-2019	Variación (%)	31-dic-2018
	No auditado	Auditado		Auditado
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL				
Importe neto de la cifra de negocios	219.724,42	468.426,05	+100%	138.322,50

	30-abril-2020	31-dic-2019	Variación (%)	31-dic-2018
	No auditado	Auditado		Auditado
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL				
Resultado de explotación	(89.454,80)	(698.916,49)	78%	(392.551,34)
<i>% sobre el importe neto de la cifra de negocios</i>	(41%)	(149%)	(48%)	(284%)
Resultado financiero	(36.786,68)	(106.321,74)	+100%	(12.284,79)
<i>% sobre el importe neto de la cifra de negocios</i>	(17%)	(23%)	+100%	(9%)
Resultado del ejercicio	(153.478,37)	(805.238,23)	99%	(404.836,13)
<i>% sobre el importe neto de la cifra de negocios</i>	(70%)	(172%)	(41%)	(293%)

El importe neto de la “cifra de negocios” aumenta a medida que se incrementa el ritmo de adquisición de activos por parte de la Sociedad y, consecuentemente, cada mes en el que cada activo ha sido adquirido. Por su parte, en lo que al resultado financiero se refiere, éste se ha visto incrementado por el aumento de la financiación bancaria.

El resultado financiero hace referencia a Los intereses de las deudas (tanto bancarias como operativas). En este sentido, tal y como se puede apreciar en la tabla anterior, durante los ejercicios 2018 y 2019 el resultado financiero negativo de Almagro ha aumentado significativamente (+100%) con motivo del mayor endeudamiento financiero contratado por la Sociedad y el efecto temporal de la contratación de los préstamos hipotecarios.

El resultado de operaciones continuadas, o resultado del ejercicio, se corresponde con el resultado final de la operación. En este sentido, de conformidad con la tabla anterior, el resultado de las operaciones continuadas aumentó un 99% entre los ejercicios 2018 y 2019.

▪ Principales magnitudes y ratios financieros

La tabla siguiente recoge las principales magnitudes y ratios financieros de Almagro a 31 de diciembre de 2018, 31 de diciembre de 2019 y 30 de abril de 2020 (*información no auditada*) (ver apartado 8 “Glosario de medidas alternativas del Rendimiento” del presente Documento de Registro donde se describe el método de cálculo de cada una de las partidas incluidas en la siguiente tabla).

PRINCIPALES FINANCIEROS	MAGNITUDES	Y	RATIOS	30-abril-2020	31-dic-2019	31-dic-2018
				No Auditado	Auditado	Auditado
Valor Neto Contable de los Activos ⁽¹⁾				-	22.640.939,75	7.805.966,52
Patrimonio Neto Auditado ⁽¹⁾				-	24.156.404,86	8.592.237,28
Valor de mercado de los activos libre de inquilinos efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS ⁽²⁾				-	32.695.084,69	11.834.999,00
Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología (RICS) ⁽²⁾				-	26.241.300,00	9.860.991,00
NAV (<i>Net Asset Value</i>) ⁽³⁾				-	28.326.347	10.322.921
NAV por Acción ⁽³⁾				-	1,16	1,10
Deuda financiera bruta ⁽³⁾				7.296.207,86	6.591.280,20	2.875.690,93
Deuda financiera neta ⁽³⁾				960.579,03	(3.202.758,87)	(1.956.080,89)
LTV (sobre la deuda financiera bruta) (%) ⁽³⁾				-	20,2%	24,3%
LTV (sobre la deuda financiera neta) (%) ⁽³⁾				-	(9,8)%	(16,5)%

(1): Partida perteneciente al balance

(2): Datos obtenidos del informe de valoración de Gesvalt emitido a 31 de diciembre de 2020.

(2): Medida Alternativa del Rendimiento (MAR) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas el 5 de octubre de 2015.

5.5. Cambio significativo en la situación financiera del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la situación financiera o comercial de la Sociedad distinto de los incluidos en el presente Documento de Registro.

5.6. Política de dividendos

A. Descripción de la política de distribución de dividendos del emisor y cualquier restricción al respecto

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, Almagro no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia del acogimiento de Almagro al régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad deberá repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley de SOCIMIs (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes 3 años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.

Adicionalmente, los Estatutos Sociales de Almagro establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículos 26 y 26bis) a los efectos de que Almagro pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

En este sentido, los Estatutos Sociales de Almagro establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 8bis) y de reglas especiales para la distribución de dividendos (26bis) a los efectos de que Almagro pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

• Distribución de dividendos

En relación con lo anterior, los artículos 26 y 26bis de los Estatutos Sociales de Almagro establecen lo siguiente:

“Artículo 26.- Distribución de dividendos.

La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- (i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2º de los Estatutos Sociales.*
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2º de los Estatutos Sociales. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.*

(iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La reserva legal no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del capital social. No se podrán establecer reservas de carácter indisponible distintas de la reserva legal.

La Junta General determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos Sociales y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegado en el Consejo de Administración.

Artículo 26bis.- Reglas especiales relativas al dividendo

26 Bis 1.- Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- a. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- b. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): $19 + (19 \times 0,1/1-0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

26 Bis 2.- *Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

26 Bis 3.- *Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

26 Bis 4.- *Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 1 de este artículo.”*

- **Prestaciones accesorias**

El artículo 8 Bis de los Estatutos Sociales de Almagro recoge lo siguiente:

“Las acciones llevan aparejadas la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación y que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado:

1.- *Accionistas titulares de participaciones significativas:*

Todo accionista que

- (i) *sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs (la "**Participación Significativa**"); o*
- (ii) *adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la Participación Significativa en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el "**Accionista Relevante**");*

deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo máximo de cuatro (4) días hábiles desde que hubiera devenido titular de la Participación Significativa.

Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado una Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

*Igual declaración a las indicadas en los dos párrafos precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo para la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un "**Titular de Derechos Económicos Relevantes**"), junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:*

- (i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*

- (ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

Si el obligado a informar incumpliera esta obligación el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo.

El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere este apartado (a) se entenderá: (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o en la norma que la sustituya en el futuro, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales:

Toda accionista que se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios ("benefit plans", tales como ERISA), deberá comunicar al Consejo de Administración:

- (i) dicha circunstancia; y
- (ii) cualquier adquisición o transmisión de acciones posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) y (ii) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados anteriormente, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un "**Requerimiento de Información**") deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita anteriormente.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, el Consejo de Administración supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los párrafos precedentes de este apartado (b), el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las "**Acciones**

Incumplidoras" de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir."

B. *Importe de los dividendos distribuidos por acción en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica*

Desde que Almagro se constituyó y comenzó sus actividades en 2017, no ha repartido dividendos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

5.7. *Información financiera pro-forma*

A la fecha del presente Documento de Registro no se ha producido ningún cambio bruto significativo que haya afectado a los activos y pasivos y ganancias de la Sociedad y, por tanto, no procede proporcionar dicha información financiera pro-forma.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES

6.1. Accionistas principales

6.1.1. Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés en el capital o en los derechos de voto del emisor, igual o superior al 5% del capital o del total de derechos de voto, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Almagro a la fecha del presente Documento de Registro:

Nombre	Núm. Derechos de voto	Núm. Derechos de voto indirectos	Total	% sobre el total de derechos de voto ⁽¹⁾
Aligrupo Business Oportunities, S.L.	4.685.000	-	4.685.000	19,24%
A&G Global Sicav Inland Fund	1.895.520	-	1.895.520	7,67%
Total	6.580.520	-	-	26,91%

(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

Fuente: información pública disponible en BME Growth de BME MTF Equity.

A efectos meramente informativos y tal y como se describirá con mayor detalle en el apartado 6.7. “*Contratos importantes*” del presente Documento de Registro, se hace constar que en virtud del Contrato de Inversión, Ibervalles se compromete a invertir hasta un máximo de 10 millones de euros siempre que representen al menos un 15% del capital social de la Sociedad una vez cerrado el Aumento de Capital. El Inversor no está obligado a suscribir un importe inferior a dicha cifra (en función de la disponibilidad de acciones en el proceso de Aumento de Capital) salvo que dicho importe inferior represente al menos un 15% del capital social tras el cierre del Aumento de Capital. Por tanto, en virtud del Contrato de Inversión, Ibervalles podrá llegar a ostentar hasta un 15% del capital social (o incluso más si finalmente suscribe acciones hasta un importe efectivo equivalente a 10 millones de euros, dado que este importe implica en todo caso un porcentaje de participación superior al 15% del capital social de Almagro).

Contrato entre Accionistas

A la fecha del presente Documento de Registro, los accionistas de Almagro no han suscrito ningún contrato entre ellos.

Compromisos de no disposición (lock-up)

A la fecha del presente Documento de Registro, no existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de las acciones de Almagro o que afecte al derecho de voto.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe mencionar que la normativa de BME Growth exige que los accionistas principales, los administradores y los principales directivos de las SOCIMI se comprometan a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes, dentro del año siguiente a la incorporación de las acciones de la correspondiente SOCIMI a BME Growth, salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez. En este sentido, los principales accionistas de Almagro en la fecha de incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity -por aquel entonces MAB- (16 de enero de 2019) se comprometieron a no vender sus acciones de Almagro ni a realizar operaciones equivalentes durante los 12 meses siguientes a la referida fecha de incorporación. En este sentido, a la fecha del presente Documento de Registro todos los compromisos de no disposición previamente asumidos por los accionistas significativos de Almagro ya han expirado.

6.1.2. Explicación acerca de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Almagro otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

6.1.3. Declaración acerca de si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata

A la fecha del presente Documento de Registro, Almagro no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

6.1.4. Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control del emisor

La Sociedad no tiene conocimiento de ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control del emisor.

6.2. Procedimientos judiciales y de arbitraje

6.2.1. Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o que el emisor considere que puedan afectarle), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado reciente efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del emisor y/o del grupo

Desde los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, Almagro no se encuentra incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución o que puedan iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que haya tenido o pudiera tener efectos significativos en la Sociedad o en su posición financiera.

6.3. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección

A. Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 4.1.1 con la Sociedad y sus intereses privados y otros deberes

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas físicas mencionadas en el punto 4.1.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con Almagro y sus intereses privados, ni realiza actividades por cuenta propia o ajena similares, análogas o complementarias a las del objeto social de Almagro, salvo aquéllas que se indican en la tabla del punto 4.1.1, en la que se recogen las sociedades de las que las personas mencionadas en dicho punto 4.1.1. son, o han sido, miembros de los órganos de administración, supervisión o socios directos, en cualquier momento durante los últimos 5 años.

En este sentido, de las referidas sociedades mencionadas en el apartado 4.1.1. del presente Documento de Registro, las únicas sociedades que desarrollan actividades inmobiliarias son: (i) Proptech Sonneil cuyo modelo de negocio se centra, exclusivamente, en el sector de las segundas viviendas; (ii) Inverlo, S.L. en el parte de su modelo de negocio sí que va dirigida a la inversión inmobiliaria en locales y viviendas en alquiler pero, en ningún caso, va dirigido al colectivo de personas a las que va dirigida la estrategia de inversión de Almagro; y (iii) Aligrupo Business Opportunities S.L., anteriormente denominada Alcor Sociedad Estratégica, S.L., representada por D. Daniel Torregrosa Serra, ejerce el cargo de Vicepresidente de Trajano Iberia Socimi, S.A., sociedad que tiene el mismo objeto social que Almagro (el prototípico de SOCIMI). Si bien, en este último caso, el modelo de negocio de Aligrupo Business Opportunities, S.L. se centra en la gestión de activos inmobiliarios destinados a oficinas, centros comerciales, locales comerciales y centros logísticos.

