



Madrid, 26 de marzo de 2019

Almagro Capital SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el “MAB”) sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica el siguiente

HECHO RELEVANTE

Se adjunta copia de la presentación que ha realizado el Sr. Presidente del Consejo de Administración a la Junta General celebrada hoy 26 de marzo de 2019, a las 12 horas acerca de la situación actual de la Sociedad.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Don Juan Romaní Sancho

Secretario no consejero



ALMAGRO
Capital

Junta General Extraordinaria de Accionistas

Marzo 2019

**ALMAGRO
CAPITAL
HOY**

Cartera Actual - KPIs

Almagro Capital ha invertido el 94% de su capital con una rentabilidad esperada sin apalancar del 7.59% y 10,79 una vez apalancado

24 

Activos en
cartera

84% 

Activos en
zona prime

67% 

Vs 33% de
renta antigua

85,8 

Edad media
de inquilinos

2.976 €M²

Promedio de
adquisición

24,9% 

Descuento
promedio

Ref	Activo	Ciudad	Area	Operación	Edad	V. Tasación €/m ²	V. Compra €/m ²
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	Goya	S&LB	86,9	3.448	1.803
2	Platerías, 4	Madrid	Nueva España	S&LB	77,6	3.353	2.860
3	Vallehermoso, 21	Madrid	Arapiles	NP	95,4	4.245	3.490
4	Jorge Juan, 96	Madrid	Goya	S&LB	85,9	4.627	4.030
5	Pintor Rosales 18	Madrid	Princesa	S&LB	94,5	4.486	3.664
6	Lagasca, 27	Madrid	Recoletos	S&LB	70,3	5.489	4.117
7	Saint Aubin	Madrid	Legazpi	RA	82,3	3.997	1.817
8	Meson de Paredes, 1	Madrid	Lavapiés	RA	85,9	3.940	2.363
9	Meson de Paredes, 2	Madrid	Lavapiés	RA	82,7	3.940	2.211
10	Lehuga, 5	Madrid	Palacio	RA	95,2	3.972	3.137
11	Nuñez de Balboa, 32	Madrid	Recoletos	S&LB	89,5	6.500	5.833
12	Belén, 6	Madrid	Chueca	RA	85,9	6.700	4.000
13	Fernán Gonzalez, 71	Madrid	Ibiza	S&LB	88,1	4.106	2.899
14	Herreros de Tejada, 24	Madrid	Bernabéu	S&LB	90,9	5.909	4.038
15	Reina Mercedes	Madrid	Cuatro Caminos	S&LB	81,9	3.776	3.125
16	Belén, 6 4º	Madrid	Chueca	RA	78,2	6.500	3.500
17-24	Edificio Almansa (8 viviendas)	Madrid	Cuatro Caminos	S&LB	86,5	2.190	1.560
Total						3.964	2.976

* Los datos de compra €/m² no tienen en consideración la plaza de garaje, la plaza si esta incluida en el precio de tasación y de compra

S&LB: Operaciones de venta y posterior arrendamiento – RA: Operaciones de Renta Antigua – NP: Operaciones de nuda propiedad

