



Madrid, 25 de octubre 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**

Almagro Capital ha publicado en su página web el informe trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2019. El contenido completo del informe se puede consultar en la sección de documentación de la página web de la Sociedad:

[www.almagrocapiatal.com](http://www.almagrocapiatal.com)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

**Almagro Capital SOCIMI, S.A.**  
Don Juan Romaní Sancho  
Secretario no consejero



**ALMAGRO**  
Capital

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI**  
**Informe trimestral**

# Principales hitos del tercer trimestre 2019



Adquisición de 3 activos individuales, 2 de ellos ubicados en zona prime y otro activo en zona oportunista.



Se ha aumentado la financiación bancaria de la compañía, llegando a 6.5 Millones de euros, lo que supone un ratio LTV de 23% a un tipo medio ponderado de 1,57%



Tres activos se han quedado libres de inquilinos, por lo que se ha iniciado un proceso de puesta en rendimiento, con el objetivo de mejora del retorno por arrendamiento.



La ampliación de capital que se inicio en el segundo trimestre de 2019 se ha cerrado con sobre suscripción, y el nuevo capital de la compañía asciende a €24,3M

# Principales Magnitudes

Almagro Capital continua con el proceso de inversión tras la ampliación de capital.

**33** 

Activos en  
cartera

**86%** 

Activos en  
zona prime

**3.161** €M<sup>2</sup>

Promedio de  
adquisición

**24,1%** 

Descuento  
promedio

**78%** 

Vs 22% de  
renta antigua

**87,2** 

Edad media  
de inquilinos

Ref	Área	Zona	V. Compra €/m <sup>2</sup>
1	Goya	Prime	1.803
2	Nueva España	Prime	2.860
3	Arapiles	Prime	3.490
4	Goya	Prime	4.030
5	Princesa	Prime	3.664
6	Recoletos	Prime	4.117
7	Legazpi	Oportunista	1.817
8	Lavapiés	Oportunista	2.363
9	Lavapiés	Oportunista	2.211
10	Palacio	Prime	3.137
11	Recoletos	Prime	5.833
12	Chueca	Prime	4.000
13	Ibiza	Prime	2.899
14	Bernabéu	Prime	4.038
15	Cuatro Caminos	Prime	3.125
16	Chueca	Prime	3.500
17-24	Cuatro Caminos	Oportunista	1.560
25	Goya	Prime	3.618
26	Fuencarral	Oportunista	2.101
27	Almagro	Prime	4.636
28	Almagro	Prime	3.846
29	Gaztambide	Prime	3.158
30	Almagro	Prime	3.526
31	Guindalera	Oportunista	2.813
32	Ibiza	Prime	3.200
33	Vallehermoso*	Prime	3.313
<b>TOTAL</b>			<b>3.161</b>