Si bien, como puede inferirse en los dos puntos anteriores, el modelo de negocio y estrategia de inversión de estas sociedades es radicalmente distinto al de Almagro. Finalmente, el resto de las sociedades referenciadas en la tabla del apartado 4.1.1. tienen objetos sociales y modelos de negocio radicalmente distintos a los de Almagro.

Asimismo, conviene mencionar que tal y como se indica en el apartado 2.2.1 del presente Documento de Registro, Almagro suscribió el pasado 21 de abril de 2020 un contrato de intermediación inmobiliaria con Senior Tech que es una empresa española de intermediación inmobiliaria que fue constituida al 50% por los socios de la Gestora (D. Luis Ulibarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas) y un tercer socio no vinculado a la Gestora, con arreglo al cual Senior Tech tiene derecho a percibir una comisión del 1,5% del precio de compraventa por cada compra de inmueble realizada por Almagro en la que Senior Tech intervenga como agente inmobiliario. Con objeto de hacer un seguimiento del cumplimiento de este contrato y dada la vinculación de la Gestora con este agente inmobiliario respecto a otros, el Consejo de Administración de Almagro recibe un informe periódico acerca de las oportunidades recibidas y el origen de las mismas. Asimismo, el Consejo de Administración de Almagro será el que, en todo caso, tome la decisión definitiva en cuanto a la aceptación o rechazo de las propuestas de compra de inmuebles presentadas por Senior Tech.

Los mecanismos para detectar y regular los posibles conflictos de intereses de los consejeros de la Sociedad se encuentran regulados en el artículo 13 del Reglamento Interno de Conducta ("RIC") aprobado el 12 de noviembre de 2018 por el Consejo de Administración de Almagro. En particular, el referido artículo 13 del RIC establece los deberes generales de las personas afectadas, tal y como se definen en el artículo 2 del RIC, de comunicar al

Director de Cumplimiento Normativo de la Sociedad cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de Almagro. En caso de conflicto, la persona sujeta afectada por el conflicto se abstendrá de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto, y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

El Director de Cumplimiento Normativo de Almagro es D. Luis Felipe Ríos Lorenzo y ejerce sus funciones en colaboración con D. Juan Romaní Sancho, en su condición de Secretario no Consejero y asesor legal de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento de Registro ni los miembros del Consejo de Administración de Almagro ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado al Director de Cumplimiento Normativo de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

B. *Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el punto 4.1.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo*

A fecha del presente Documento de Registro no existe ningún acuerdo ni entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros en virtud de los cuales una persona de las mencionadas en el punto 4.1.1 haya sido designada miembro del órgano de administración, de gestión, de supervisión o alto directivo.

C. *Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 4.1.1 sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la sociedad*

A fecha del presente Documento de Registro no existen restricciones sobre la enajenación de la participación de las personas físicas mencionadas en el punto 4.1.1 en los valores de la Sociedad.

6.4. Operaciones con partes vinculadas

6.4.1. Naturaleza y alcance de todas aquellas operaciones con partes vinculadas que sean, tomadas individualmente o en su conjunto, importantes para el emisor

A continuación, se recogen las operaciones con partes vinculadas de Almagro correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018. Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no han tenido lugar operaciones con partes vinculadas que difieran de las que se recogen en este punto del Documento de Registro.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "Orden EHA/3050/2004") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme a lo dispuesto en el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas las transferencias de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

Ejercicios 2019 y 2018

▪ *Operaciones vinculadas con administradores y directivos de Almagro*

La Gestora es accionista de Almagro y, a su vez, la Gestora se encuentra participada por D. Luis de Ulíbarri San Vicente y por D. Francisco Javier López Posadas) que son, a su vez, accionistas y miembros del Consejo de Administración de Almagro. En consecuencia, las operaciones realizadas por la Sociedad con la Gestora se consideran operaciones vinculadas. El importe de dichas operaciones durante los ejercicios 2019 y 2018 fue el siguiente:

Comisión Orfila	31-dic-2019	31-dic-2018
Comisión base- fijo	214.192,72	84.906,18
Comisión de éxito – bonus	189.362,00	78.928,53
Total devengado	403.554,72	163.834,71

Las únicas operaciones que la Sociedad ha realizado con partes vinculadas durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se corresponden con los honorarios percibidos en concepto de comisión de gestión por la prestación de sus servicios al amparo del contrato de gestión suscrito el 25 de julio de 2017 y novado posteriormente en su integridad con fecha de 8 de abril de 2019.

La parte correspondiente a la comisión de gestión que no ha sido abonada a fecha del presente Documento de Registro es la siguiente:

Proveedores empresas del grupo	31-dic-2019	31-dic-2018
Orfila Management, S.L.	94.681	-

Para el cálculo del bonus (comisión de éxito) de la Gestora se ha calculado en base a la valoración RICS de los activos llevada a cabo por Gesvalt, reduciendo las plusvalías generadas por los activos que lleven menos de 3 meses en la cartera, como margen de seguridad. De la revalorización resultante, la Gestora percibe un 10% de la revalorización bajo el concepto de bonus de gestión, lo cual encuentra completamente provisionado en la contabilidad de la Sociedad por importe de 189.362 euros.

Se hace constar expresamente que la comisión de éxito del ejercicio 2019 de la Gestora no ha sido abonada a la fecha del presente Documento de Registro. En este sentido, de conformidad con los términos y condiciones del contrato de gestión actualmente en vigor, el pago de la comisión de éxito devengada deberá hacerse un 50% en efectivo y un 50% en acciones nuevas de Almagro. Si bien lo anterior, en virtud de la reunión del Consejo de Administración de 8 de julio de 2020 se ha acordado modificar los términos de pago previstos en el contrato de gestión para la parte de la comisión de éxito correspondiente al ejercicio 2019 que está previsto que se pague mediante la entrega de acciones al valor del último NAV (Ver apartado 8 “*Glosario de medidas alternativas del Rendimiento*” del presente Documento de Registro). En este sentido, dado que la Sociedad no dispone de autocartera con la que pueda atender a la parte correspondiente que habría de abonarse en acciones propias de la Sociedad (la única autocartera que tiene la Sociedad es la que tiene a su disposición el proveedor de liquidez) se ha estudiado la posibilidad de que dicha entrega se realizara, al igual que en el ejercicio anterior, mediante el pago en efectivo de la parte necesaria para que la Gestora suscriba en el aumento de capital actualmente curso, y en ejercicio de su derecho de suscripción preferente, el número de acciones que le habrían correspondido. De esta forma se evita entregar las acciones mediante el correspondiente aumento de capital por compensación de créditos, lo que implicaría que la Sociedad tuviese que asumir costes adicionales para llevar a cabo dicho aumento de capital (entre ellos, el correspondiente certificado del auditor de cuentas acreditando el carácter vencido, líquido y exigible de los créditos objeto de compensación), y al igual que en el ejercicio anterior, supone una minoración en el importe a percibir por la Gestora por la diferencia entre el último NAV y el valor de emisión de las acciones en el aumento de capital.

Habida cuenta de lo anterior, de la comisión de éxito devengada en el ejercicio 2019 cuyo pago debería hacerse un 50% en efectivo y un 50% en acciones nuevas de Almagro emitidas en el marco de un aumento de capital conforme a los términos del contrato de gestión actualmente en vigor, se ha acordado que el importe pendiente de pago en forma de acciones se pagará mediante transferencia, asumiendo la Gestora la obligación de suscribir en el aumento de capital acciones por el valor total del pago. No obstante, dado que las acciones se deben entregar a valor del último NAV (que es de 1,163 euros por acción) y el aumento de capital se realiza a un tipo de emisión de 1,14 euros por acción, se ha practicado un ajuste a la baja en la comisión de éxito a pagar en acciones de tal forma que su importe sea igual al necesario para que la Gestora suscriba al valor 1,14 euros el número de acciones que le hubieran sido entregadas. La propuesta de pago acordada por el Consejo de Administración es la siguiente:

- Comisión de éxito 2019:	184.740,90.-€.
- Pagado en efectivo:	92.370,45.-€.
- A pagar en acciones:	92.370,45.-€.
- Acciones a entregar a 1,163.-€:	$79.424 = 92.370,45 / 1,163.$
- Cantidad a pagar a 1,14.-€:	$90.543,36.-€ = 79.424 * 1,14.$

De esta forma, el pago a la Gestora correspondiente a la comisión de éxito de 2019 se reduciría hasta los 90.543,36 euros necesarios para que suscriba 79.424 acciones a valor de 1,14 euros. El pago se hace en efectivo, comprometiéndose la Gestora a acudir a la ampliación de capital y a suscribir las acciones correspondientes.

▪ **Operaciones vinculadas con accionistas de Almagro**

D. Fernando Posadas Moyano y Dña. Pilar Isidro Rincón tienen la condición de accionistas de la Sociedad a la fecha de registro del presente Documento de Registro. Además, Gestiones Ralcaza, S.L y D. Juan José Mosquera han sido accionistas de Almagro con anterioridad. Lo anterior implica que las operaciones efectuadas por las personas anteriormente referidas durante el periodo en el que ostentan (o han ostentado) la condición de accionista de Almagro se consideran operaciones vinculadas. En este sentido, las cuatro líneas de crédito a corto plazo suscritas por parte de la Sociedad con cada uno de ellos, por un importe global máximo de 3.000.000 euros (de los cuales la Sociedad únicamente dispuso 2.500.000 euros) para cubrir las necesidades de tesorería que tuvo la Sociedad hasta la definitiva ejecución del aumento de capital que acometió durante el ejercicio 2019, tiene la consideración de operación vinculada. Las referidas líneas de crédito han devengado unos intereses por importe de 33.602,74 euros y que han sido contabilizados debidamente por la Sociedad bajo la partida de “*intereses de préstamos con partes vinculadas*”.

A la fecha del presente Documento de Registro las referidas líneas de crédito han sido totalmente amortizadas por parte de la Sociedad.

6.5. Capital social

6.5.1. Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Almagro es de 24.352.654,00 euros, dividido en 24.352.654 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas de una única clase y serie de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones en que se divide el capital social de Almagro son ordinarias, de una única serie y otorgan los mismos derechos y obligaciones para todos los accionistas. Las acciones de Almagro están admitidas a negociación en el segmento BME Growth MTF Equity. Para más información en cuanto a la evolución histórica del capital social emitido de Almagro, ver apartado 2.1.2 “*Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor*” del presente Documento de Registro.

a) Número de acciones autorizadas

la Junta General de Accionistas de Almagro acordó, en su sesión celebrada el 1 de julio de 2020, aumentar el capital social por importe nominal máximo de 14.000.000,00 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 14.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, mediante aportaciones dinerarias, y delegando en el Consejo de Administración, conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo, señalara la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y fijara las condiciones del mismo en todo lo no previsto, incluyendo la facultad para modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital.

Posteriormente, el Consejo de Administración de Almagro, en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas que se ha descrito anteriormente, en sesión del 8 de julio de 2020, acordó llevar a cabo dicha ampliación de capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 14.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 14.000.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,14 euros por cada acción, es decir, con una prima de emisión total máxima de 1.960.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente

A la fecha del presente Documento de Registro, todas las acciones emitidas de Almagro están íntegramente desembolsadas.

c) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

El valor nominal unitario por acción es de 1 euro.

d) Número de acciones de Almagro en circulación al inicio y al final del ejercicio 2019

El número de acciones de Almagro en circulación al comienzo (1 de enero) y al final (31 de diciembre) del ejercicio 2019 era de 9.352.654 acciones y 24.352.654 acciones, respectivamente.