Distribución del Portfolio



Todos los activos
ubicados dentro de la
M30



+3,300 m²
Comprados en la
capital



2,976 €/m²
Precio medio de
compra



10,79%
Retorno apalancado
esperado de activos



Evolución de las Oportunidades

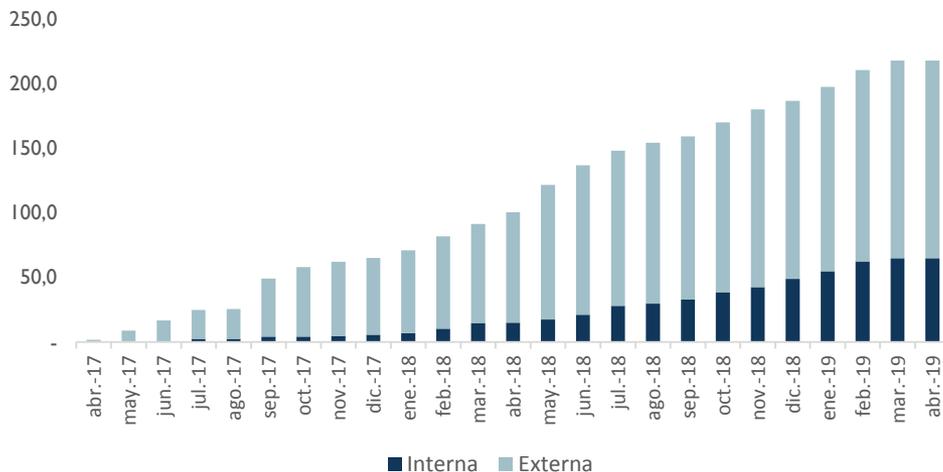
Evolución de activos analizados



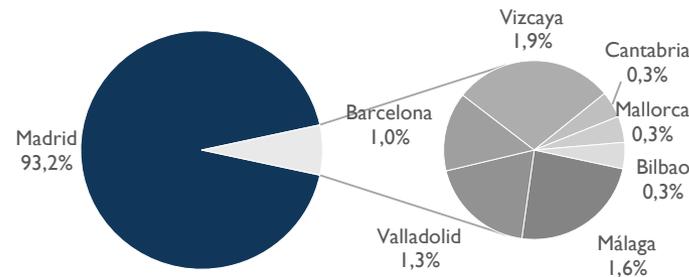
Crecimiento 2018



Fuente de Generación de Oportunidades



Ubicación



Historia y Plan de Acción




Constitución
08/17


1º Ampliación
€3,7M
12/17


2º Ampliación
€5,6M
07/18


Inicio
Cotización
01/19


3º Ampliación
€15M + Prima
05/19

Siguientes Pasos



Continuación del
proceso de
inversión



Ampliaciones
de capital
adicionales



Cartera óptima en
tamaño y
diversificada de
riesgos

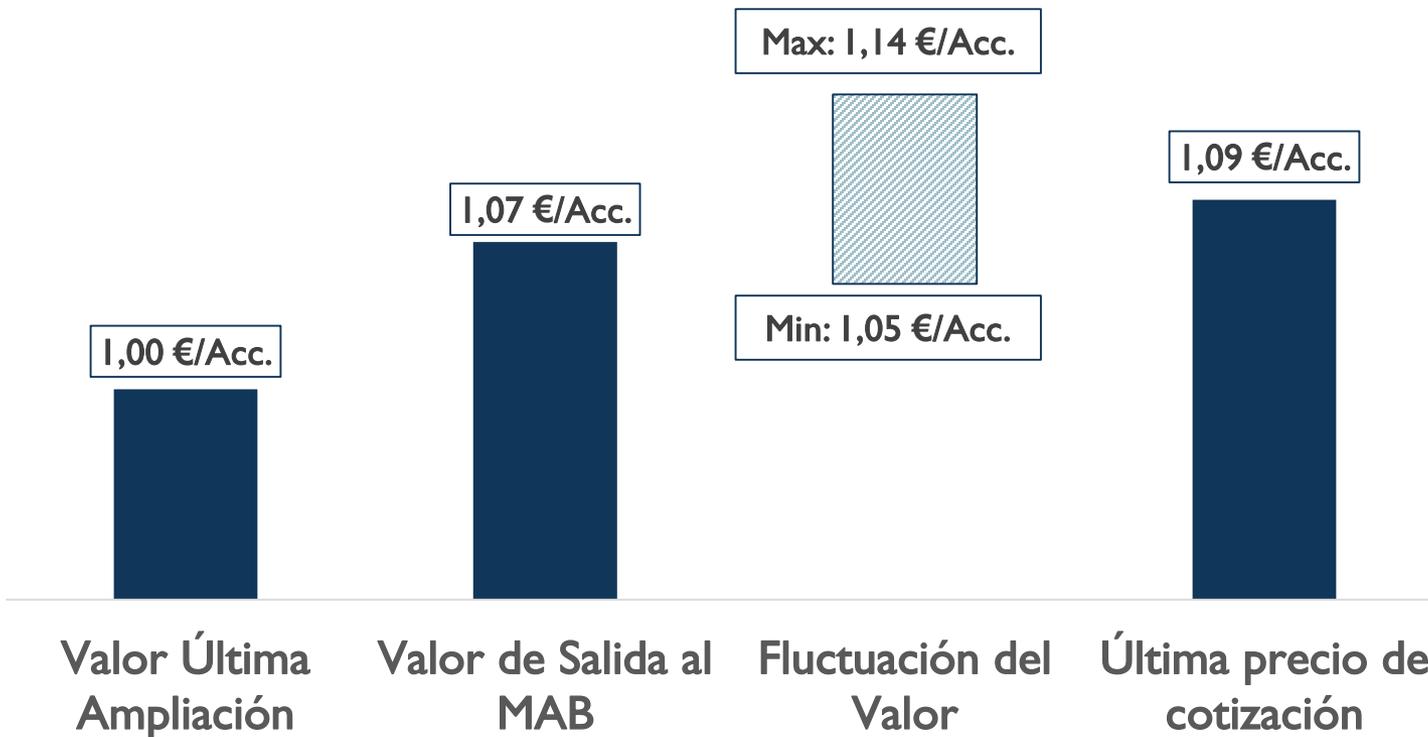

1 Activo desde
el inicio


3 Activos a final
de año


5 Activos en el
anuncio de la 2º
ampliación


12 Activos a final
de año

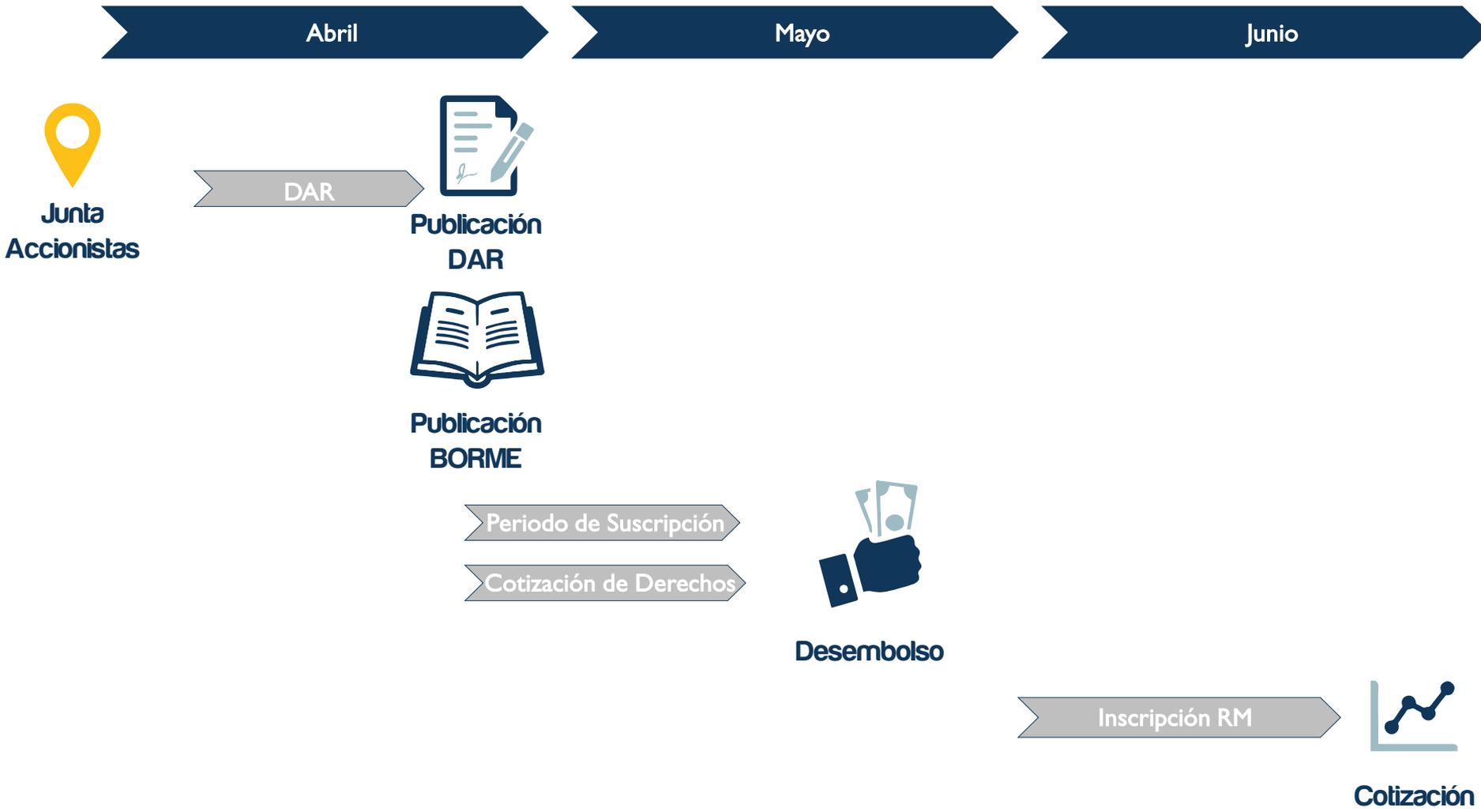

24 Activos en el
anuncio de la 3º
ampliación



ORDEN DEL DÍA

- 1. Ampliación de Capital**
- 2. Cese Felipe de los Ríos**
- 3. Cese José Nistal**
- 4. Nombramiento Eduardo Minardi**
- 5. Nombramiento José María Martín Gavín**
- 6. Aprobación Contrato de Gestión**
