



Madrid, 24 de septiembre de 2020

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Como ya se avisó mediante otra información relevante el día 18 de septiembre, se comunica que el Presidente de la Sociedad y el equipo gestor tienen previsto desarrollar hoy al mercado una breve explicación descriptiva de la Sociedad, de las principales motivaciones de la ampliación de capital en curso, así como de las medidas sujetas a aprobación de la próxima Junta General de Accionistas en relación a la información publicada el pasado 9 de julio acerca de la ampliación de capital y el acuerdo de inversión alcanzado con Ibervalles S.A.

- **Fecha:** jueves 24 de septiembre.
- **Hora:** 17:00 (duración aprox. 30 minutos más turno abierto de preguntas)
- **Ponentes:** Luis de Ulibarri San Vicente, Bruno Bodega Borreguero
- **Enlaces para el webinar:**
 - Nacional: <https://us02web.zoom.us/j/83041534112>
 - Internacional: [https://us02web.zoom.us/u/kdHD3khe4I](https://us02web.zoom.us/j/83041534112)
 - Teléfono: +34 91 787 0058
 - ID Seminario Web: 830 4153 4112

Asimismo, la Sociedad publica la presentación explicativa que servirá de referencia para todos los participantes del *webinar*.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Don Juan Romani Sancho

Secretario no consejero



ALMAGRO

Capital

Líderes en soluciones responsables para el patrimonio inmobiliario de la tercera edad

Presentación a Inversores

24 de septiembre 2020

Posicionamiento ganador en la economía plateada

Almagro Capital es el inversor líder en la compra y alquiler de activos *prime* a personas mayores



Solución óptima para mayores e inversores

La vivienda inversa de Almagro Capital consiste en la compra de un inmueble *prime* a una persona mayor, asociada a un alquiler que garantiza su permanencia en el hogar de por vida

VENTAJAS VENDEDOR

-  Recibe el mayor pago único del mercado
-  Alquiler vitalicio sin preocupaciones
-  Pago adicional en caso de abandono prematuro de la vivienda
-  Eficiencia fiscal
-  Acceso a pago en renta vitalicia y servicios añadidos
-  Discreción, transparencia y atención personalizada



VENTAJAS ALMAGRO

-  Adquisición de viviendas *prime* con descuento
-  Sin riesgos de impagos o rotación
-  Alta calidad de inmueble e inquilinos
-  Estructura fiscal óptima y apalancamiento
-  Baja competencia
-  Cristalización de retorno a largo plazo y *upside* por reforma

Track record | +100.000 m² analizados en Madrid

Evolución Almagro Capital

Principales hitos

- Constitución - junio 2017
- 1º Ampliación: Inicio de operaciones - julio 2017
- 2º Ampliación: Proceso salida a bolsa - julio 2018
- Admisión a cotización - enero 2019
- 3º Ampliación: Expansión - julio 2019
- 62 activos adquiridos a cierre T1 2020



Cartera actual | Ubicación *prime* en la almendra central



27,6%*

Descuento promedio
de adquisición



Cartera de +8.500 m²
en Madrid capital



2.972 €/m²

Precio medio de
compra



86,9

Edad media de
inquilinos



* Sobre valor de tasación; incluye operaciones de vivienda inversa y otras transacciones en el mercado secundario.

Entorno favorable

El actual contexto económico, inmobiliario y social presenta una oportunidad para el desarrollo de la vivienda inversa en un mercado en expansión y desde una posición de liderazgo

Oportunidad inversora



- ✓ Cambio de ciclo económico e inmobiliario
- ✓ Menor acceso al crédito y alternativas inversoras
- ✓ Falta de visibilidad a corto plazo (vs. cristalización de retorno por activo de Almagro Capital a 5+ años)

Alternativa social



- ✓ Mayor deseo de permanencia en el hogar
- ✓ Aumento de la demanda social de monetización
- ✓ Estructura del sistema de pensiones y jubilación de *baby boomers*