6.5.2. Si hay acciones que no representan capital, su número y principales características de esas acciones

A la fecha del presente Documento de Registro, no existen acciones que no representen el capital social.

6.5.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene 255.657 acciones en autocartera, valoradas a 1,13 euros por acción, lo que hace una valoración de 288.892,41 euros.

6.5.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha del presente Documento de Registro, Almagro no ha emitido valores canjeables ni convertibles en acciones ni valores con certificados de opción de compra (*warrants*).

6.5.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital

En virtud del Contrato de Inversión (tal y como este término ha quedado definido en el apartado 4.1. “*Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección*” del presente Documento de Registro), los principales accionistas de Almagro que suscribieron el referido Contrato de Inversión y que, conjuntamente, representan un 11,87% del capital social de Almagro se obligan a ejercitar todos los derechos que ostenten como accionistas de Almagro o como titulares directos o indirectos de derechos sobre las acciones de Almagro en el sentido más acorde con el cumplimiento del Contrato de Inversión y de la consecución de los efectos.

En relación con lo anterior, Almagro estima que quedarán acciones libres al final del período de asignación adicional (segunda vuelta) del Aumento de Capital para su suscripción por Ibervalles por el importe efectivo anteriormente señalado, si bien la Sociedad no puede garantizarlo y el importe finalmente disponible se determinará en función del ejercicio del derecho de suscripción preferente y la solicitud de acciones adicionales en segunda vuelta por parte de los accionistas de Almagro y nuevos inversores que quieran participar en el Aumento de Capital. En cualquier caso, Ibervalles se ha reservado la facultad de suscribir un número menor de acciones (y quedar por debajo del 15% del capital social de Almagro una vez cerrado el Aumento de Capital) o no suscribir el Aumento de Capital, a su entera discreción.

Almagro reconoce también el derecho de Ibervalles a participar en los aumentos de capital futuros que se acuerden tras la aprobación del Aumento de Capital a fin de que el Ibervalles pueda alcanzar o mantener, según haya sido el importe final de su inversión, el 20% del capital social de Almagro y siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles en acciones de Almagro no exceda de 100 millones de euros. En consecuencia, Ibervalles tendrá el derecho, pero no la obligación, a invertir en Almagro cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo. En el supuesto de que en el Aumento de Capital Ibervalles hubiera quedado obligado a suscribir y desembolsar acciones nuevas por un importe efectivo inferior a 10 millones de euros, Ibervalles tendrá derecho a completar su inversión en Almagro hasta un importe efectivo de 10 millones al mismo tipo de emisión que las acciones nuevas que se emitan en el Aumento de Capital, salvo que haya alcanzado una participación del 20% una vez cerrado el Aumento de Capital ya sea a través del Aumento de Capital o con posterioridad a través de adquisiciones en el mercado

Al margen de lo descrito en el párrafo anterior, a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital de la Sociedad.

6.5.6. Información sobre cualquier capital de cualquier sociedad del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado, condicional o incondicionalmente, someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha del presente Documento de Registro, Almagro no forma parte de ningún grupo de sociedades.

6.6. Escritura de constitución y estatutos

6.6.1. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en los reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control de Almagro.

Sin perjuicio de lo anterior, y pese a que la Sociedad no es una sociedad cotizada y, por tanto, no le resulta de aplicación la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición y, en particular, el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores*, los Estatutos Sociales de Almagro contemplan determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital. En este sentido, el artículo 8 de los Estatutos Sociales de Almagro establece lo siguiente:

“Artículo 8º.- Transmisión de acciones.

8.1.- Libre transmisibilidad: Las acciones (con las prestaciones accesorias previstas en el artículo 9 siguiente) y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

8.2.- Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control. La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

6.7. Contratos importantes

6.7.1. Breve resumen de cualquier contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor, celebrado durante el año inmediatamente anterior a la publicación del documento de registro

La transcripción de los contratos que a continuación se desarrollan, incluye todos los aspectos relevantes y materiales de los mismos, sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique o restrinja lo transcrito.

A. Contrato de gestión

Para el desarrollo de su objeto social, Almagro suscribió el 25 de julio de 2017 un contrato de gestión con la Gestora que fue novado posteriormente en su integridad con fecha de 8 de abril de 2019.

En el marco del contrato de gestión la Gestora se ha comprometido a prestar a la Sociedad servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (los “**Servicios**”), incluyendo los servicios de *property y asset manager* (i.e. gestor de patrimonio y activos), así como el análisis de las inversiones y desinversiones, incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación, todo ello de conformidad con las actividades propias de las SOCIMI previstas en la Ley de SOCIMIs y el objeto social de la Sociedad previsto en sus Estatutos Sociales.

A los efectos de lo señalado en los siguientes párrafos, se incluyen a continuación aquellos aspectos más relevantes y significativos del contrato de gestión actualmente en vigor.

De cara a prestar los Servicios, la Gestora asume las siguientes funciones, que se exponen con carácter descriptivo y no limitativo: (a) la definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo; (b) la definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación; (c) la búsqueda y localización de activos inmobiliarios para la Sociedad; (c) la negociación de las adquisiciones de activos de acuerdo con el modelo de negocio; (d) la elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo; (e) los

parámetros básicos de la inversión en términos de, entre otros, precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición o contenido de los derechos conexos.; (f) la explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de condiciones de la cesión de o arrendamiento del activo; (g) la selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad; (h) el análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios; y (i) la desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

Exclusividad

La Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto de la Gestora para la prestación de los Servicios, al haber nombrado a la Gestora como gestor integral de sus activos con carácter exclusivo. A cambio, la Gestora prestará los servicios de gestión con carácter exclusivo de forma directa y no podrá ceder, contratar o encomendar la prestación de los Servicios a terceros, sin contar con el consentimiento expreso de la Sociedad.

La Gestora, sin perjuicio de su obligación de prestar los servicios objeto del contrato de gestión con carácter exclusivo de forma directa, tendrá derecho a delegar parcialmente la prestación de los servicios en terceros profesionales, siempre que la Gestora haya ejercido y continúe ejerciendo la diligencia y prudencia debidas en relación con la selección, nombramiento y seguimiento continuo del delegatario correspondiente y continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente.

En caso de delegación, la Gestora será responsable frente a la Sociedad de que el delegatario cumpla todos y cada uno de los requisitos y obligaciones estipulados en el presente Contrato en relación con la prestación de los Servicios, la calidad de los mismos y las obligaciones relacionadas con el personal, así como los relacionados con cualesquiera otras normas, obligaciones o deberes que se atribuyan a la Gestora en virtud del presente Contrato o de la legislación aplicable.

La Gestora se compromete a prestar los Servicios de la forma más eficiente posible, directa o indirectamente a través de sus directivos, empleados, asesores, representantes o terceros contratados.

Materias reservadas

La prestación de los Servicios por parte de la Gestora requerirá del consentimiento previo del Consejo de Administración de la Sociedad en el caso de que dichos Servicios guarden relación con cualquiera de las siguientes materias:

- (a) Cualquier acuerdo de financiación o refinanciación, incluidos los acuerdos de cobertura asociados, ejecutados en una o varias operaciones, suscritos con respecto a los activos de la Sociedad, o cualesquiera modificaciones de las que puedan ser objeto, que sea superior, en total, a 5.000.000 euros;
- (b) (i) Situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflicto de intereses en relación con la Gestora, (ii) una parte vinculada a la Gestora, (iii) cualquier sociedad controlada por la Gestora o una parte vinculada a la Gestora, o (iv) cualquier sociedad en cuya gestión activa participe la Gestora o una parte vinculada a la Gestora;
- (c) La realización de cualquier operación o suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que pudiera suponer un coste o reclamación superior, en total, a 2.500.000 euros o relacionado con la Gestora; o
- (d) El aumento de la ratio “loan to GAV”⁽¹⁾ de la Sociedad por encima del 70%.

A estos efectos, en el caso de que alguno de los miembros del Consejo de Administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, éste deberá abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar por el Consejo de Administración de la Sociedad en relación con cualquiera de las materias reservadas anteriormente referidas (y, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, también deberán abstenerse de votar respecto de cualquier acuerdo en el que potencialmente los referidos miembros del Consejo de Administración de Almagro y la Gestora pudieran encontrarse en una situación de conflicto de interés).

Participación en el Consejo de Administración de la Sociedad

¹ Ver Anexo “Glosario de términos definidos” del presente Documento de Registro para más información.

La Gestora tendrá derecho a nombrar a 2 miembros del Consejo de Administración de la Almagro en tanto en cuanto el contrato de gestión continúe vigente.

Honorarios y gastos

La Gestora tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más el IVA correspondiente). Las comisiones que se detallan a continuación incluyen los gastos del día a día de la Gestora:

(i) Comisión Base

Como contraprestación a los Servicios prestados a la Sociedad, la Gestora percibirá una comisión base (“**Comisión Base**”) anual de 1,25% sobre el último *Net Asset Value* (“**NAV**” - Ver apartado 8 “*Glosario de medidas alternativas del Rendimiento*” del presente Documento de Registro) de la Sociedad disponible que será el correspondiente a 31 de diciembre de cada año. La referencia a NAV corresponde al valor del patrimonio neto de la Sociedad al que se adicionarán las plusvalías latentes de los inmuebles determinadas por cada experto independiente designado, que no estén reflejadas contablemente.

Asimismo, el NAV deberá ser ajustado añadiendo las ampliaciones de capital social que la Sociedad haya ejecutado con posterioridad a la fecha del último NAV disponible y sustrayendo las reducciones de capital y los dividendos repartidos en momentos posteriores a dicha fecha.

En caso de que la Junta General de la Sociedad acuerde una prórroga de dos años del contrato, no se devengará en dicha prórroga la Comisión Base. Sí se devengará, sin embargo, la Comisión de Éxito a la que a continuación nos referimos.

(ii) Comisión de Éxito

La Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad una comisión de éxito (“**Comisión de Éxito**”) equivalente al 10% del eventual incremento del NAV de la Sociedad durante el ejercicio. A estos efectos, se entiende por incremento del NAV el valor del NAV de cierre del ejercicio sustrayéndole las ampliaciones de capital social ejecutadas por la Sociedad y el valor del NAV, ambos desde la última vez que se devengó la Comisión de Éxito y añadiéndole las reducciones de capital social y dividendos repartidos desde entonces.

Dicha comisión se devengará anualmente y se abonará a la Gestora de la siguiente forma:

- (a) 50% en efectivo, dentro de los cinco días naturales siguientes a la aprobación por la Junta General de las Cuentas Anuales del ejercicio; y
- (b) 50% en acciones de la Sociedad mediante una ampliación de capital reservada a la Gestora a un valor de participación por igual al NAV del ejercicio dividido por el número de acciones a final del ejercicio. Asimismo, la Gestora se compromete a no transmitir las acciones o participaciones que reciba como pago de la Comisión de Éxito durante un plazo de 3 años desde la fecha de recepción de cada una de ellas. No obstante, este compromiso cesará en el momento en el que el contrato de gestión se resuelva por cualquier motivo. El contrato de gestión actualmente en vigor no prevé un plazo de tiempo determinado a los efectos de ejecutar la ampliación de capital que atienda el pago de este 50%. En este sentido, la Sociedad establecerá un plazo determinado de tiempo para proceder con la ejecución de la ampliación de capital en función de las circunstancias específicas concurrentes cada año.

Si el incremento del NAV fuese negativo en algún ejercicio, la Gestora no tendrá derecho a la percepción de la Comisión de Éxito, sin que esta pueda ser, en ningún caso, negativa.