- 7. Delegación de facultades**
- 8. Ruegos y preguntas**
- 9. Redacción, lectura y aprobación del acta**

1) Ampliación de Capital



2-5) Cambios Consejo de Administración

Gobierno corporativo sólido para garantizar buenas prácticas en Almagro Capital



**Juan
Alcaraz**

Alcor Sociedad
Estratégica



**Eduardo
Minardi**

Ex-CEO Bridgestone
Europa



**Jose María
Martín**

Director General
Preventiva



**Luis de
Ulíbarri**

Presidente



**Francisco
Lopez**

Inverlo



**Juan
Romani**

Secretario
No consejero

6) Cambio Contrato de Gestión

- a. Se especifica que los poderes de la Sociedad a favor de la Gestora serán mancomunados.
- b. Respecto de la política de inversión: (i): se han incluido en la política de inversión la adquisición de activos en régimen de renta antigua; (ii) se ha establecido el rango geográfico de inversión de tal forma que aproximadamente el 80% de las adquisiciones de activos sea en zonas prime de Madrid; y (iii) se instruye a la Gestora de tal forma que al menos el 60% de las inversiones sea en activos en los que el propio vendedor suscribe un contrato de arrendamiento con la Sociedad y como máximo el 40% de las inversiones revista la forma de adquisición de la nuda propiedad del activo (con usufructo vitalicio para el vendedor), inmuebles en régimen de renta antigua u otras figuras similares.
- c. Se establece la obligación de la Gestora de mantener liquidez razonable para el supuesto de cese en el aplazamiento de pago de operaciones de adquisición de inmuebles.
- d. Respecto de la comisión de éxito de la Gestora que recibe en forma de acciones de la Sociedad, se prohíbe a la Gestora la transmisiones de dicha acciones durante el plazo de tres años desde que las reciba. Adicionalmente, se prevé la regularización de la comisión de éxito al finalizar el contrato, de tal forma que si desde constitución hasta finalización el aumento de NAV daría un resultado diferente la gestora debe devolver o recibir el importe correspondiente.
- e. Se especifica que las valoraciones de cartera serán según RICS y que se hará al menos una al año y cuantas exija en cada momento el MAB.
- f. Se acuerda que la indemnización para la Gestora en caso de terminación del contrato de gestión motivado por la venta de la Sociedad a un tercero no será aplicable si se produce en el periodo de prórroga (ejercicios 2027 y 2028).

7) Delegación de facultades



8) Ruegos y preguntas



9) Redacción, lectura y aprobación del acta