Previsible cambio de ciclo inmobiliario en el mercado de vivienda libre y consecuente oportunidad de seguir incrementando el tamaño de la cartera de inmuebles a precios atractivos

Evolución hacia una nueva dimensión

Adaptación a todos los niveles para maximizar el valor a largo plazo para los accionistas

Principales Medidas para la Maximización del NAV por Acción

| | Objetivo | Racional |
|---|---|---|
|  Tamaño | €500M NAV Tamaño deseado a largo plazo* | Aprovechar desde el liderazgo todo el potencial del mercado |
|  Liquidez para el accionista | Cotizar en el mercado continuo para proporcionar mayor liquidez | El tamaño permite aflorar valor en la cotización y facilita liquidez inmediata para el inversor |
|  Binomio riesgo-retorno | Diluir costes fijos, acceso a deuda corporativa, seguir ofreciendo la mejor solución | Mayor masa crítica para optimizar diversificación y apalancamiento |
|  Honorarios de gestión | Base: Escalado decreciente Éxito: Mayor umbral de rentabilidad neta | Alineación de intereses e impacto directo en la rentabilidad neta |
|  Consejo de Administración | Presidente Independiente y 10 Consejeros +2 Ibervalles, +2 Independientes, +1 nuevo dominical | Mejores prácticas de gobierno corporativo con comisiones de control |

Sobre IBERVALLES, S.A.

Ibervalles asume el compromiso de mantener una participación del 20% del capital apoyando el plan estratégico de crecimiento a 5 años de Almagro.

Los socios de Ibervalles son el grupo familiar Isidro, conocidos en el mundo económico por la venta de EUROPAC S.A., creada en 1995 debutando en el Mercado Continuo en 1998 con una capitalización de 52 MM€. Sociedad de carácter regional en Castilla y León que nació con una facturación de 52 MM€, y que transformaron en una multinacional europea con una facturación de 1.400 MM€ situándola entre los líderes europeos de su sector siendo la más rentable por sus resultados y ratios en 2018. En 2019 fue vendida a la multinacional DSS por un valor neto de 1.757 MM€.

Actualmente, la familia Isidro es inversora en sectores con perspectivas de crecimiento sostenible como la telemedicina, TV digital, cierta minería o educación on line, materializando las inversiones en empresas dispuestas a aprovechar dichas tendencias.

* En caso de que la Sociedad no alcanzara un GAV de €100M en los próximos 5 años, se iniciará un proceso de venta de la cartera.

Equilibrio para accionistas existentes y nuevos

El Consejo de Administración ha ejercido su facultad de ejecutar la ampliación de capital aprobada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad del pasado 1 de julio

El período de suscripción preferente tendrá una duración de un mes y se iniciará una vez aprobado el folleto de la ampliación por la CNMV y publicado en el BORME

Principales indicadores

Evolución del capital de la Sociedad (millones de euros)



Importe ampliación
14M acciones



Precio: 1,14 €/acc. vs.
NAV* 1,16 €/acc



Prima del 0.14 €/acc.