(iii) Intereses de demora

Si se produjera un retraso en el pago por parte de la Sociedad a la Gestora de cualquiera de las comisiones anteriormente referidas, se devengarán automáticamente, un interés de demora del 1,5% más Euríbor hasta el efectivo pago de las cantidades pendientes.

Duración del contrato

El contrato de gestión entró en vigor en la fecha de su firma, que es la que consta al inicio y, sin perjuicio de los supuestos de terminación anticipada previstos en el contrato, se fija su duración hasta el 31 de diciembre de 2026 (a contar desde el 8 de abril de 2019) prorrogable por un periodo de dos años en caso de que la Junta General de

la Sociedad así lo acuerde. Durante el transcurso de las sucesivas prórrogas del contrato de gestión las condiciones establecidas en el mismo se mantendrán inalteradas (salvo que, claro está, las partes acuerden voluntariamente modificarlo en algún aspecto específico).

No obstante lo anterior, en los supuestos de terminación anticipada del contrato por cualquier causa, La Gestora colaborará de buena fe a los efectos de facilitar la transición de los Servicios a favor del nuevo prestador de servicios de la forma más ordenada y rápida posible.

Resolución e incumplimiento del contrato y consecuencias aparejadas a la terminación anticipada

La Sociedad y la Gestora han acordado que el contrato de gestión se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos, previa comunicación por la parte cumplidora a la incumplidora.

- (a) El transcurso del periodo de vigencia del contrato de gestión.
- (b) Mutuo acuerdo entre la Gestora y la Sociedad en cuanto a la terminación.
- (c) Extinción de la personalidad jurídica o cese de la actividad de la Sociedad y/o la Gestora. En este supuesto, si la parte no incumplidora fuera la Gestora, ésta tendrá derecho a percibir el mayor de los siguientes importes: (i) un millón de euros (1.000.000 €); ó (ii) el 15% del NAV en dicho momento.

En caso de que la parte no incumplidora fuera la Sociedad, la Gestora perderá su derecho al cobro de la contraprestación futura no devengada, y únicamente tendrá derecho a percibir la contraprestación que corresponda a los honorarios devengados y no cobrados hasta la fecha.

- (d) Incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes, sin proceder a su subsanación en los 30 días siguientes, que llevará consigo las siguientes consecuencias:

- En caso de incumplimiento de la Sociedad, la Gestora tendrá además derecho de percibir el mayor de los siguientes importes: (i) 1.000.000 euros; o (ii) el 15% del NAV en el momento de terminación.
- En caso de incumplimiento de la Gestora, ésta será responsable de los daños directos causados en caso de incumplimiento del contrato de gestión por su parte, salvo en supuesto de fuerza mayor, excluyéndose sin embargo de esta obligación de indemnización el lucro cesante, cualquier daño indirecto o accidental y cualquier coste de oportunidad. Asimismo, la responsabilidad máxima acumulativa de la Gestora conforme al contrato de gestión no podrá ser superior al cincuenta (50) por ciento del importe de los honorarios percibidos o a percibir en el ejercicio en curso. Se entenderá como un supuesto de “Fuerza Mayor” todas aquellas circunstancias que no hubieran podido preverse o que, previstos, fueran inevitables (a título enunciativo y no limitativo, incendios, inundaciones y otros desastres naturales) que impidan a la Gestora cumplir sus obligaciones asumidas en el contrato de gestión y, en particular, con las previsiones contenidas en el modelo de negocio.

Asimismo, la Gestora perderá su derecho a percibir los honorarios devengados y no cobrados hasta la fecha de resolución por incumplimiento de sus obligaciones.

- (e) La adopción de cualquier decisión en el seno de los socios o de los órganos de gobierno de la Sociedad, o el acuerdo de cualquier modificación estructural o estatutaria de la misma, cuyo resultado sea la limitación de la capacidad de la Gestora para prestar los Servicios en la forma prevista en el contrato de gestión. La terminación anticipada del contrato de gestión por las causas recogidas en este supuesto se podrá realizar de forma unilateral por parte de la Gestora, requerirá de un preaviso de treinta (30) días naturales y facultará a la Gestora a exigir a la Sociedad, la cual quedará obligada a pagar, una indemnización (en concepto de cláusula penal) equivalente al mayor de los siguientes importes: (i) un millón de euros (1.000.000 €); ó (ii) el 15% del NAV en dicho momento.
- (f) La existencia de cualquier tipo de conflicto o falta de acuerdo entre la Sociedad y la Gestora en relación con una materia reservada; y
- (g) La adquisición de la Sociedad por un tercero independiente.

La terminación anticipada del contrato de gestión por las causas recogidas en las letras f) y g) anteriores requerirá de un preaviso de treinta (30) días naturales por cualquiera de las partes y facultará a la Gestora a exigir a la Sociedad, la cual quedará obligada a pagar, una indemnización (en concepto de cláusula penal) equivalente al mayor de los siguientes importes: (i) un millón de euros (1.000.000 €); ó (ii) el 15% del NAV en dicho momento. No obstante, esta indemnización no se aplicará, exclusivamente, en el supuesto contemplado en el apartado g) anterior, si dicho supuesto se produce dentro del periodo de prórroga del presente contrato de gestión entre el 31 de diciembre de 2026 y el de 2028.

- ***Modificaciones acordadas a los términos y condiciones del contrato de gestión en virtud del Contrato de Inversión***

Con motivo de la suscripción del Contrato de Inversión entre Ibervalles y la Sociedad, ambas partes acordaron modificar determinadas cláusulas del contrato de gestión suscrito entre Almagro y la Gestora cuyos términos y condiciones principales se resumen a continuación. Conviene recordar que todas las modificaciones a las que a continuación nos referimos no surtirán validez ni efecto alguno en tanto en cuanto no se cumplan las condiciones suspensivas acordadas al Contrato de Inversión y, por tanto, las obligaciones en él contenidas entren efectivamente en vigor y sean vinculantes para las partes que lo suscriben. En este sentido, las modificaciones acordadas al contrato de gestión en virtud del Contrato de Inversión serán aprobadas por el propio Consejo de Administración de Almagro en virtud de las competencias que tiene atribuidas.

En consideración a lo anterior, las principales modificaciones acordadas a los términos y condiciones del contrato de gestión son:

Periodo de inversión

En el caso de que la Sociedad no hubiera alcanzado un GAV (Ver apartado 8 “*Glosario de medidas alternativas del Rendimiento*” del presente Documento de Registro) de 100 millones de euros transcurridos 5 años desde la fecha de cierre del Aumento de Capital que dio entrada a Ibervalles en el capital social de Almagro, la Gestora deberá preparar y presentar al Consejo de Administración una estrategia para la liquidación o venta de la cartera de activos de la Sociedad, o de la Sociedad misma, dirigida a maximizar el valor de los accionistas de la Sociedad.

Admisión a negociación

La Sociedad y la Gestora deberán promover la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y, en el plazo máximo de 12 meses desde el día de hoy, en el régimen abierto de BME Growth (antiguo Mercado Alternativo Bursátil).

Materias reservadas

Se mantiene en vigor el elenco de materias reservadas descritas en los párrafos anteriores y, además, se prevé expresamente que se necesitará la aprobación de la Comisión Ejecutiva, requiriendo el consentimiento de la mayoría de los consejeros que formen parte de dicha comisión, para:

- (a) la evaluación y aprobación de las propuestas de inversión o desinversión inmobiliarias de la Sociedad presentadas por la Gestora. A tal fin, la Gestora deberá elaborar y presentar a la Comisión Ejecutiva las correspondientes propuestas de inversión y en su caso de desinversión, para lo cual hará seguimiento del mercado e identificará los activos susceptibles de inversión por parte de la Sociedad y deberá incluir toda la información necesaria para que puedan ser valoradas adecuadamente por la Comisión Ejecutiva (costes transaccionales y de inversión en capital asociados a la propuesta de inversión, financiación de la adquisición e impacto en la política de endeudamiento, proyecciones financieras detalladas de costes e ingresos de los activos propuestos, etc.);
- (b) cualquier acuerdo de financiación o refinanciación, incluidos los acuerdos de cobertura asociados, ejecutados en una o varias operaciones, suscritos con respecto a los activos de la Sociedad, o cualesquiera modificaciones de las que puedan ser objeto, que sea inferior, en total, a cinco millones de euros (5.000.000 €);
- (c) seguimiento mensual de los estados financieros y las proyecciones de la Sociedad, y, con carácter anual, el presupuesto y las proyecciones de la Sociedad;
- (d) la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 200.000 euros; y
- (e) la implementación de la estrategia de liquidación o venta la liquidación o venta de la cartera de activos de la Sociedad, según en el apartado de “*Periodo de inversión*” descrito más arriba.

A efectos operativos y para que la Gestora pueda llevar a cabo dichas actividades, el secretario del consejo de administración de la Sociedad certificará que el Consejo de Administración o la Comisión Ejecutiva, según sea el caso, ha dado su consentimiento previo.

Las reuniones de la Comisión Ejecutiva las presidirá Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas), pudiendo desempeñar el cargo de Secretario uno de los miembros de la Comisión Ejecutiva o el propio Secretario del Consejo de Administración.

Cuando sea necesaria la autorización del Consejo de Administración de la Sociedad o la Comisión Ejecutiva, según sea el caso, para la realización de una operación de conformidad con las condiciones de la presente cláusula, la Gestora, deberá presentar una propuesta separada al consejo de administración de la Sociedad o la Comisión Ejecutiva, según sea el caso, respecto a la operación en cuestión y facilitar al Consejo de Administración o comisión aquella información que pueda solicitar para estudiar la operación y, si lo decide, autorizarla.

Resolución e incumplimiento del contrato y consecuencias aparejadas a la terminación anticipada

Se añade como nueva causa de vencimiento anticipado del contrato de gestión el no haber alcanzado durante 5 años una TIR media del 5,5% a contar desde el 1 de enero de 2020.

Asimismo, se acuerda expresamente que la terminación anticipada del contrato de gestión por alguna de las causas de vencimiento anticipado descritas en el apartado anterior “Resolución e incumplimiento” de este mismo apartado, será automática, sin que ninguna de las partes tenga derecho a compensación económica alguna, salvo la liquidación que legalmente pudiera corresponderles de las cantidades devengadas cuyo abono se encuentre pendiente conforme contrato de gestión y sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que, en su caso, pudiera corresponder a aquella parte no inculpidora.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que el contrato de gestión se resuelva anticipadamente por la Sociedad sin que esta causa de resolución venga referida a la ninguna de las causas expresamente establecidas en el contrato de gestión antes del 31 de diciembre de 2026, la Gestora tendrá derecho a recibir a la fecha de terminación del contrato de gestión: (i) la retribución equivalente a dos veces los Honorarios Base de los últimos doce meses con un mínimo de 1 millón de euros y un máximo de 2,5 millones de euros; y (ii) los Honorarios de Incentivo devengados a la fecha de terminación del contrato. Asimismo, todas las acciones que tenga la Gestora quedaran libres automáticamente de cualquier compromiso de no disposición vigente a la fecha de terminación del contrato de gestión.

Honorarios y gastos

Como contraprestación por la prestación de los Servicios, la Gestora tendrá derecho a percibir unos:

(i) Honorarios Base:

(a) La Gestora tendrá derecho a percibir unos Honorarios Base en relación con el último NAV disponible de la Sociedad y según los siguientes tramos:

- NAV < 100 millones de euros: 1,25% anual sobre NAV;
- 100 millones de euros ≤ NAV < 150 millones de euros: 0,75% anual sobre NAV;
- 150 millones de euros ≤ NAV < 200 millones de euros: 0,5% anual sobre NAV; y
- NAV ≥ de 200 millones de euros: 0,25% anual sobre NAV.