\* Contrato de Arras firmado, pendiente notaría



**Todos los activos  
ubicados dentro de la  
M30**



**+5.200m<sup>2</sup>  
Comprados en la  
capital**



**3.161€/m<sup>2</sup>  
Precio medio de  
compra**



# Análisis de Liquidez – Almagro Capital



\*Datos hasta 30/09/2019 de SOCIMI's con al menos 90 días de cotización

79 SOCIMI's cotizando en el MAB, para un volumen transaccionado durante 2019 de 68,7M de euros

12 SOCIMI's con +10% ratio de liquidez (Número de días cotizando/Número de días con operaciones)

45 SOCIMI's con un ratio de liquidez menor al 10%

8 SOCIMI's no han tenido ninguna transacción de mercado durante 2019

# Plan de Acción – T3 2019



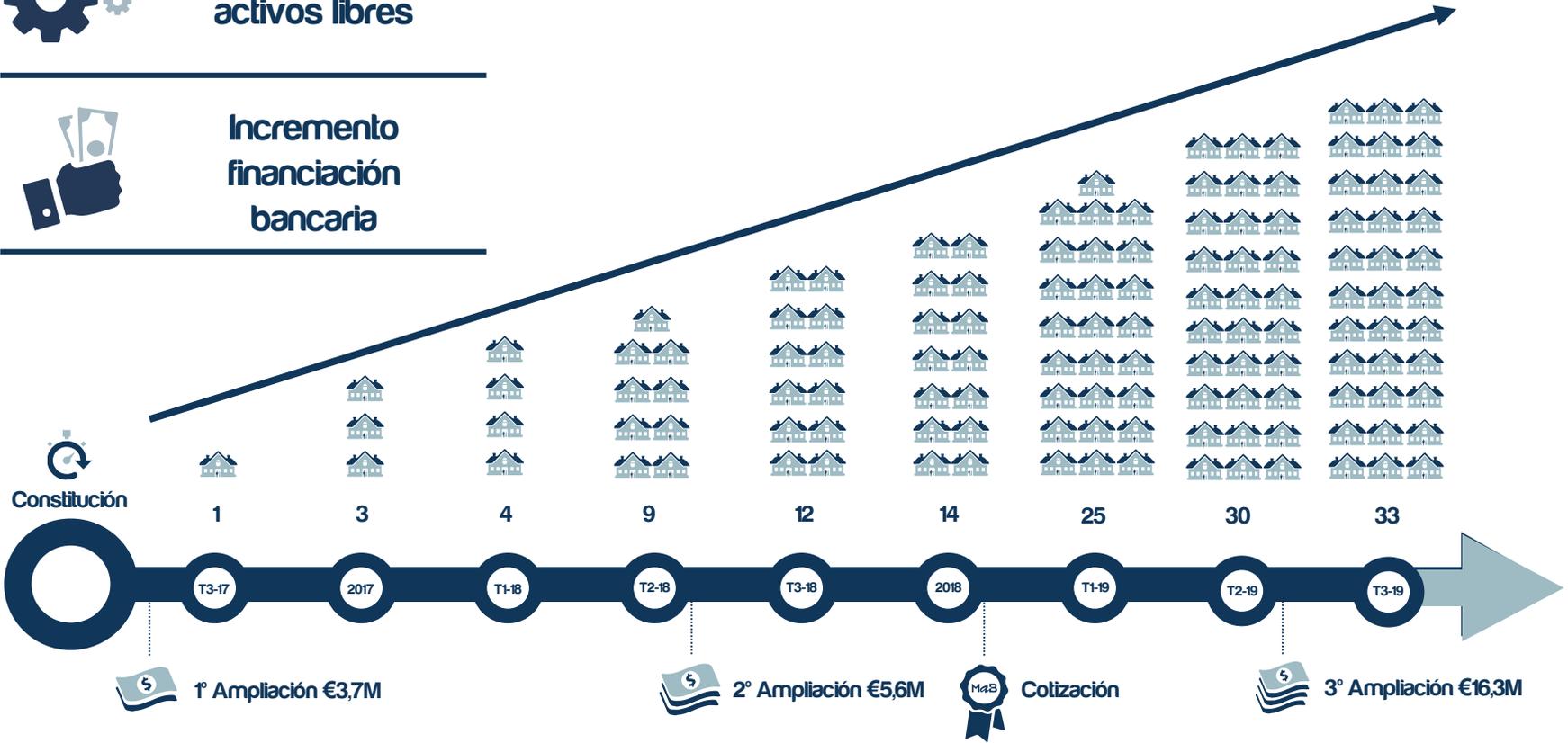
Continuación del proceso de inversión



Rentabilizar los activos libres



Incremento financiación bancaria



Este documento contiene una presentación de la compañía con fines únicamente informativos. No constituye una recomendación, ni una oferta de venta, ni una solicitud de una oferta de compra de ningún valor al que pueda hacerse referencia a lo largo de la presentación, ni en modo alguno puede considerarse una invitación a suscribir contrato o compromiso alguno en relación con ningún valor, inversión, servicio de gestión de inversiones o servicio de asesoramiento.

Aunque Almagro Capital SOCIMI S.A. ha tomado todas las medidas necesarias para asegurar que la información suministrada sea lo más exacta posible y veraz al momento de la presentación, los diferentes datos, estimaciones y proyecciones contenidas en esta presentación podrán sufrir modificaciones en cualquier momento, debido a que dicha información tiene carácter preliminar.

Los inversores potenciales deben considerar cuidadosamente si una inversión es adecuada para ellos a la luz de sus circunstancias, conocimientos y recursos financieros, por lo que debe consultar a sus propios asesores para obtener asesoramiento profesional e independiente en relación con diversas consideraciones legales, fiscales y factores económicos para evaluar y valorar la idoneidad, legalidad y riesgos antes de realizar una inversión en la sociedad.