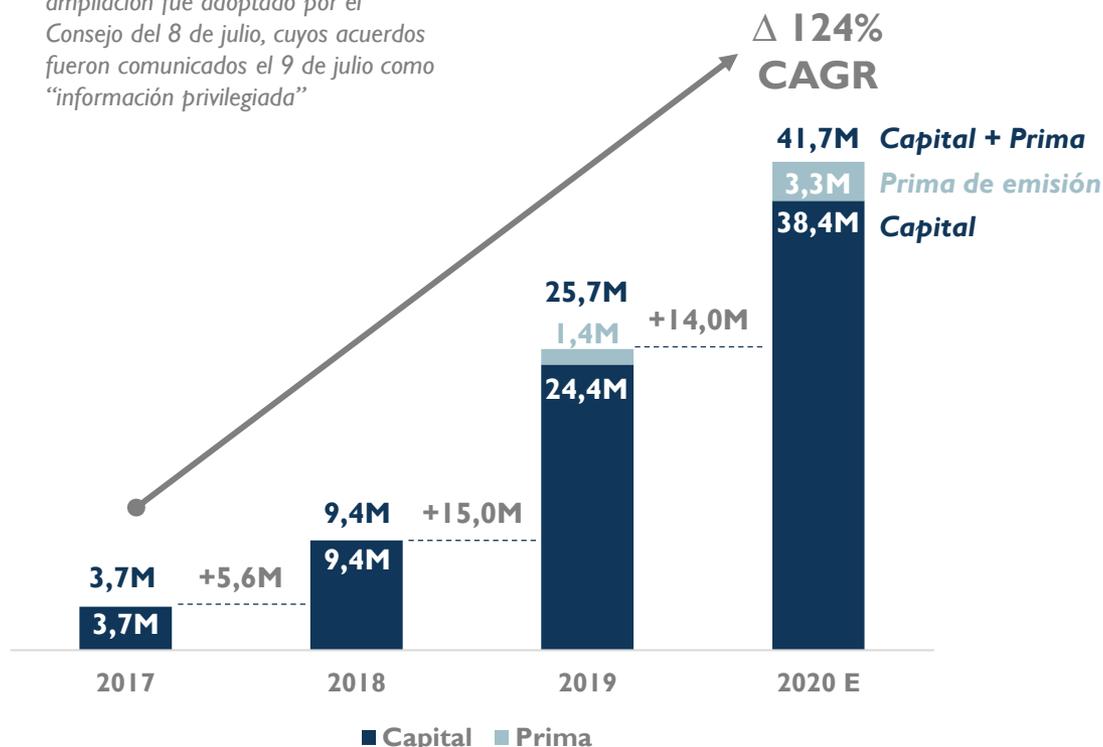


Capacidad inversora
de c. €16m +
apalancamiento



Adelantarse a la
demanda social

El acuerdo de ejecución de la ampliación fue adoptado por el Consejo del 8 de julio, cuyos acuerdos fueron comunicados el 9 de julio como "información privilegiada"



* NAV calculado a 31/12/19 – Publicado 29/4/2020 (https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/HechosRelev/2020/04/05389_HRelev_20200428.pdf)

Anexo | Mejores prácticas en Gobierno Corporativo

Refuerzo del gobierno corporativo mediante la creación de tres comisiones de control, así como la ampliación del Consejo de Administración con nuevos miembros y un Presidente independiente

Composición Actual del CdA



Eventual Composición del CdA



Presencia de Ibervalles, S.A. en el Consejo de Administración como inversor significativo