Las valoraciones del NAV serán realizadas por un experto independiente acreditado por la RICS que será designado por la Sociedad. Para el cálculo del NAV, no se tendrá en cuenta el exceso de tesorería operativa (i.e., aquella que proviene de retenciones de alquiler futuro más una tesorería mínima necesaria equivalente al 5% del NAV disponible en cada momento).

Los tramos anteriores se aplicarán de forma escalonada, es decir, y a modo de ejemplo, para un NAV de 125 millones de euros se aplicaría el 1,25% a los primeros 100 millones de euros y el 0,75% a los 25 millones de euros restantes, y así sucesivamente.

(b) Los Honorarios Base se devengarán mensualmente tomando como referencia el NAV aprobado por el Consejo del último día de cada semestre y aminorado por el exceso de tesorería operativa (i.e., aquella que proviene de retenciones relativas a los inmuebles más una tesorería mínima necesaria equivalente al 5% del NAV disponible en cada momento). En cada cierre mensual, se ajustará dicho importe por (i) los ingresos netos de cualquier emisión de acciones (salvo que los ingresos de la suscripción de acciones se encuentren invertidos) y

las distribuciones de capital que se hayan realizado en el periodo, y (ii) el diferencial de tesorería entre dichos periodos y excluyendo, en todo caso, aquella tesorería operativa que proviene de las retenciones relativas a los inmuebles.

A estos efectos, y en adelante, se entenderán como distribuciones de capital, todos los pagos realizados a los accionistas por medio de dividendos, recompra de acciones, reducción de capital o transacciones similares que supongan un pago en efectivo a los accionistas.

Asimismo se entenderá por retenciones relativas a los inmuebles, en su caso, el porcentaje del importe de compra de inmuebles aplazado multiplicado por el índice de cobertura que formalmente haya decidido la Comisión Ejecutiva. En cualquier caso, la tesorería ajustada nunca podrá ser mayor que la tesorería contable.

- (c) Los Honorarios Base se abonarán a la Gestora por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- (d) Cada vez que se apruebe por el Consejo de Administración un NAV actualizado semestralmente, se regularizarán los Honorarios Base de la Gestora durante las mensualidades transcurridas desde la fecha de referencia del NAV aprobado, a cuyos efectos la Gestora emitirá la correspondiente factura complementaria.

A continuación se incluye un ejemplo práctico ilustrativo del cálculo de los Honorarios Base. Se usan cifras elevadas (que no se corresponden con los datos actuales de la Sociedad) a efectos de ejemplificar claramente el escalado de la funcionalidad de la comisión base:

Cálculo de honorarios base	Ejemplo	Ampliación	Post ampliación
ACTIVO	410.000.000		610.000.000
Inversiones inmobiliarias	350.000.000		350.000.000
Tesorería	60.000.000	+200.000.000	260.000.000
Patrimonio Neto	290.000.000		490.000.000
Capital social	280.000.000	+200.000.000	480.000.000
Resultado del ejercicio	10.000.000		10.000.000
Pasivos	120.000.000		120.000.000
Deuda bancos	100.000.000		100.000.000
Pagos retenidos*	20.000.000		20.000.000
GAV	410.000.000	+200.000.000	610.000.000
NAV	290.000.000	+200.000.000	490.000.000
Tesorería	(60.000.000)		(260.000.000)
Pagos retenidos	20.000.000		20.000.000
Tesorería mínima (5% NAV)	14.500.000		24.500.000
Total ajuste tesorería	(25.500.000)		(215.500.000)
NAV Ajustado tesorería	264.500.000		274.500.000

Tramos NAV - Honorarios base	Honorarios Base	Honorarios Base
NAV < 100M	1,25%	1.250.000
100M <= NAV < 150M	0,75%	375.000
150M <= NAV < 200M	0,50%	250.000
200M < NAV	0,25%	161.250
Total Honorarios Base		2.036.250,00
		2.061.250,00

*El pago retenido será calculado de acuerdo al índice de cobertura que formalmente haya decidido la comisión ejecutiva.

La metodología del cálculo de los honorarios base parte del NAV de la Sociedad, donde se realiza un ajuste eliminando la tesorería, penalizando la caja "ociosa" donde se permite un margen de caja mínimo por valor del 5% del NAV y donde se netea también el importe de los pagos retenidos.

(ii) *Honorarios de incentivo*

Los Honorarios de Incentivo se han diseñado para incentivar y recompensar a la Gestora por el éxito de crear valor para los accionistas de Almagro, maximizando así la alineación de intereses entre gestores y accionistas.

La Gestora sólo tendrá derecho a percibir Honorarios de Incentivo una vez que los accionistas de Almagro hayan obtenido por su inversión una tasa interna de retorno mínima del 6,5% durante el período de cálculo (el “**Hurdle Rate**”). A efectos de determinar la tasa interna de retorno (TIR) durante un período de cálculo determinado, se tomará como flujo final el NAV del último día del periodo de cálculo y como flujo inicial el mayor entre el (i) el NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, (ii) el NAV del último día del periodo de cálculo de Honorarios de Incentivo inmediatamente anterior y (iii) el NAV del último día del periodo de cálculo más reciente respecto del cual se hayan devengado los Honorarios de Incentivo. Al computar dicha TIR en base al mayor NAV inicial en los tres momentos anteriormente mencionados, ello permite establecer una marca de agua alta por la cual los Honorarios de Incentivo nunca se devengarían en múltiples ocasiones si en un futuro el NAV resultara ser inferior a esa marca de agua alta, dado que se habría producido una pérdida temporal del patrimonio neto de los accionistas que no debiera ser recompensada nuevamente.

Además del NAV final con signo negativo y el NAV inicial con signo positivo bajo la metodología de marca de agua alta, también se tendrán en cuenta los flujos intermedios correspondientes a los ingresos netos procedentes de cualquier emisión de acciones con signo negativo (salvo que los ingresos de la suscripción de acciones se encuentren invertidos) y las distribuciones de capital que se hayan realizado en el periodo de cálculo con signo positivo. De tal manera, es posible computar una TIR que refleja el flujo de caja que percibiría el accionista de Almagro si hubiera comprado al inicio y vendido al final del periodo de cálculo en base al NAV. Además, dicha TIR se considera neta de Honorarios Base de la Gestora, dado que dichos honorarios ya han sido deducidos en el cómputo del NAV.

El periodo de cálculo que sirve de base para determinar el devengo de los Honorarios de Incentivo será de tres años naturales.

De este modo, la Gestora tendrá derecho a percibir la diferencia entre la TIR generada durante un período de cálculo para el accionista y el Hurdle Rate si esta diferencia fuera positiva, en cuyo caso, el exceso de retorno que los accionistas estarán dispuestos a compartir con la Gestora será de un 10% del exceso (el “**Carried Interest**”). Por tanto, la Gestora sólo tendrá derecho al 10% del exceso de retorno a partir del retorno que se hubiera generado a una tasa equivalente al Hurdle Rate. En ningún caso la Gestora tendrá derecho a Honorarios de Incentivo por la rentabilidad obtenida hasta el Hurdle Rate, incluso si dicho umbral es superado; es decir, no hay efecto de recuperación de incentivos o *catch-up*.

Para permitir la transición del anterior al nuevo sistema de remuneración variable de la Gestora, los Honorarios de Incentivo se devengarán y abonarán para el primer periodo de cálculo según se indica a continuación:

- Al final del primer año se calculará el retorno generado durante el año transcurrido y se aplicará el Carried Interest sobre el mismo a partir del Hurdle Rate. La Gestora devengará el 60% del resultado obtenido que se pagará a cuenta de los Honorarios de Incentivo correspondientes al primer período de cálculo.
- Al final del segundo año se calculará el retorno generado durante los dos años transcurridos y se aplicará el Carried Interest sobre el mismo a partir del Hurdle Rate. La Gestora devengará el 80% del resultado obtenido que se pagará a cuenta de los Honorarios de Incentivo correspondientes al primer período de cálculo una vez regularizado el pago a cuenta del primer año.
- Al final del tercer año se calculará el retorno generado durante los tres años transcurridos y se aplicará el Carried Interest sobre el mismo a partir del Hurdle Rate. La Gestora devengará el 100% del resultado obtenido que se pagará una vez regularizado los pagos a cuenta del primer año y segundo año.

Con carácter general, los Honorarios de Incentivo se pagarán a la Gestora de la siguiente manera:

(a) 50% en efectivo dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la aprobación por parte de la Junta General de Socios de las cuentas anuales del ejercicio; y

(b) 50% en acciones existentes de la Sociedad (autocartera) o, si no fuera posible, de nueva emisión en el plazo de un año tras el último día del periodo de cálculo en el que se hayan devengado los Honorarios de Incentivo. Las acciones a entregar a la Gestora se valorarán al NAV por acción del último día del período de cálculo. La Gestora se compromete a no transmitir las acciones que reciba como pago de los Honorarios de Incentivo durante un plazo de dos (2) años desde la fecha de recepción de cada una de ellas. No obstante, este compromiso cesará automáticamente a la terminación del presente contrato por cualquier motivo.

La Gestora y Almagro acuerdan que la comisión de éxito devengada por la Gestora con anterioridad al 1 de enero de 2020 se considera consolidada y se libera a ambas partes (Almagro y la Gestora) de los compromisos tanto de reintegro de honorarios de éxito ya satisfechos o *claw-back* y como de mecanismos de recuperación de incentivos o *catch-up* existentes en virtud del anterior contrato de gestión a la finalización del mismo. Asimismo, Almagro y la Gestora reconocen y aceptan que los Honorarios de Incentivo se configuren sin memoria o *claw-back* y, una vez alcanzado el nivel mínimo de rentabilidad, ninguna de las partes estará obligada a reintegrar o cobrar importe alguno cobrados por exceso o por defecto durante la vigencia del presente Contrato en concepto de Honorarios de Incentivo.

A continuación, se incluye un ejemplo práctico ilustrativo del cálculo de los Honorarios de Incentivo:

Cifras en €'000	31 dic 21	31 may 22	31 oct 22	31 dic 22	31 may 23	31 oct 23	31 dic 23	Total	TIR
NAV inicial	(50.000)	-	-	-	-	-	-	(50.000)	
Pago de dividendos en efectivo	-	-	-	-	500	-	-	500	
Ampliaciones de capital	-	-	-	(25.000)	-	(50.000)	-	(75.000)	
NAV final	-	-	-	-	-	-	135.000	135.000	
Flujo de caja para el accionista (trianual)	(50.000)	-	-	(25.000)	500	(50.000)	135.000	10.500	7,68%
a) Retorno mínimo exigido								9.042	6,50%
b) Exceso de retorno								1.458	
Reparto del exceso de retorno:								1.458	
a) Accionistas (90%)								1.312	
b) Gestora (10%)								146	

Por último, en el supuesto de que se produzca durante el desarrollo del curso ordinario de las actividades de la Sociedad:

- la terminación anticipada sin que esté referida a ninguna de las causas previstas en el Contrato de Gestión;
- el vencimiento del contrato de gestión llegado el 31 de diciembre de 2026, incluyendo el supuesto de renovación o firma de un nuevo contrato de gestión; o
- una modificación estructural de la Sociedad por fusión o absorción, la aprobación de la disolución o liquidación de la Sociedad por sus accionistas o una modificación de la titularidad accionarial de la Sociedad que resulte en una adquisición de control de Almagro (según el umbral de "control" se defina en la normativa que resulte aplicable en el mercado en que se haya solicitado la admisión a negociación), ya sea como consecuencia de un proceso de compraventa público (OPA-OPV) o privado;

entrará en funcionamiento el "**Carried Interest Incrementado**" que dará derecho a la Gestora a percibir el 25% del exceso de retorno que se hubiera generado a partir a una tasa interna de retorno del 15% (el "**Hurdle Rate Incrementado**"). A fin de no duplicar los Honorarios de Incentivo si se diesen las circunstancias para recibir el Carried Interest Incrementado, se procederá a regularizar los Honorarios de Incentivo desde el 1 de enero de 2020 a una escala del 10% de Carried Interest a partir del Hurdle Rate del 6,5% y hasta el Hurdle Rate Incrementado del 15%, y un segundo tramo del 25% de Carried Interest Incrementado a partir del Hurdle Rate Incrementado del 15%.

Para el supuesto en que, por cualquiera de las causas indicadas anteriormente, se devengue este segundo tramo de Honorarios de Incentivo al Carried Interest Incrementado, los Honorarios de Incentivo devengados correspondientes a este segundo tramo se abonarán íntegramente en efectivo en la fecha de terminación del contrato de gestión o tan pronto como razonablemente sea posible tras la fecha de toma de control prevista en el apartado (c) anterior. Únicamente en el caso de que llegado el 31 de diciembre de 2026 se renueve o suscriba un nuevo contrato de gestión con la Gestora, el segundo tramo de Honorarios de Incentivo al Carried Interest Incrementado se abonarán de forma escalonada de la siguiente manera:

- el 50% tan pronto como razonablemente sea posible tras la renovación o firma del nuevo contrato de gestión Integral,
- el 25% un aniversario después de la fecha de renovación o firma del nuevo contrato de gestión Integral, y

- iii. el 25% restante dos aniversarios después de la fecha de renovación o firma del nuevo contrato de gestión.

Al final del primer y segundo aniversario de la fecha de terminación del contrato de gestión se recalculará la TIR valorando nuevamente el mismo perímetro de inmuebles (en caso de haber existido desinversiones, se asimilará el precio de venta a la valoración del inmueble) y, en caso de resultar una TIR inferior, el 25% de los Honorarios de Incentivo devengados correspondientes al segundo tramo se verán corregidos a la baja en los pagos al final del primer y segundo aniversario (según corresponda). Tan solo podrá mejorar el pago en el segundo aniversario si ello fuera necesario para recuperar la pérdida de valor que se hubiera producido, en su caso, en el primer aniversario.

Estos pagos deberán realizarse el 50% en efectivo y el resto en acciones existentes (autocartera) o de nueva emisión de la Sociedad. En la parte que se abone en acciones, para su cálculo se utilizará NAV por acción a la fecha de terminación del contrato de gestión.

B. Contrato de inversión suscrito con Ibervalles, S.A.

A continuación se recogen los principales términos y condiciones del Contrato de Inversión (tal y como este término ya ha quedado definido en el apartado 4.1.1. del presente Documento de Registro) suscrito entre Almagro, determinados accionistas de referencia de Almagro, la Gestora e Ibervalles (también definido como el Inversor). Los accionistas de referencia de Almagro que han firmado el Contrato de Inversión son: Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (titular de un 4,89% del capital social), Inverlo, S.L. (titular de un 3,43% del capital social), Dlau&Lintons, S.A. (titular de un 0,20% del capital social), D. Luis de Ulíbarri San Vicente (titular de un 1,38% del capital social) y D. Eduardo Héctor Minardi (titular de un 2,00% del capital social). En conjunto, tales accionistas de referencia de Almagro son titulares de acciones representativas del 12,07% del capital social de Almagro.

Ibervalles, S.A. es una sociedad con una amplia experiencia en el sector inmobiliario que participa en el capital social de otras sociedades inmobiliarias con un objeto análogo o similar al de Almagro tales como Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. y se encuentra participada mayoritariamente por la familia Isidro Rincón, antiguos accionistas de referencia de Papeles y Cartones de Europa, S.A. (antes de que fuera adquirida por parte la multinacional británica DS Smith PLC en el marco de la oferta pública de adquisición formulada el 20 de noviembre de 2018 sobre el 100% del capital social de Papeles y Cartones de Europa, S.A.).

➤ Objeto del Contrato de Inversión

Como consecuencia del Contrato de Inversión, Ibervalles se compromete a invertir en el Aumento de Capital (tal y como este término ha quedado definido en el apartado 2.1.2 “*Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor*” anterior) un importe efectivo máximo de 10 millones de euros (la “**Inversión**”) siempre que este importe represente al menos un 15% del capital social de la Sociedad una vez cerrado el Aumento de Capital. Ibervalles no estará obligado a suscribir un importe inferior a dicha cifra salvo que dicho importe inferior represente al menos un 15% del capital social tras el cierre del Aumento de Capital. El tipo de emisión al que se emitirán y suscribirán las nuevas acciones por Ibervalles será el acordado al ejecutar el Aumento de Capital, es decir, 1,14 euros por acción. De esta forma, el número máximo de acciones que Ibervalles podría llegar a suscribir sería 8.771.929 acciones de la Sociedad que representarían un 22,87% del capital social en caso de suscripción completa del Aumento de Capital.

A efectos meramente ilustrativos, a continuación se incluyen los diferentes supuestos o escenarios que pueden darse en la práctica en el marco de la entrada de Ibervalles en el capital social de Almagro:

- (i) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles pueda suscribir (ya sea mediante compra de derechos de suscripción preferente o durante el periodo de asignación discrecional) acciones hasta un importe equivalente al menos al 15% del capital social. En este escenario Ibervalles estará obligado a suscribir acciones aun cuando no llegue a 10 millones (por haber alcanzado el 15% mínimo que marca la obligatoriedad de suscripción).
- (ii) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles pueda suscribir (ya sea mediante compra de derechos de suscripción preferente o durante el periodo de asignación discrecional) acciones hasta un importe equivalente hasta 10 millones de euros. En este escenario Ibervalles estará obligado a suscribir acciones hasta el referido importe de 10 millones de euros (nunca podrían representar menos del 15% por ciento del capital).

En el supuesto de que en el Aumento de Capital Ibervalles hubiera quedado obligado a suscribir y desembolsar acciones nuevas por un importe efectivo inferior a 10 millones de euros (queda obligado porque entonces es que representan un 15% del capital social), entonces el Inversor tendrá derecho a

completar su inversión en Almagro hasta un importe efectivo de 10 millones al mismo tipo de emisión que las acciones nuevas que se emitan en el Aumento de Capital, salvo que haya alcanzado una participación del 20% del capital social una vez cerrado el Aumento de Capital ya sea a través del Aumento de Capital o con posterioridad a través de adquisiciones en el mercado.

- (iii) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles pueda suscribir acciones (ya sea mediante compra de derechos de suscripción preferente o durante el periodo de asignación discrecional) hasta un importe equivalente que sea inferior a 10 millones de euros pero representen un 15% del capital social post Aumento de Capital. En este caso, estaríamos en el supuesto (i) anterior e Ibervalles se encontraría obligado a suscribir y desembolsar las referidas acciones que representan un 15%.
- (iv) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles no pueda suscribir acciones que representen el 15% del capital social tras el Aumento de Capital. En este escenario, Ibervalles estará facultado (no obligado) a suscribir y desembolsar un porcentaje inferior. En este último escenario los términos y condiciones del Contrato de Inversión no entrarían en vigor y, por tanto, Almagro y el resto de los firmantes del Contrato de Inversión se encontrarían liberados de cumplir con todas las obligaciones previstas en el referido contrato (no tendría lógica que hubiera compromiso de ningún tipo frente a un accionista cuya participación accionarial queda por debajo del 15%).

A modo de ejemplo, si Ibervalles realizase una suscripción por un importe efectivo total de 10 millones de euros y se emitiesen 14 millones de acciones nuevas, las acciones suscritas por Ibervalles representarían un 22,87% del capital social resultante. En cualquier caso, el porcentaje del capital social resultante que representen los 10 millones de euros dependerá del importe por el que efectivamente se aumente el capital.

➤ Compromisos en relación con el gobierno y administración de Almagro

Como parte del Contrato de Inversión, Almagro, la Gestora y los accionistas de referencia de Almagro partes del Contrato de Inversión han asumido una serie de compromisos de gobierno y administración que se mantendrán vigentes mientras Ibervalles mantenga como mínimo un 15% del capital social de Almagro cuya implementación se hará efectiva mediante la adopción de los correspondientes acuerdos adoptados en sede de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad, según corresponda. En concreto, estos compromisos se resumen a continuación:

- a) *Composición del Consejo de Administración:* Ibervalles estará representado por 2 miembros en el Consejo de Administración de Almagro, que incrementará su número de miembros hasta 10. Asimismo, el número de consejeros independientes deberá ser, como mínimo, de 3 consejeros e Ibervalles tendrá derecho a designar a proponer a 1 consejero independiente que será el Presidente del Consejo de Administración.
- b) *Comisiones del Consejo de Administración:* el Consejo de Administración creará una Comisión de Auditoría, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones y una Comisión Ejecutiva⁽²⁾. Ibervalles tendrá derecho a designar a 1 miembro de la Comisión de Auditoría, 1 miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y 2 miembros de la Comisión Ejecutiva. Por su parte, la sociedad gestora de Almagro tendrá derecho a designar 2 miembros de la Comisión Ejecutiva y los accionistas parte en el Contrato de Inversión podrán designar a los dos 2 miembros restantes.
- c) *Retribución de los consejeros y la sociedad gestora:* establecer que la retribución conjunta del Consejo de Administración no podrá superar el 0,25% del *Net Asset Value* (valor neto de los activos) de la Sociedad al cierre del ejercicio social y modificar el actual contrato de gestión de la Sociedad con Orfila Management, S.L. a fin de reducir los honorarios de gestión. De esta forma, la retribución de la Gestora se dividirá en: (i) una parte fija que se establecerá de forma escalonada según tramos de *Net Asset Value* en relación con el último *Net Asset Value* de la Sociedad disponible (los “**Honorarios Base**”), (ii) una parte variable en efectivo y acciones de la Sociedad que dependerá de la tasa interna de retorno generada en beneficio de los accionistas durante un determinado periodo de cálculo (los “**Honorarios de Incentivo**”) y (iii) un pago compensatorio en determinados casos de resolución anticipada del contrato de gestión.
- d) *Estrategia de inversión:* modificar el actual plan de inversión y desinversión de la Sociedad de tal forma que pase a ser indefinido en los términos aprobados por la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el pasado 1 de julio de 2020. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que la Sociedad no hubiera alcanzado un GAV de 100 millones de euros transcurridos 5 años desde la fecha de cierre del Aumento de Capital, la Gestora deberá preparar y presentar al Consejo de Administración una estrategia para la liquidación o venta de la cartera de activos de la Sociedad, o de la Sociedad misma, dirigida a maximizar el valor de los accionistas de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad deberá promover la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores y, en el plazo máximo de 12 meses desde la fecha de cierre

² A efectos aclaratorios se señala que la Sociedad no tiene la consideración de sociedad cotizada y, por tanto, no le aplica el régimen jurídico de cotizadas de la Ley de Sociedades de Capital y, por tanto, no se encuentra obligada a la constitución de las referidas comisiones

del Aumento de Capital, en el régimen abierto de BME Growth (en la medida que se cumplan los requisitos que exija BME Growth para dicha admisión).