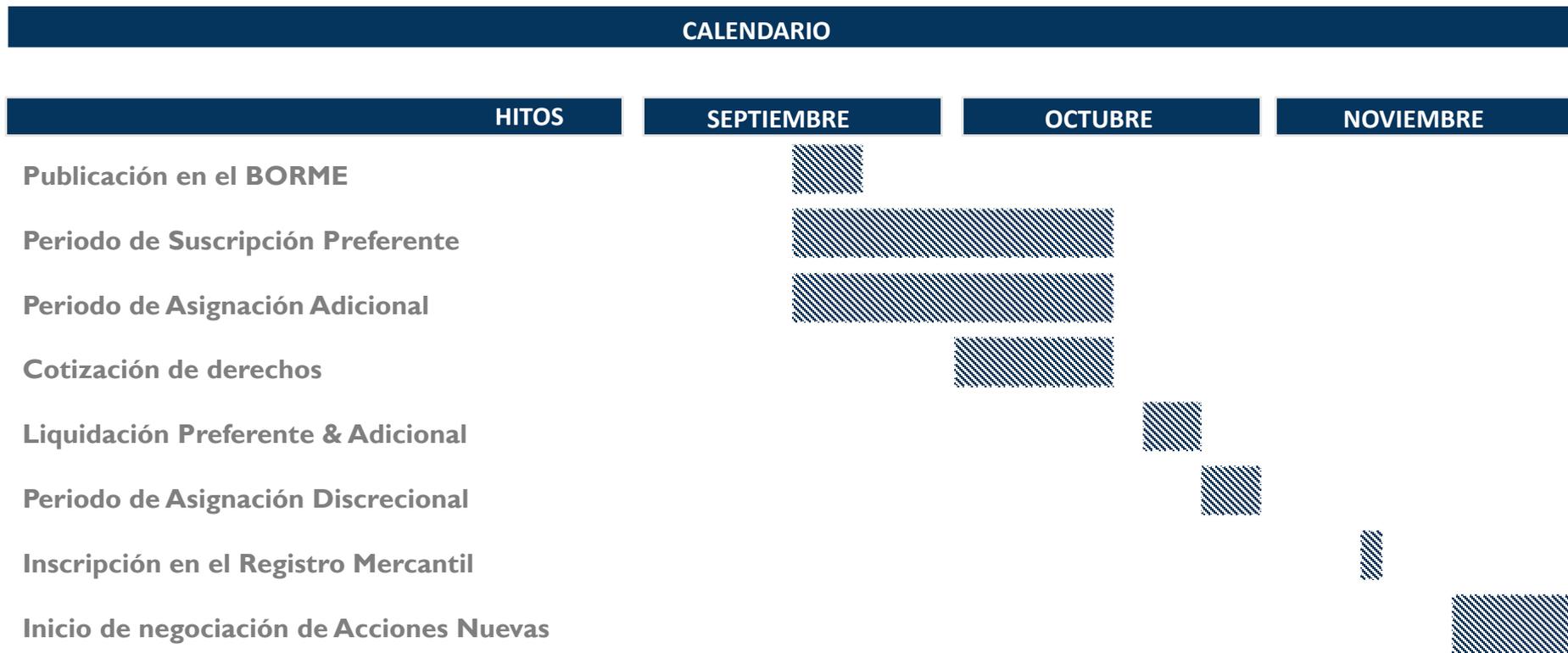
Elevada presencia y determinadas mayorías de consejeros independientes

Futuro nombramiento de un Presidente del Consejo de Administración Independiente

El Consejo será el que proponga a la JGA los nombramientos para su ratificación

Anexo | Calendario de Cierre

Calendario de cierre previsto según nota de valores



Puede consultar el Documento de Registro en el siguiente enlace (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/Otros/2020/09/05389_Folleto_20200910.pdf)

Puede consultar la Nota de Valores el siguiente enlace (https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/Otros/2020/09/05389_Folleto_20200910_1.pdf)

Anexo | Desarrollo de otros mercados europeos

Francia | Nuda Propiedad (viager)



8.000

Transacciones aproximadas al año

€4.800m

Volumen aproximado del mercado

Principal Player

certivia

LE VIAGER EN TOUTE SÉCURITÉ

€150M

Inversión

250

Activos enero-2018

450

Objetivo de activos

Principales inversores



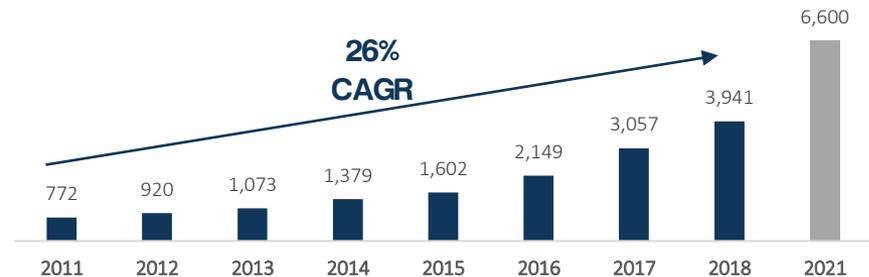
Reino Unido | Hipoteca Inversa (equity release)



£4.000m

Volumen del mercado

Evolución del mercado (£M)



Fuente: Equity Release Council y Just.

Principales players



Comparadores