➤ Condiciones suspensivas al desembolso por parte de Ibervalles

La obligación de Ibervalles de desembolsar el importe de la Inversión se encuentra sujeta a las siguientes condiciones (las “**Condiciones Suspensivas**”):

- (i) registro y aprobación por la CNMV del folleto relativo al Aumento de Capital;
- (ii) disponibilidad de acciones suficientes para completar su inversión en los términos indicados anteriormente;
- (iii) la confirmación por escrito de la Sociedad a Ibervalles de que se han obtenido los compromisos de voto a favor de los acuerdos de nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración e importe máximo de retribución a los miembros del Consejo de Administración referidos anteriormente por parte de accionistas existentes de Almagro y de inversores que se hubieran comprometido a invertir en el Aumento de Capital que, conjuntamente con los accionistas de Almagro que forman parte del Contrato de Inversión, representen al menos el 50,01% del capital social tras el Aumento de Capital. Estos compromisos de voto deberán obtenerse por parte del Consejo de Administración de Almagro con carácter previo a que Ibervalles suscriba ninguna acción en el marco del Aumento de Capital. De este modo, del 50,01% anteriormente referido, no se incluye al Inversor en el cómputo de la mayoría; y
- (iv) la no terminación del Contrato de Inversión por las causas previstas en el mismo, habituales en esta clase de operaciones, incluyendo, entre otras, incumplimiento de condiciones para el desembolso, fuerza mayor y alteración extraordinaria de las condiciones del mercado que alterara sustancialmente la situación económica, financiera o patrimonial de Almagro.

La Sociedad comunicará oportunamente al Mercado (como información privilegiada) el cumplimiento (o no) de las Condiciones Suspensivas previstas en el Contrato de Inversión y, en su caso, la efectiva intención de Ibervalles de acudir al Aumento de Capital, así como, una vez cerrado el Aumento de Capital, el importe que finalmente suscriba. Asimismo, la Sociedad se compromete a publicar, sin demoras injustificadas, un suplemento del folleto en los siguientes casos: (i) que habiéndose cumplido todas y cada una de las Condiciones Suspensivas, Ibervalles decida incumplir su compromiso de inversión y no acudir finalmente al Aumento de Capital; y (ii) en el supuesto de que Ibervalles decida no invertir importe alguno en el marco del Aumento de Capital al no haberse cumplido todas y cada una de las Condiciones Suspensivas.

➤ Inversiones adicionales por parte de Ibervalles

El Contrato de Inversión también prevé la posibilidad de que Ibervalles lleve a cabo en el futuro inversiones adicionales (una vez ya hubiera entrado en el capital social de Almagro). En concreto, en el Contrato de Inversión se le reconoce a Ibervalles el derecho a participar en los aumentos de capital futuros que la Junta General de Almagro pueda acordar a los efectos de que Ibervalles pueda conservar o, según el caso, alcanzar una participación en el capital social de la Sociedad equivalente al 20% del capital social de Almagro y siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles en acciones de Almagro no exceda de 100 millones de euros. En consecuencia, Ibervalles tendrá el derecho, pero no la obligación, a invertir en Almagro cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo.

Este supuesto aplica en la práctica en los supuestos de aumentos de capital sin derecho de suscripción preferente, en los que la sociedad se compromete a acordar otro aumento de capital, por aportaciones dinerarias, y que permita a Ibervalles mantener el referido porcentaje del 20%. Por tanto, siempre que se adopte en el futuro un acuerdo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente (por ejemplo aumentos por compensación de créditos o aportaciones no dinerarias en los que legalmente no existe derecho de suscripción preferente) se tendría que adoptar un acuerdo de aumento de capital paralelo, mediante aportaciones dinerarias, y que permitiera a Ibervalles mantener un porcentaje de al menos el 20%.

En consideración a lo anterior, para llevar a cabo estas inversiones adicionales, Almagro deberá realizar una oferta de suscripción de acciones en el marco de todos aquellos aumentos de capital dinerarios futuros, con renuncia y/o, en su caso, reconocimiento del derecho de suscripción preferente. Estos aumentos de capital futuros que potencialmente se ejecuten en el futuro serán aprobados por parte de la Junta General de Almagro tras la aprobación del Aumento de Capital con el objeto de que Ibervalles pueda mantener, al menos, el citado porcentaje en el capital social de Almagro. A efectos aclaratorios, en cualquiera de dichos supuestos, Almagro no estará limitada para adoptar cualquier aumento de capital que suponga que el Inversor quede por debajo del 20% en la medida en que se le haya invitado a participar en el aumento de capital e Ibervalles no haya mostrado interés por suscribir acciones nuevas de Almagro. Sin perjuicio de lo anterior, Almagro continuará reconociendo el derecho de Ibervalles a participar en los aumentos de capital que apruebe Almagro y que sean posteriores a aquel en el que

el Inversor no hubiera mostrado interés por suscribir, en los mismos términos y condiciones indicados anteriormente.

➤ Resolución e incumplimiento

En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el Contrato de Inversión por alguna de las Partes, la parte cumplidora comunicará por escrito dicho incumplimiento a la parte incumplidora. A estos efectos, la parte incumplidora tendrá un plazo de 15 días hábiles para remediar el incumplimiento contados a partir de la entrega de dicha comunicación. En el caso de que el incumplimiento no fuera remediado, la otra parte podrá proceder conforme a los términos generales previstos en el Código Civil (artículo 1.124) y, por tanto, podrá resolver el Contrato de Inversión y reclamar de la otra parte cualesquiera indemnizaciones por daños y perjuicios que hubiera podido sufrir como consecuencia del referido incumplimiento.

➤ Establecimiento de un horizonte temporal de inversión

Por último, señalar que sin perjuicio de que la duración del actual plan de inversión y desinversión de la Sociedad sea indefinido conforme a lo acordado en virtud de la reunión de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad del pasado 1 de julio de 2020, Ibervalles, la Gestora y los accionistas de referencia de Almagro partes del Contrato de Inversión se comprometen a promover un período de inversión que conllevaría la liquidación de la cartera de activos de la Sociedad (con la consiguiente distribución a los accionistas tanto del resultado de dicha liquidación como de cualquier saldo de tesorería de Almagro que resulte disponible una vez atendidas sus obligaciones legales y contractuales) y/o la liquidación o compraventa de la Sociedad (ya sea como consecuencia de una modificación estructural de la Sociedad o un proceso de compraventa público (OPA-OPV) o privado) en el caso de que la Sociedad no hubiera alcanzado un volumen de inversión en inmuebles por importe de 100 millones de euros transcurridos 5 años a contar desde el cierre del Aumento de Capital y se hayan cumplido todas las Condiciones Suspensivas acordadas en virtud del Contrato de Inversión.

C. Resto de contratos relevantes

Además, con ocasión de la incorporación de sus acciones al entonces MAB-SOCIMI (actual segmento BME Growth de BME MTF Equity), Almagro suscribió el 12 de julio de 2018 un contrato con Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado de la Sociedad en el MAB y un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez, entidad agente y encargada de la llevanza del libro registro de acciones nominativas y entidad de pago.

- **Asesor Registrado:** en cumplimiento de sus obligaciones como Sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en BME Growth de BME MTF Equity, Almagro suscribió el 12 de julio de 2018 un contrato con Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado de la Sociedad en BME Growth con el objeto de velar por que la Sociedad cumpla correctamente, tanto desde la perspectiva formal como sustantiva, con sus obligaciones de información frente a la Sociedad Rectora de BME Growth y los inversores.
- **Proveedor de liquidez:** Almagro y Renta 4 Banco, S.A. suscribieron el 12 de julio de 2018 un contrato de liquidez en virtud del cual Renta 4 Banco, S.A. se compromete a dar contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras de acciones de la Sociedad, mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de Almagro en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

7. DOCUMENTOS DISPONIBLES E INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

A continuación, se indican los documentos que podrán ser consultados en las páginas web indicadas, durante el periodo de vigencia del presente Documento de Registro (12 meses desde su fecha de registro), así como aquellos que se han incorporado por referencia.

DOCUMENTOS PARA CONSULTA	Página web de Almagro⁽¹⁾	Página web de BME Growth⁽²⁾
Cuentas anuales individuales de Almagro correspondientes al ejercicio 2018, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)
Cuentas anuales individuales de Almagro correspondientes al ejercicio 2019, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)
Documento Informativo de Incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil, Segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI) de las acciones de la Sociedad de diciembre de 2018	(enlace)	(enlace)
Estatutos Sociales	(enlace)	No
Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores	(enlace)	No

(1): www.almagrocapi.com

(2): www.bmegrowth.es

8. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

El presente Documento de Registro incluye magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento (en adelante, las “MAR”) de conformidad con las Directrices de *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Almagro ha seguido para su elaboración.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera de la Sociedad en la medida que son utilizadas por Almagro en la toma de sus decisiones financieras, operativas o estratégicas. No obstante, no todas las MAR están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad y, por tanto, no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad. Asimismo, estas medidas pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro y recogidas en el punto 5.4.1 del mismo, así como su conciliación con las partidas de los estados financieros de Almagro a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019.

MEDIDA ALTERNATIVA DE RENDIMIENTO	FORMA DE CÁLCULO	DEFINICIÓN/RELEVANCIA
Valor de mercado de los activos actualizado efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS	Hace referencia a la valoración actualizada de la cartera inmobiliaria de Almagro efectuada por Gesvalt siguiendo la metodología RICS que toma en consideración, entre otros factores, los términos y condiciones concretos de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad a la fecha de valoración (i.e. duración, renta, etc.), las edades de los arrendatarios, etc.	Permite conocer la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro tomando en consideración las características propias de la misma tomando en consideración los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos (i.e. duración, renta, etc.), las edades de los arrendatarios, etc.
Valor de mercado de los activos libre de inquilinos efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS	Hace referencia a la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro efectuada por Gesvalt	Permite conocer la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro tomando en consideración que los activos se encuentran libre de arrendatarios.
NAV (Net Asset Value)	Calculado como la “ <i>Valoración de Mercado de los Activos</i> ” efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS, menos el “ <i>Valor Neto Contable</i> ” ⁽²⁾ auditado de los activos. Esta diferencia es añadida al “ <i>Patrimonio Neto Auditado</i> ” ⁽²⁾ de la Sociedad dando lugar al NAV.	Permite analizar el valor de mercado de los activos de la Sociedad considerando el descuento obtenido en compra sobre el valor de mercado. En la valoración de mercado de los activos viene descontado el efecto de tener un inquilino con contrato a largo plazo.
NAV por acción	Calculado como el NAV dividido por el número de acciones existentes al cierre de cada periodo de cálculo.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Deuda financiera neta	Calculado como las “ <i>Deudas con entidades de crédito</i> ” (a corto y largo plazo) ⁽²⁾ menos la partida de “ <i>efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> ” ⁽²⁾	Permite analizar el nivel de endeudamiento neto de la Sociedad. Elimina de la deuda financiera bruta el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de la misma financian el desarrollo de sus actividades.
LTV (sobre la deuda financiera bruta)	Calculado como la división del importe relativo a la partida de “ <i>deudas con entidades de crédito</i> (deuda financiera bruta)” entre la “ <i>Valoración de Mercado de los Activos libre de inquilinos</i> ” efectuada por Gesvalt.	Permite analizar el nivel de endeudamiento bancario de la Sociedad en función del valor de mercado de los activos una vez libres de inquilinos.
LTV (sobre la deuda financiera neta)	Calculado como la división del importe relativo a la “ <i>deuda financiera neta</i> ” entre la “ <i>Valoración de Mercado de los Activos libre de inquilinos</i> ” efectuada por Gesvalt.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la Sociedad.

(1): Partidas pertenecientes a la cuenta de pérdidas y ganancias.

(2): Partidas pertenecientes al balance.

Tal y como se indica en las notas a pie de la tabla anterior, las referidas MAR (*Alternative Performance Measures*) tienen su origen en partidas de los estados financieros de Almagro correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, respectivamente, o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria.

En este sentido, a continuación, se incluye una conciliación exclusivamente de aquellas MAR cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales de Almagro, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones de ESMA.

- **NAV y NAV por Acción**

CONCILIACIÓN DEL NAV	30-abr-20	31-dic-19	31-dic-18
	No Auditado	Auditado	Auditado
	(euros)		
Número de Activos bajo gestión	64	48	12
Número de acciones al cierre de cada periodo de cálculo	24.352.654	24.352.654	9.352.654
Valor Neto Contable de los Activos ⁽¹⁾	-	22.640.939,75	7.805.966,52
Patrimonio Neto Auditado	-	24.156.404,86	8.592.237,28
Valor de mercado de los activos libre de inquilinos efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS ^{(2),(3)}	-	32.695.084,69	11.834.999,00
Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología (RICS) ^{(2),(3)}	-	26.241.300,00	9.860.991,00
NAV	-	28.326.346,67	10.322.920,76
NAV por acción	-	1,16	1,10

(1): Estos datos se corresponden con el Valor Neto Contable de los Activos (22.640.939,75 euros a 31 de diciembre de 2019 y 7.805.966,52 euros a 31 de diciembre de 2018) minorado por el importe de las construcciones en curso (569.581,56 euros a 31 de diciembre de 2019 y 204.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018).

(2): Estos datos se corresponden con la información contenida en el informe de valoración de activos correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019 emitido por Gesvalt que incluye tanto la valoración actualizada de los activos bajo la metodología RICS (tomando en consideración, entre otros, los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos por Almagro), así como, la valoración de los activos bajo la metodología RICS en el supuesto de que se encontraran libres de inquilinos (no arrendados).

(3): Medida Alternativa del Rendimiento (MAR) de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas el 5 de octubre de 2015.

- **Deuda financiera neta y LTV (sobre la deuda financiera neta)**

CONCILIACIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA NETA	30-abr-20	31-dic-19	31-dic-18
	No Auditado	Auditado	Auditado
	(euros)		
Deudas con entidades de crédito (a corto plazo) ⁽²⁾	6.671.543,95	841.966,89	298.677,08
Más: deudas con entidades de crédito (a largo plazo) ⁽²⁾	624.663,91	5.749.313,31	2.577.013,85
= Deudas con entidades de crédito (deuda financiera bruta)	7.296.207,86	6.591.280,20⁽³⁾	2.875.690,93
Menos: efectivo y otros activos líquidos equivalentes ⁽²⁾	6.335.628,83	9.794.039,07	4.831.771,82
= deuda financiera neta	960.579,03	(3.202.758,87)	(1.956.080,89)
Dividido por: valoración de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad efectuado por Gesvalt	-	26.241.300,00	9.860.991,00
LTV (sobre la deuda financiera bruta)	-	20,2%	24,3%
LTV (sobre la deuda financiera neta)	-	(9,8)%	(16,5)%

(1): Informe de valoración de activos correspondiente a los ejercicios 2018 y 2019 emitido por Gesvalt.

(2): Partida perteneciente al balance

(3): Existe una diferencia de, aproximadamente, siete euros en esta cifra en comparación con el importe que aparece en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 (6.591.287,71 euros) debido a un error inmaterial de contabilización que se produjo durante el proceso de auditoría. Este error no se incluyó en la correspondiente carta de manifestaciones.

* * *

Firmado a 10 de septiembre de 2020 en representación de Almagro Capital, SOCIMI, S.A.
p.p.

D. Luis de Ulíbarri San Vicente
Presidente del Consejo de Administración

ANEXO GLOSARIO DE TÉRMINOS DEFINIDOS

“**Activos**”: el conjunto activos inmobiliarios titularidad de la Sociedad.

“**Activos Aptos**”: de conformidad con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, se entiende por Activos Aptos aquellos (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición; o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

“**Almagro**” o “**Sociedad**”: Almagro Capital SOCIMI, S.A.

“**Asesor Registrado**”: Renta 4 Corporate, S.A., el asesor registrado de la Sociedad en BME Growth.

“**Aumento de Capital**”: la ampliación de capital social acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 8 de julio de 2020, por un importe nominal de hasta un máximo de 14.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 14.000.000 acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,14 euros por cada acción, es decir, con una prima de emisión total máxima de 1.960.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

“**Carried Interest**”: hace referencia al exceso de retorno que los accionistas estarán dispuestos a compartir con la Gestora en caso de que la diferencia entre la TIR generada durante un período de cálculo para el accionista y el Hurdle Rate fuera positiva.

“**Carried Interest Incrementado**”: hace referencia al exceso de retorno que los accionistas estarán dispuestos a compartir con la Gestora en caso de que la tasa interna de retorno sea igual o superior al 15%.

“**CNMV**”: Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Catch-up**”: significa la obligación de la Sociedad de abonar a la Gestora el importe en concepto de Comisiones de Éxito que se haya devengado a su favor y no haya cobrado durante la vigencia del contrato de gestión.

“**Claw-back**”: significa la obligación de la Gestora de reintegrar a la Sociedad el importe que, por exceso, haya cobrado durante la vigencia del contrato de gestión en concepto de Comisiones de Éxito.

“**Comisión Base**”: significa el importe que, como contraprestación a los servicios prestados por parte de la Gestora a la Sociedad, percibirá la Gestora, con carácter anual y por importe de un de 1,25% sobre el último *Net Asset Value* ajustado de la Sociedad a 31 de diciembre de cada año.

“**Comisión de Éxito**”: significa el importe equivalente al 10% del eventual incremento del NAV de la Sociedad durante el ejercicio que, eventualmente, tendrá derecho a percibir la Gestora de la Sociedad en concepto de remuneración por los servicios prestados.

“**Servicios**”: hace referencia a los servicios profesionales que serán prestados por la Gestora a Almagro en el marco del contrato de gestión necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones, incluyendo los servicios de *property y asset manager* (i.e. gestor de patrimonio y activos), así como el análisis de las inversiones y desinversiones, incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación, todo ello de conformidad con las actividades propias de las SOCIMI previstas en la Ley de SOCIMIs y el objeto social de la Sociedad previsto en sus Estatutos Sociales.

“**Contrato de Inversión**”: hace referencia al contrato de inversión suscrito entre Almagro e Ibervalles, S.A. cuya suscripción aprobó el Consejo de Administración de la Sociedad el 8 de julio de 2020.

“**Deuda financiera neta**”: deudas a corto y largo plazo con entidades de crédito menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

“**DIIM**”: Documento Informativo de Incorporación al MAB de la Sociedad de diciembre de 2018.

“**Documento de Registro**”: significa el presente documento de registro, parte del folleto de la Unión de Crecimiento, cuyo formato se ajusta al Anexo 24 del Reglamento Delegado (UE) n.º 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de

oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n. o 809/2004 de la Comisión.

“Gross Asset Value”: se corresponde con el valor de la compañía y su cálculo se obtiene partiendo del valor de los activos inmobiliarios de Almagro por su precio de mercado valorados por Gesvalt bajo la metodología RICS, menos el “Valor Neto Contable” auditado de los activos. Y esta diferencia es añadida al “Patrimonio Neto Auditado” de la Sociedad más el “Pasivo corriente” y el Pasivo no corriente” de la Sociedad. Este ratio permite conocer el precio de mercado del patrimonio de la sociedad sin descontar las deudas.

“Gestora”: Orfila Management, S.L.

“Gesvalt”: Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

“Honorarios Base”: retribución que, en relación con el último NAV disponible de la Sociedad, devengará mensualmente la Gestora de conformidad con el contrato de gestión actualmente en vigor.

“Honorarios de incentivo”: retribución que tendrá derecho a recibir la Gestora en caso de que los accionistas de la Sociedad hayan obtenido por su inversión una tasa interna de retorno mínima del 6,5% durante el período de cálculo.

“Hurdle Rate”: significa la tasa interna de retorno mínima del 6,5% durante el periodo de cálculo que deberán percibir los accionistas para que se genere el derecho de la Gestora a percibir los Honorarios de Incentivo.

“Hurdle Rate Incrementado”: significa la tasa interna de retorno del 15% o superior, que hará que el Carried Interest Incrementado entre en funcionamiento.

“INE”: Instituto Nacional de Estadística.

“Inversión”: hace referencia al compromiso de Ibervalles de invertir en el Aumento de Capital un importe efectivo máximo de 10 millones de euros siempre que este importe represente al menos un 15% del capital social de la Sociedad una vez cerrado el Aumento de Capital.

“Inversor”: Ibervalles, S.A.

“Inmuebles Aptos”: terrenos para la promoción de inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición.

“IPC”: Índice de Precios al Consumo.

“IPV”: Índice de Precios de la Vivienda.

“LAU”: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

“Loan to GAV”: se trata de una ratio que permite analizar el nivel de endeudamiento bancario de la Sociedad en función del valor de mercado de los activos. Se calcula dividiendo la partida relativa a las “Deudas con entidades de crédito” (a corto y largo plazo) dividido entre el GAV (*Gross Asset Value*).

“LTV”: deuda financiera neta dividida entre la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

“BME Growth” o “Mercado”: Sistema multilateral de negociación en el que Almagro tiene admitidas a negociación la totalidad de sus acciones y denominado BME Growth (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

“BME Growth MTF Equity”: Segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity en el que se encuentran admitidas a negociación la totalidad de las acciones de Almagro.

“MAR”: medida alternativa de rendimiento de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas el 5 de octubre de 2015.

“Modelo Almagro Capital” o “Modelo AC”: hace referencia a la estructura prototípica de adquisición de activos inmobiliarios de la Sociedad, caracterizada por la formalización de la correspondiente escritura de compraventa inmobiliaria con un descuento sobre el precio de mercado establecido que, con posterioridad, se va compensando con las rentas derivadas del contrato de arrendamiento suscrito en unidad de acto junto con la escritura de compraventa.

“Modelo nuda propiedad”: hace referencia al tipo de operaciones de la Sociedad en el que se encuadran aquellas operaciones inmobiliarias en virtud de las cuales en el correspondiente contrato de compraventa, la Sociedad adquiere la nuda propiedad y el vendedor se reserva el derecho de usufructo (disfrute) de la vivienda.

“Modelo Sale&Leaseback”: hace referencia al modelo de operaciones de la Sociedad en virtud del cual compra el activo y formaliza, en unidad de acto, un contrato de arrendamiento para que el vendedor pueda quedarse como arrendatario en el inmueble que, hasta ese momento, era de su titularidad.

“NAV” o “Net Asset Value”: la Valoración de Mercado de sus activos por parte de un tercero bajo la metodología RICS, menos el Valor Neto Contable auditado de dichos activos.

“NAV por Acción”: NAV dividido por el número de acciones de la Sociedad.

“Proveedor de liquidez”: Renta 4 Banco, S.A.

“PwC”: PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

“Reglamento (UE) 2017/1129”: Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

“Resultado de explotación”: el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad menos los gastos de explotación, los tributos y la amortización del inmovilizado.

“RIC”: Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad aprobado el 12 de noviembre de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

“RICS”: *Royal Institution of Chartered Surveyors*, de acuerdo con cuyos estándares se realiza la valoración de los activos de la Sociedad.

“SOCIMI”: Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario.