



Madrid, 27 de abril de 2021

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Almagro Capital SOCIMI, S.A. publica hoy martes 27 de abril de 2021, su presentación corporativa, que será utilizada en reuniones con inversores potenciales y que está disponible en la página web de la Compañía.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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

El presente documento y toda la información que de él derive, incluyendo, ya sea de forma verbal o escrita, comentarios, suplementos, aclaraciones y complementos de cualquier índole, han sido preparados por ALMAGRO CAPITAL, SOCIMI, SOCIEDAD ANÓNIMA (“**Sociedad**”), exclusivamente para su uso en esta presentación y para los destinatarios a quien se entrega.

Esta presentación es estrictamente confidencial y ha sido elaborada a efectos meramente informativos. Esta presentación no podrá ser reproducida o redistribuida a ninguna persona, y no podrá ser publicada, completa o parcialmente, para ningún propósito. Además, la distribución de esta presentación puede estar limitada legalmente. Las personas que posean una copia de esta presentación sin ser destinatarios de la misma deberán informar sobre esta circunstancia a la Sociedad y cumplir las previsiones aquí descritas.

La información contenida en el presente documento, que es estrictamente confidencial, es información resumida que no ha sido auditada por los auditores de la Sociedad. La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en esta presentación no han sido verificadas por terceros independientes y, salvo cuando se indica expresamente otra fuente, han sido elaboradas por la Sociedad.

Ninguna de las afirmaciones contenidas en el presente documento debe entenderse como una obligación contractual asumida por la Sociedad para con ningún tercero, ni en su propio nombre ni en el de terceros. Esta presentación no constituye, y no puede ser entendida de ninguna manera, como asesoramiento legal, fiscal, de inversión, contable, regulatorio o de otro tipo sobre, acerca de o en relación con la Sociedad, ni constituye o forma parte de, y no debe ser interpretada como, una oferta de venta o suscripción o una recomendación para comprar o suscribir, o una solicitud de oferta para comprar o suscribir, o adquirir de otra manera, cualquier valor de la Sociedad, ni deberá en todo o en parte o el hecho de su distribución ser base de, o ser invocado en relación con, cualquier contrato o decisión de inversión.

La información proporcionada en este documento no debe ser considerada como un sustituto de la opinión independiente del destinatario con respecto a las operaciones, la situación financiera y las perspectivas de la Sociedad. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es o será realizada por o en representación de la Sociedad, cualquiera de sus directivos, sus respectivas filiales y agentes, cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o asesores o cualquier otra persona (“**Parte Vinculada**”) en referencia a la precisión, integridad o veracidad de la información o las opiniones contenidas en este documento y, en caso de confiar en ellas, será bajo su propia responsabilidad y a su cuenta y riesgo. Además, ninguna responsabilidad u obligación, tanto directa como indirecta, contractual, extracontractual o de otro modo, es o será aceptada por la Sociedad ni ninguna de sus Partes Vinculadas, en relación con la referida información o las opiniones o cualquier otra cuestión en relación con este documento o sus contenidos o de otra forma que surja en relación con ellas.

Todas las declaraciones aparte de las referidas a datos históricos incluidas en esta presentación, incluyendo, sin limitación, aquellas referidas a la situación financiera, estrategias de negocio, planes de gestión y objetivos u operaciones futuras de la Sociedad pueden ser meras proyecciones. Estas son inciertas, por lo que implican riesgos desconocidos, incertidumbres y otros factores, los cuales podrían ocasionar que los resultados actuales de la Sociedad, rendimientos, logros, o resultados industriales, sean materialmente diferentes de aquellos expresa o implícitamente indicados en estas proyecciones. Estas están basadas en numerosas asunciones en referencia con nuestras estrategias de negocio presentes y futuras y en el entorno en el cual esperamos operar en el futuro. Las proyecciones se refieren a la fecha de esta presentación y la Sociedad y sus representantes niegan expresamente cualquier obligación de emitir ninguna actualización o revisión de las proyecciones de esta presentación, cualquier cambio en las expectativas, nuevos sucesos en las cuales estas proyecciones se basan.

Esta presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta o suscripción o solicitud de cualquier oferta de compra de cualesquiera acciones en Estados Unidos o en cualquier otra parte, ni servirá, en su totalidad o en parte, como base de ningún contrato o compromiso para adquirir acciones.

Las acciones de la Sociedad no han sido, ni serán, registradas conforme a la U.S. Securities Act de 1933, en su versión vigente (la “**Securities Act**”), o a las leyes sobre valores de cualquiera de los estados de Estados Unidos y las acciones no podrán ser ofrecidas o vendidas dentro de Estados Unidos salvo que se registren conforme a la Securities Act o se disponga de una exención relativa a las necesidades de registro de las acciones. Se hace constar expresamente que los materiales de esta presentación no se entenderán, en ningún caso, dirigidos a personas residentes en países distintos de España en los que la distribución de estos materiales o la realización de la oferta pudiera dar lugar a cualquier obligación de notificación, información o registro.

Esta presentación contiene medidas alternativas de rendimiento según el Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 y las Directrices de ESMA sobre medidas alternativas de rendimiento de 5 de octubre de 2015. Otras sociedades pueden calcular y representar la información financiera de forma diferente o usar las medidas alternativas de rendimiento con propósitos diferentes que los de la Sociedad, lo que limita la comparabilidad de la información financiera afectada por estas medidas. Las medidas alternativas de rendimiento no deben ser consideradas como alternativas a las establecidas en la información financiera de la Sociedad, tienen un uso limitado y pueden no ser indicativas de los resultados de las operaciones. Los destinatarios de esta presentación no deben depositar una confianza excesiva en esta información.

Esta presentación se entrega en relación con una reunión con la Sociedad y no se extraviará ninguna copia de este documento ni de ningún otro material escrito después de esta reunión si ésta se celebra físicamente. Al leer las diapositivas contenidas en esta presentación y asistir a la reunión donde esta se expone, usted garantiza, declara, reconoce y acuerda con la Sociedad que (i) ha leído, acepta y cumplirá con el contenido de este aviso, incluyendo, sin limitación, la obligación de mantener la confidencialidad de esta presentación y de su contenido, (ii) entiende las sanciones legales y regulatorias que conlleva el mal uso, la divulgación o la circulación indebida de esta presentación y (iii) no mantendrá en ningún momento ninguna conversación, correspondencia o contacto relativo a la información contenida en esta presentación con ninguna de las Partes Vinculadas.

- I** Resumen de la operación
- II** Almagro Capital SOCIMI
- III** Descripción de la operación
- IV** Anexos

Resumen del aumento de capital propuesto a la JGA⁽¹⁾

Compañía

ALMAGRO
Capital

(YAC1 SM Equity)

Cotización

BME Growth

Tipo de operación

- Aumento de capital (sin derecho de suscripción preferente) por valor efectivo máximo⁽²⁾ de

€50 Mn

Precio mínimo de suscripción

1,25 €

por cada acción nueva

Nº de acciones resultantes

c. 78 Mn

Post-Transacción
(suponiendo una suscripción del 100% del aumento)

Syndicate Structure

- Global Coordinator: CaixaBank BPI
- Joint Bookrunners: GVC Gaesco y Renta4 Banco

Notas: (1) El folleto informativo relativo a la ampliación está pendiente de aprobación por la CNMV. Una vez aprobado, el folleto se pondrá a disposición de los inversores en el domicilio social y en las páginas web del emisor y la CNMV. La aprobación del folleto por la CNMV no debe entenderse como respaldo de los valores ofrecidos o admitidos a cotización. Cualquier inversor potencial debe leer el folleto antes de tomar una decisión de inversión, de modo que comprenda plenamente los posibles riesgos y beneficios que conlleva la decisión de invertir en los valores; (2) Nominal más prima de emisión.



**Almagro Capital es la primera
SOCIMI orientada al mercado
residencial de personas
mayores.**



Solución socialmente responsable

- Solución disruptiva de monetización de la vivienda atendiendo a una creciente problemática social
- Comprometida con criterios ESG



Líder de mercado

- Único inversor institucional del mercado con posición de liderazgo en innovación y mejora continua del producto
- Altas barreras de entrada (tamaño mínimo crítico, modelo de predicción actuarial propio, acceso a pipeline de oportunidades, know-how de gestión de activos dispersos y confianza)



Cartera consolidada de alta calidad⁽¹⁾

- 88⁽²⁾ viviendas valoradas en €55,3 Mn⁽³⁾, concentradas principalmente en los barrios Salamanca, Chamberí, Chamartín y Centro
- 3.144 €/m² de precio de compra medio con descuento medio del 30,4% sobre valor de tasación⁽²⁾⁽⁴⁾



Atractivo binomio rentabilidad-riesgo

- Objetivo incremento de NAV por acción > 9% anual
- Alta visibilidad sobre retornos (activo prime comprado con alto descuento, baja rotación de inquilinos, 97,6% ocupación⁽⁵⁾, ~0% impagos)



Plataforma de crecimiento probada

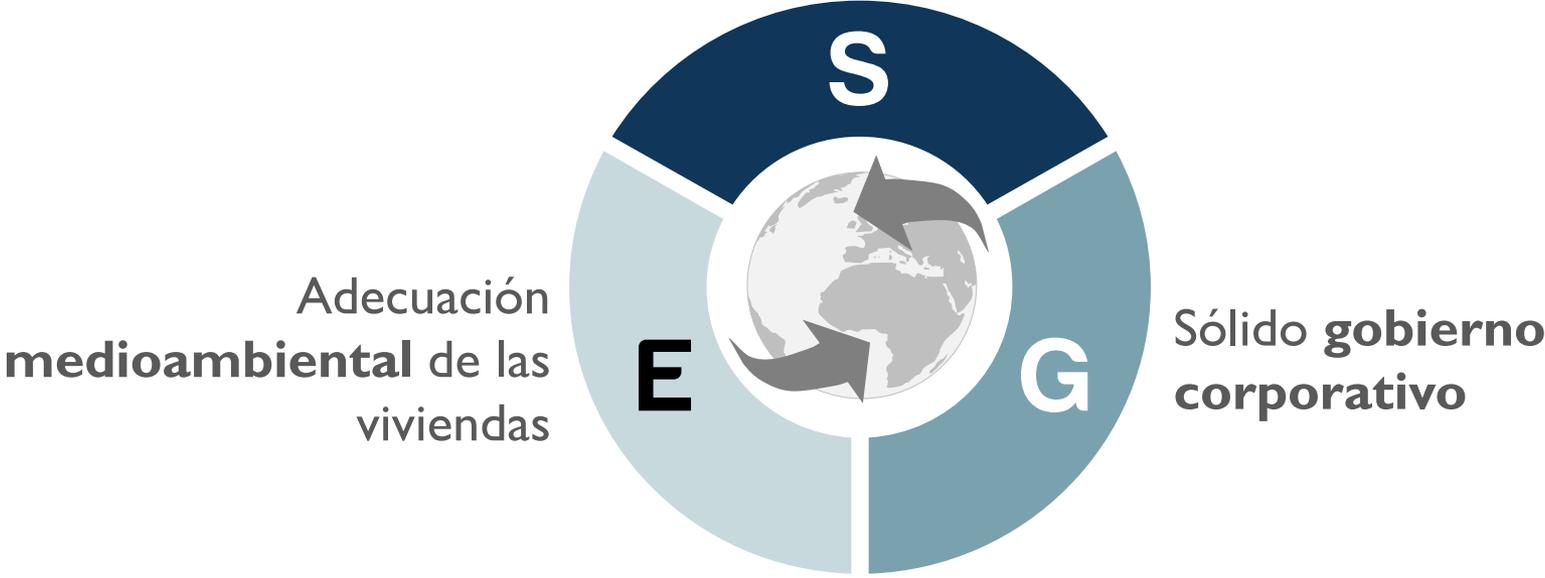
- Crecimiento estructural de la demanda (envejecimiento poblacional, reducción del poder adquisitivo, alquiler vs. propiedad)
- Sólido Plan Estratégico

Notas: (1) Datos a 31 de marzo de 2021; (2) 83 viviendas en propiedad y 5 con arras firmadas. Se excluyen 2 locales comerciales adquiridos en sendas transacciones como parte de una cartera; (3) Valoración experto independiente a 31/12/20, más precio de compra de los activos adquiridos en el T1-21, más las arras aportadas; (4) Descuento sobre valor de tasación realizada por experto independiente (Sociedad de Tasación y Gloval Valuation) en el momento de compra; (5) Ratio de ocupación operativo calculado sobre el total de activos disponibles, sin tener en cuenta activos en reforma / venta (93,2% sobre total de activos de la cartera).

Sociedad comprometida con criterios ESG

Almagro Capital nace en 2017 para ofrecer solución a una necesidad social de las personas mayores de monetizar el ahorro acumulado a lo largo de los años sin cambiar su residencia y vida actual

Solución a una necesidad social



Inversión responsable

Logos for Fundación Edad&Vida, Madrid Futuro, and PRI Principles for Responsible Investment.

Confianza institucional

Logos for BME Growth, Preventiva Seguros, MUTUALIDAD ABOGACÍA, and Sareb.

Entorno socio-económico

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

Mercado objetivo

+ 9 Mn
Mayores de 65 años

+ 90%
Tiene vivienda en propiedad

+ 85%
Del ahorro senior está en la vivienda

+ 70%
Sólo ingresa la pensión del Estado

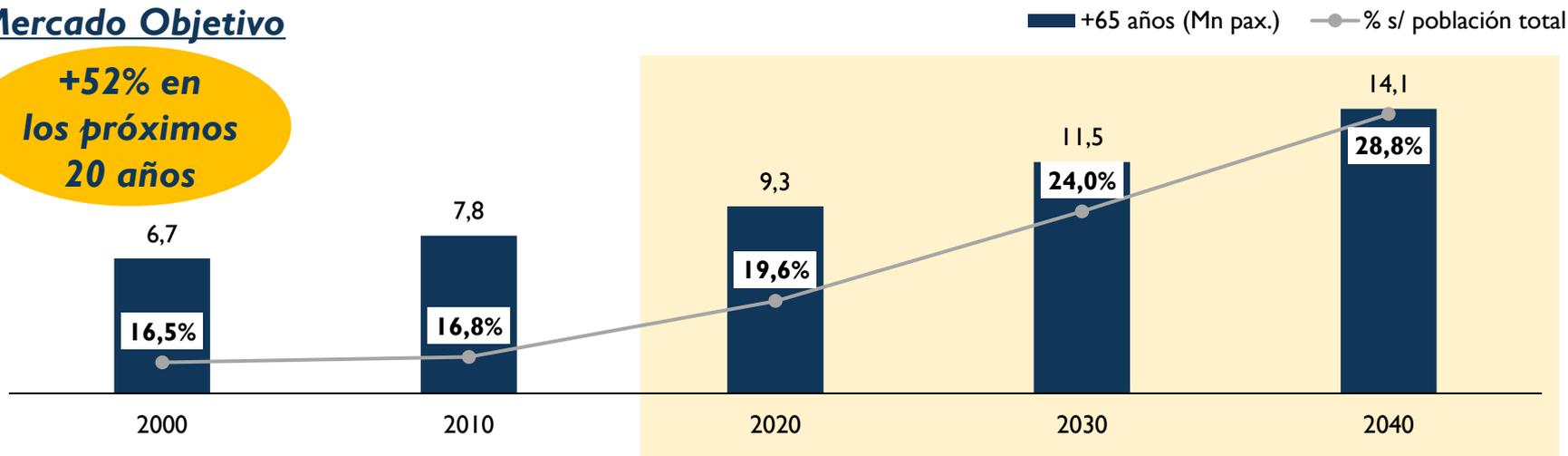
+ 65%
Jubilados con ingresos < 1.300€/mes

Situación económico-social

Inversión de la pirámide poblacional y jubilación de los *Baby Boomers*

Mercado Objetivo

+52% en los próximos 20 años



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística, Estadísticas Seguridad Social, Estudio "La revolución de la longevidad y su influencia en las necesidades de financiación de los mayores" por la Universidad de Valencia, Extremadura y Castilla La Mancha (ganador del XI Premio Edad&Vida), Artículo "Su casa a cambio de recibir una paga de por vida" de El País.

Inversor líder orientado al mercado residencial de personas mayores

La permanencia como inquilino de manera vitalicia queda garantizada

VENTAJAS VENDEDOR

-  Recibe un pago único de capital y/o una renta vitalicia
-  Alquiler vitalicio
-  Devolución del pago aplazado en caso de longevidad reducida
-  Eficiencia fiscal
-  Contrato a medida: condiciones flexibles e innovadoras



VENTAJAS ALMAGRO

- Adquisición de viviendas para eventual reforma 
- Estructura fiscal y financiera óptima 
- Garantía de calidad de servicio 
- Gestión integral 
- Sin riesgos reputacionales, vehículo regulado y cotizado 
- Mejor solución económico-social 

Descripción de la cartera a 31 de marzo 2021

88 
Activos⁽¹⁾

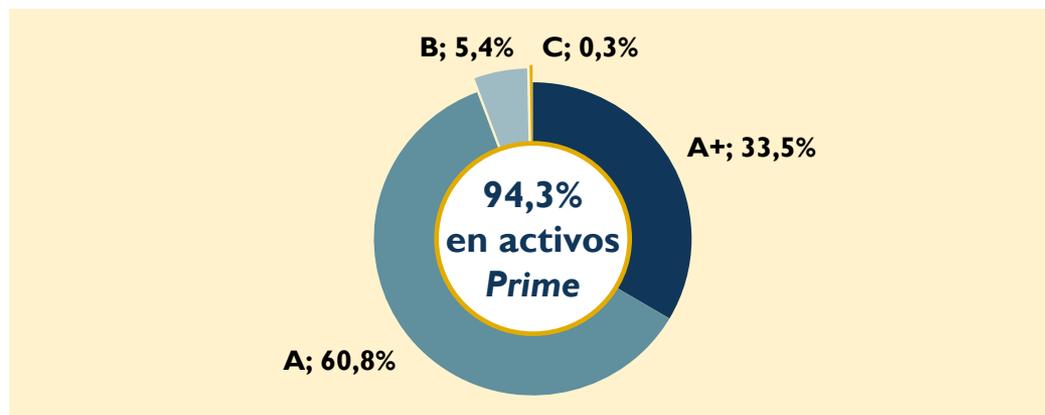
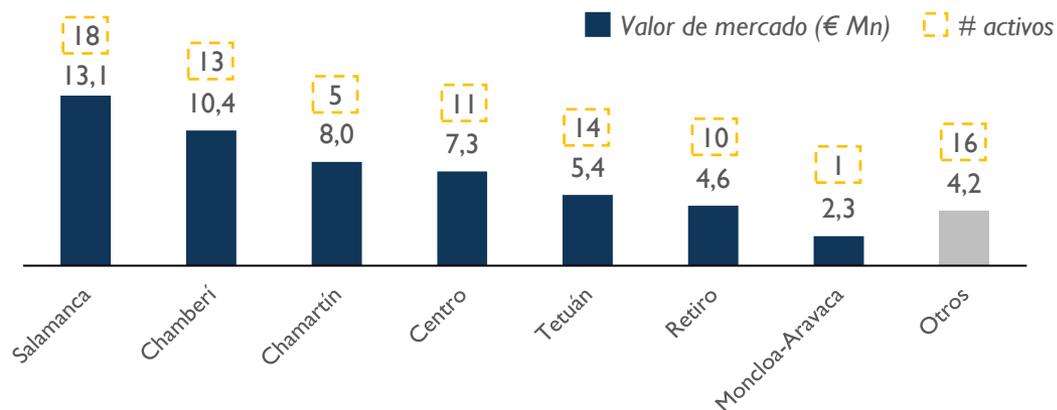
3.144 €/m²
adquisición

12.911
Total m²

87,5 
Edad media

30,4%
Descuento⁽²⁾

Distribución geográfica de la cartera (€ Mn⁽³⁾, # activos⁽¹⁾) y por tipología de activo



Notas: (1) 83 viviendas en propiedad y 5 con arras firmadas. Se excluyen 2 locales comerciales adquiridos en sendas transacciones como parte de una cartera.; (2) Descuento sobre valor de tasación en momento de compra; (3) Valoración experto independiente a 31/12/20, más precio de compra de los activos adquiridos en el T1-21, más las arras aportadas.

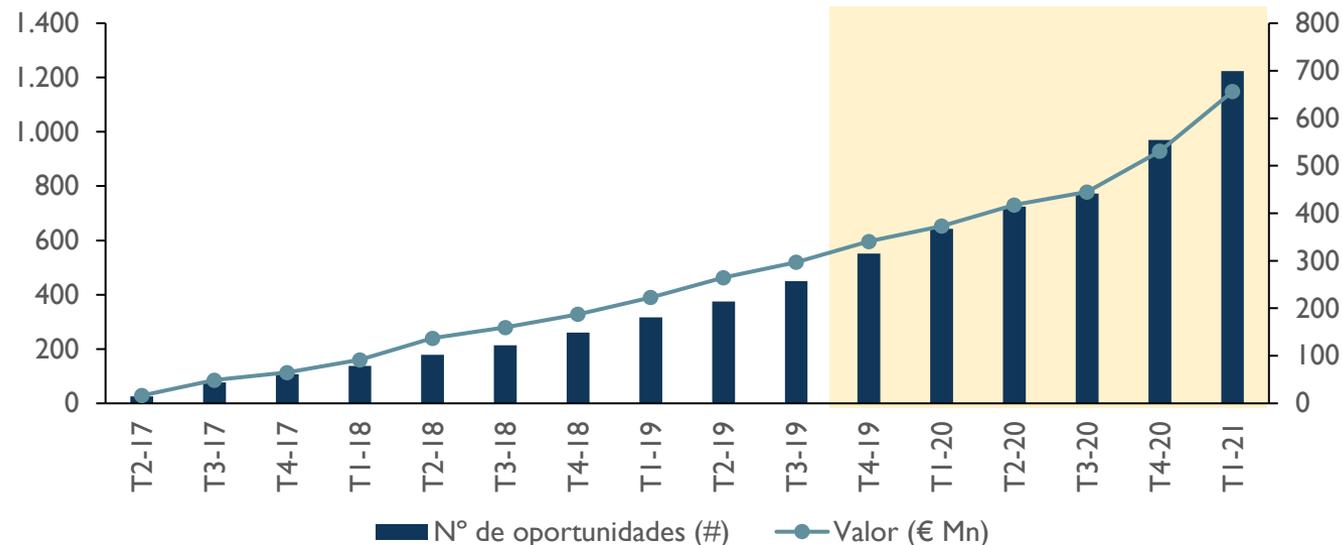
Identificación y selección de activos

La red de identificación de oportunidades de la Sociedad favorece las barreras de entrada

Histórico oportunidades analizadas⁽¹⁾

Existe una **correlación del 91%** entre el capital levantado y las **oportunidades analizadas**⁽²⁾

Nº de oportunidades



Canales de identificación

I
**Intermediarios
(generalistas y
especializados)**

II
**Carteras
institucionales**

III
Canal directo

+650M

Valor activo total

+210M

en los U6M

+1.200

Nº oportunidades analizadas

+450

en los U6M

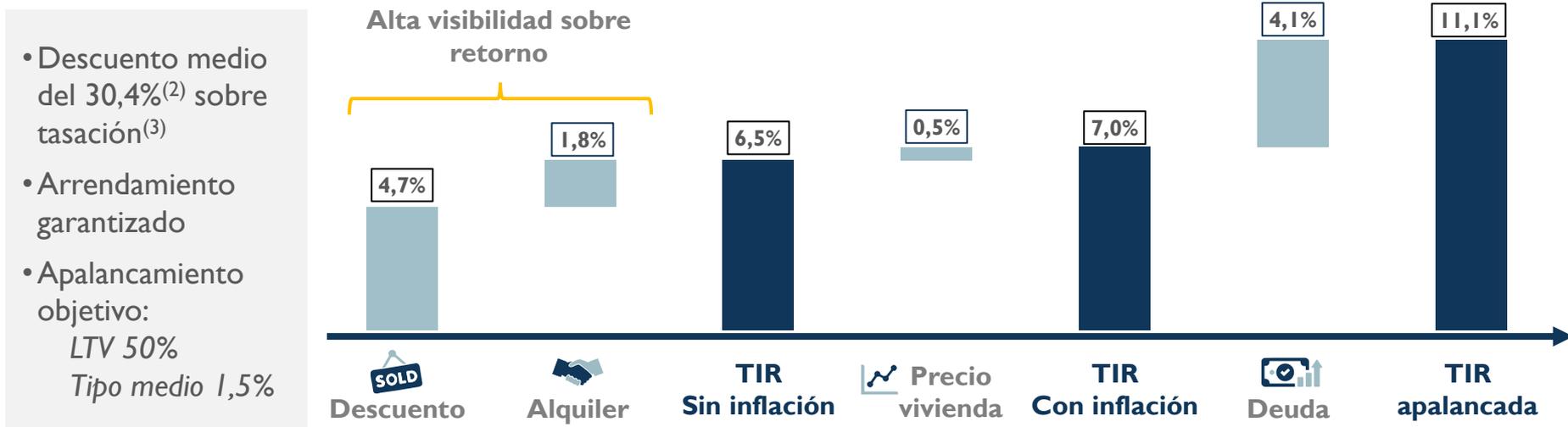
Fuente: Elaboración Propia

Nota: (1) Datos a 31 de marzo de 2021; (2) Ver detalle en Anexo.

Ejemplo de Creación de Retorno por Activo

Zonas prime con bajo riesgo de ocupación y de impagos: Fuerte potencial de revalorización

Distribución de la TIR promedio de la cartera⁽¹⁾



Sensibilidad precio de vivienda y longevidad⁽⁴⁾

Existe una menor sensibilidad de la TIR ante variaciones en el precio de la vivienda respecto a otros activos inmobiliarios

- Una caída acumulada del 1% en el precio de la vivienda supone una caída de 0,2% en TIR
- Un incremento de un año en la vida media estimada del inquilino supone una caída en TIR del 0,1%

Nota: (1) Datos a 31 de marzo de 2021, incluyendo los 88 activos a la fecha (83 en propiedad y 5 con arras firmadas); (2) Descuento sobre valor de tasación en momento de compra; (3) Tasación conservadora realizada por experto independiente (Sociedad de Tasación y Global Valuation) en el momento de compra; (4) Ver tabla de sensibilidad en Anexo.



Geográficamente:

- Madrid
- Zonas atractivas fuera de Madrid (Máximo 40%)

Tipología contrato:

- Vivienda inversa, Sale & Leaseback (Rentas Antiguas: máx. 40%)
- Nuda Propiedad (máx. 20%)

Tipología piso

- Mínimo 80% en pisos A+ y A

	Tipo	Objetivo de rentabilidad media de la cartera	Madrid	Otras Capitales	Real ⁽¹⁾ (a 31 de marzo de 2021)
↑ Liquidez / Revalorización +	A+ <i>+80%</i>	5,75% Sin apalancamiento ni revalorización del activo	Super Prime Todos los tamaños Prime Menos <100 m ²	Super Prime Todos los tamaños	TIR sin apalanca. 6,2% TIR apalancada 10,5% Peso 33,5%
	A	6,25% Sin apalancamiento ni revalorización del activo	Prime Mas >100 m ² Oportunista Menos <100 m ²	Prime Todos los tamaños	TIR sin apalanca. 6,7% TIR apalancada 11,5% Peso 60,8%
	B	6,75% Sin apalancamiento ni revalorización del activo	Oportunista Mas >100 m ²	Oportunista Todos los tamaños	TIR sin apalanca. 6,9% TIR apalancada 11,6% Peso 5,4%
	C	7,25% Sin apalancamiento ni revalorización del activo	Carteras Heterogéneas	Carteras Heterogéneas	TIR sin apalanca. 7,4% TIR apalancada 12,6% Peso 0,3%

Nota: (1) TIR calculada en base a la tasación realizada por experto independiente (Sociedad de Tasación y Gloval Valuation) para cada activo en el momento de la adquisición.

Esperanza de vida de la cartera a 31 de marzo 2021

7,9 años

Esperanza de vida
teórica en
compraventa

7,2 años

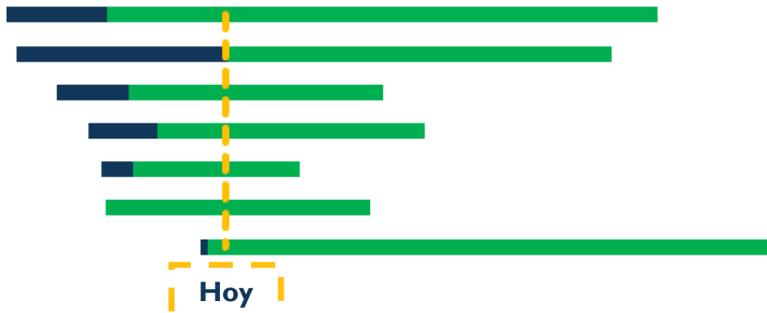
Esperanza de vida hábil
(Considerando activos ya
liberados)

6,0 años

Longevidad media
actual de la cartera
Almagro Capital

Activos liberados antes de tiempo⁽¹⁾

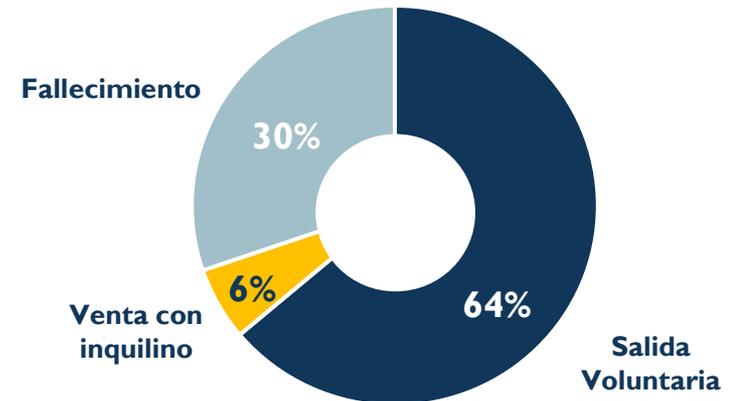
2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030



Esperanza teórica: 6,3 años
Esperanza hábil: 0,9 años

Esperanza teórica Activos liberados
Esperanza Vida Libre

Motivos de liberación anticipada⁽¹⁾



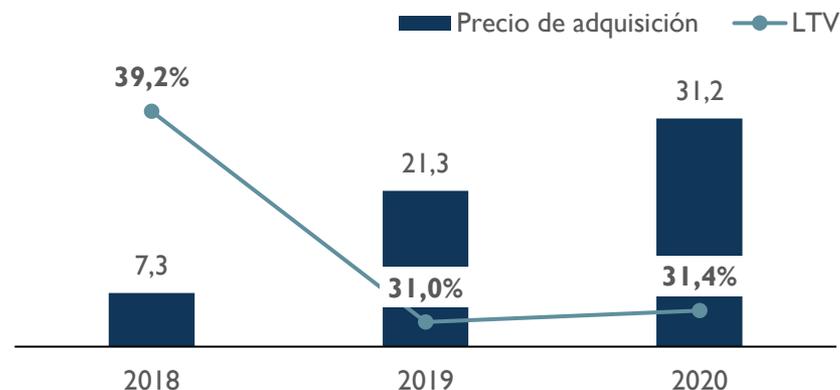
Nota: (1) Datos a 31 de marzo de 2021, suponiendo el activo de Jorge Juan 96 como vendido (actualmente con arras firmadas).

Principales magnitudes de Almagro Capital

NAV/acción⁽¹⁾ (€)



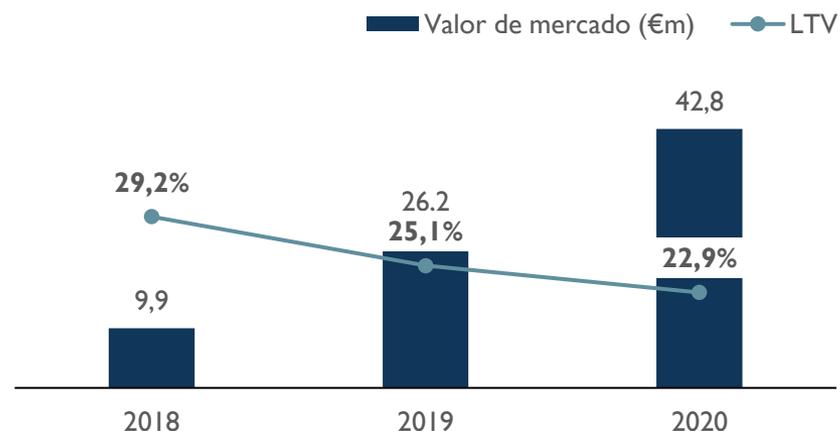
Precio de adquisición y LTV⁽³⁾ (€ Mn, %)



Capital de la Sociedad⁽⁴⁾ vs Inversión acumulada⁽⁵⁾ (€ Mn)



Valor de mercado⁽⁶⁾ y LTV⁽⁷⁾ (€ Mn, %)



Fuentes: Informes de valoración de Gesvalt e información aportada por la Sociedad

Notas: (1) NAV dividido por el número de acciones de la Sociedad, siendo el NAV o "Net Asset Value" la valoración de mercado de los activos a cada fecha (elaborada por Gesvalt bajo la metodología RICS), menos el Valor Neto Contable auditado de dichos activos; (2) Valor nominal de las acciones en el momento de constitución de la Sociedad; (3) LTV sobre precio de adquisición; (4) Nominal + Prima de Emisión; (5) Inversión efectiva (Datos trimestrales acumulados); (6) Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS; (7) LTV bruto, calculado en base a la Deuda Financiera Bruta y el valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS.



Empresa líder con alto potencial de crecimiento y ambición de cotizar en el Mercado Continuo en el largo plazo

Incremento del ritmo de inversión

€250M

Objetivo
Inversión
próximos
3 años

6,0%

TIR mínima
(sin revalorización ni
apalancamiento)

Expansión
Península
Ibérica

50%

Objetivo
LTV Bruto
(s/ precio de
adquisición)

Gestión activa de la cartera de inmuebles

+95%
Ratio de ocupación⁽¹⁾

Maximización de TIR vía rotación activa de pisos

Innovación
Modelo de gestión de activos escalable

Notas: (1) Ratio de ocupación operativo objetivo, calculado sobre el total de activos disponibles, sin tener en cuenta los activos en reforma / venta.

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

**+9% Anual
Incremento
NAV**

(2017 – 2020 | CAGR: 8,9%)

**+1.000
Accionistas**

(Cierre 2020: 174)

**BME Growth
contratación
general⁽¹⁾**

(Cambio de segmento de
cotización)

TOP 5

Socimi por liquidez
y volumen
negociados en BME
Growth

ESG

Reforzar el
posicionamiento
como inversión
responsable

Notas: (1) Objetivo a corto plazo (2021-2023). A largo plazo, cotización en Mercado Continuo.

Órgano de administración



Enrique Sanz
Representante de Mutuality
Abogacía (Dominical)

Eduardo Minardi
(Independiente)

José María Martín
(Dominical)

José Miguel Isidro
Representante de
Ibervalles (Dominical)

Luis de Ulbarri
Vicepresidente
(Ejecutivo)



Francisco López
Representante de
Inverlo (Ejecutivo)

Juan Jordano
Presidente
(Independiente)

Nelson Ortiz
(Independiente)

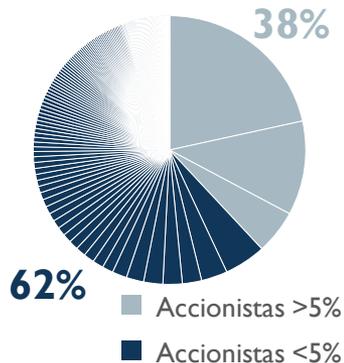
Daniel Torregrosa
Representante de
Aligrupo (Dominical)

Enrique Isidro
(Dominical)

Estructura accionarial



Ref	Accionista	%
1	Ibervalles, SA	21,5%
2	Aligrupo Business Opportunities, S.L.	11,3%
3	Preventiva Compañía de Seguros, S.A.	5,3%
4	A&G Global Sicav Inland Fund	4,9%
5	Particular 1	3,1%
6	Mutuality de la Abogacía	2,3%
7	Particular 2	2,3%
8	Inverlo, S.L.	2,3%
9	Luis de Ulbarri	2,2%
10	Particular 3	2,1%
11-179	Resto	42,7%



Comisiones de la Sociedad



Descripción del aumento de capital propuesto a la JGA⁽¹⁾

La ampliación de capital permitiría a la compañía obtener fondos para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento

Importe del aumento (€ Mn)	Hasta €50 Mn⁽²⁾
Precio mínimo de suscripción (€/acción)	1,25 €/acción
Acciones máximas a emitir (#)	Hasta 40 Mn de acciones

Descripción⁽¹⁾

Oferta pública de suscripción de hasta 40.000.000 nuevas acciones de Almagro Capital SOCIMI mediante un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente a un precio efectivo (nominal más prima de emisión) mínimo de 1,25 euros por acción.

Fechas clave

Abril 2021 → Convocatoria de Junta General Ordinaria
 Mayo 2021 → Celebración de Junta General Ordinaria
 Junio 2021 → Fecha estimada de ejecución de la operación

Objetivos de la Operación

- Disponer de mayor capacidad en la selección y ejecución de oportunidades y asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades
- Facilitar la materialización de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad
- Alcanzar una capitalización superior, aumentando así la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor
- Dotar de liquidez al valor con una mayor diversificación del accionariado

Notas: (1) El folleto informativo relativo a la ampliación está pendiente de aprobación por la CNMV. Una vez aprobado, el folleto se pondrá a disposición de los inversores en el domicilio social y en las páginas web del emisor y la CNMV. La aprobación del folleto por la CNMV no debe entenderse como respaldo de los valores ofrecidos o admitidos a cotización. Cualquier inversor potencial debe leer el folleto antes de tomar una decisión de inversión, de modo que comprenda plenamente los posibles riesgos y beneficios que conlleva la decisión de invertir en los valores; (2) Importe efectivo (nominal + prima de emisión).



Anexos

Anexo | Comparativa vs. otros productos sustitutivos

	Vivienda Inversa	Sale & Leaseback	Nuda Propiedad	Hipoteca Inversa	Venta sin inquilino
Perfil de inversor	Inversor responsable	Inversor responsable	Particulares, oportunistas	Bancos	Particulares, oportunistas
Mecanismo de supervisión	Auditado y supervisado por firmas independientes y reguladores gubernamentales (BME)		Sin control	Auditoría independiente y supervisión por el BdE	Sin control
Adaptación a las necesidades familiares	Alta. Oferta a medida	Alta. Oferta a medida	Baja. Poder de negociación en el inversor	Baja. Producto estandarizado	No aplica
Tipo de transacción	Compraventa y alquiler vitalicio	Compraventa y alquiler vitalicio	Compraventa y usufructo	Préstamo hipotecario con primera garantía s/ la vivienda	Compraventa y abandono de la vivienda
Importe obtenido (% s/ valor de tasación)	55 - 85%	55 - 85%	35 - 75%	25 - 45%	90 - 100%
Derecho a permanecer en la vivienda	Sí, bajo contrato de alquiler notarializado, registrado y pagado por anticipado	Sí, bajo contrato de alquiler notarializado y registrado, pagado mensualmente	Sí, bajo usufructo	Sí, propietario con incremento deuda hipotecaria	No
Comisiones y gastos habituales	Sin comisiones	Sin comisiones	Comisiones del c. 5%	1% apertura, 2% cancelación, intermediarios (c. 5%)	Posible intermediación, ITP
Pago adicional al vendedor	Sí, precio aplazado en caso de abandono prematuro de la vivienda	No	No	No aplica al tratarse de deuda hipotecaria	No
Devolución de préstamo + intereses	No aplica	No aplica	No aplica	A cargo de los herederos. devolver en primeros 12 meses tras fallecimiento	No aplica
Fiscalidad	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones	AJD bonificado. Aplica en sucesiones y posible plusvalía en IRPF	Plusvalía en IRPF exento

Vivienda Inversa – “Modelo Almagro”

Oferta Vendedor



Vivienda valorada en 1.000.000€



Matrimonio de 85 años

20% Descuento en compra

Derivado de la indisposición del activo y condicionado por la esperanza de vida

800.000€

Precio de Compra

Importe escriturado en notaría, donde se formaliza un contrato de alquiler vitalicio con el vendedor

250.000€

Precio Aplazado

Se aplaza en notaría un importe estimado relativo al alquiler vitalicio, acorde a la esperanza de vida y el valor de mercado

550.000€

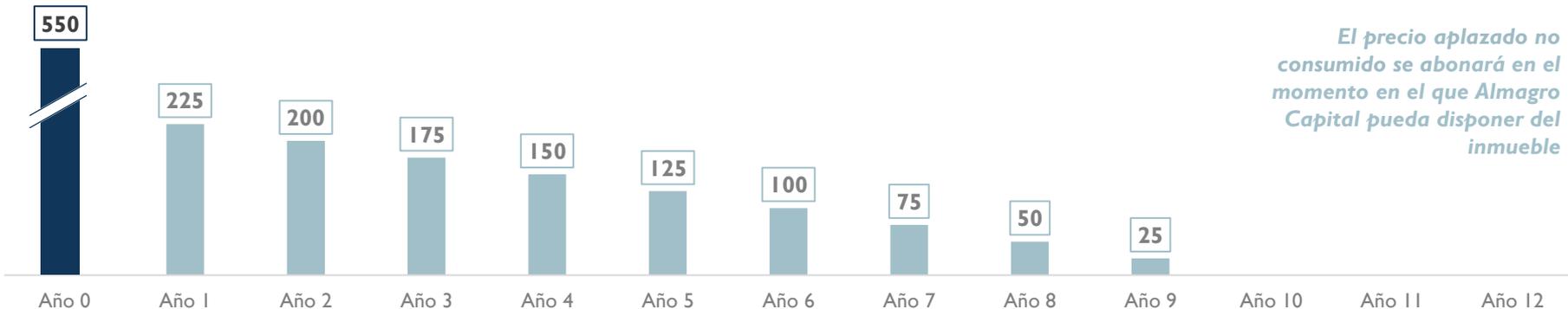
Pago Inicial

El importe restante es entregado en el momento de la firma al vendedor

Sin pago de renta tras consumo

Una vez el precio aplazado es consumido, el inquilino no abonará renta. Ésta estará incluida hasta su fallecimiento

Flujos de caja para el vendedor/inquilino en caso de liberación del inmueble antes de la fecha estimada



El precio aplazado no consumido se abonará en el momento en el que Almagro Capital pueda disponer del inmueble

Desembolso Inicial

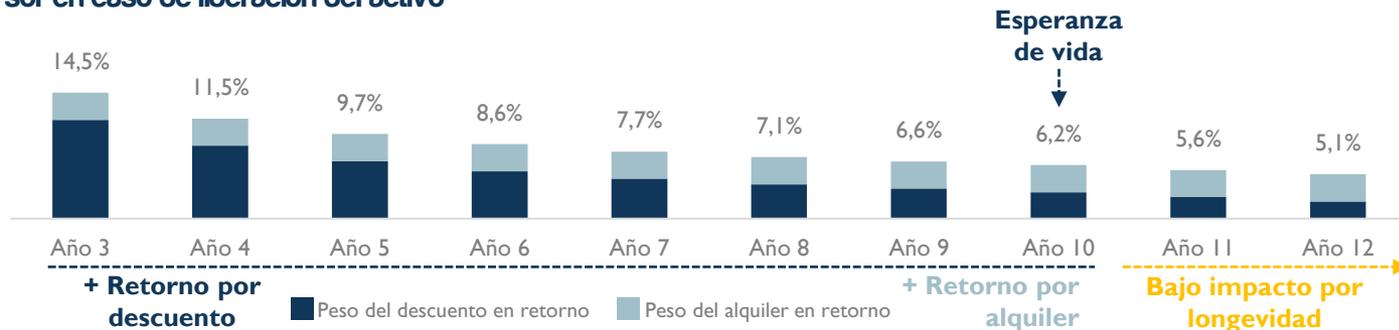
Evolución de la devolución del precio aplazado en cada año según se abandone la vivienda

■ Pago Inicial en notaría ■ Pago Variable en caso de abandonar la vivienda

Sin flujos de caja una vez el precio aplazado es consumido

Sensibilidad del retorno del inversor en caso de liberación del activo

TIR inversión en caso de desembolsar el importe restante del pago aplazado y vendiendo el activo sin considerar inflación, apalancamiento ni mejoras por valor añadido (CAPEX): Precio de entrada igual a precio de salida



+ Retorno por descuento

■ Peso del descuento en retorno ■ Peso del alquiler en retorno

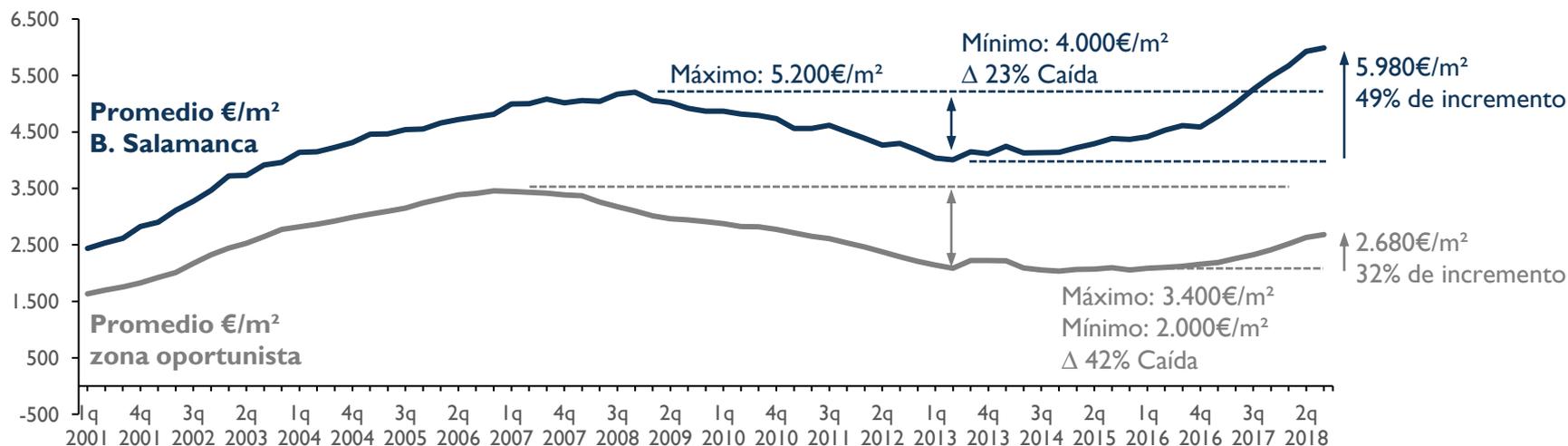
+ Retorno por alquiler

Bajo impacto por longevidad

- Una caída acumulada del 1% en precio supone una caída de 0,2% en TIR
- Un incremento de un año en la vida media estimada del inquilino supone una caída en TIR del 0,1%

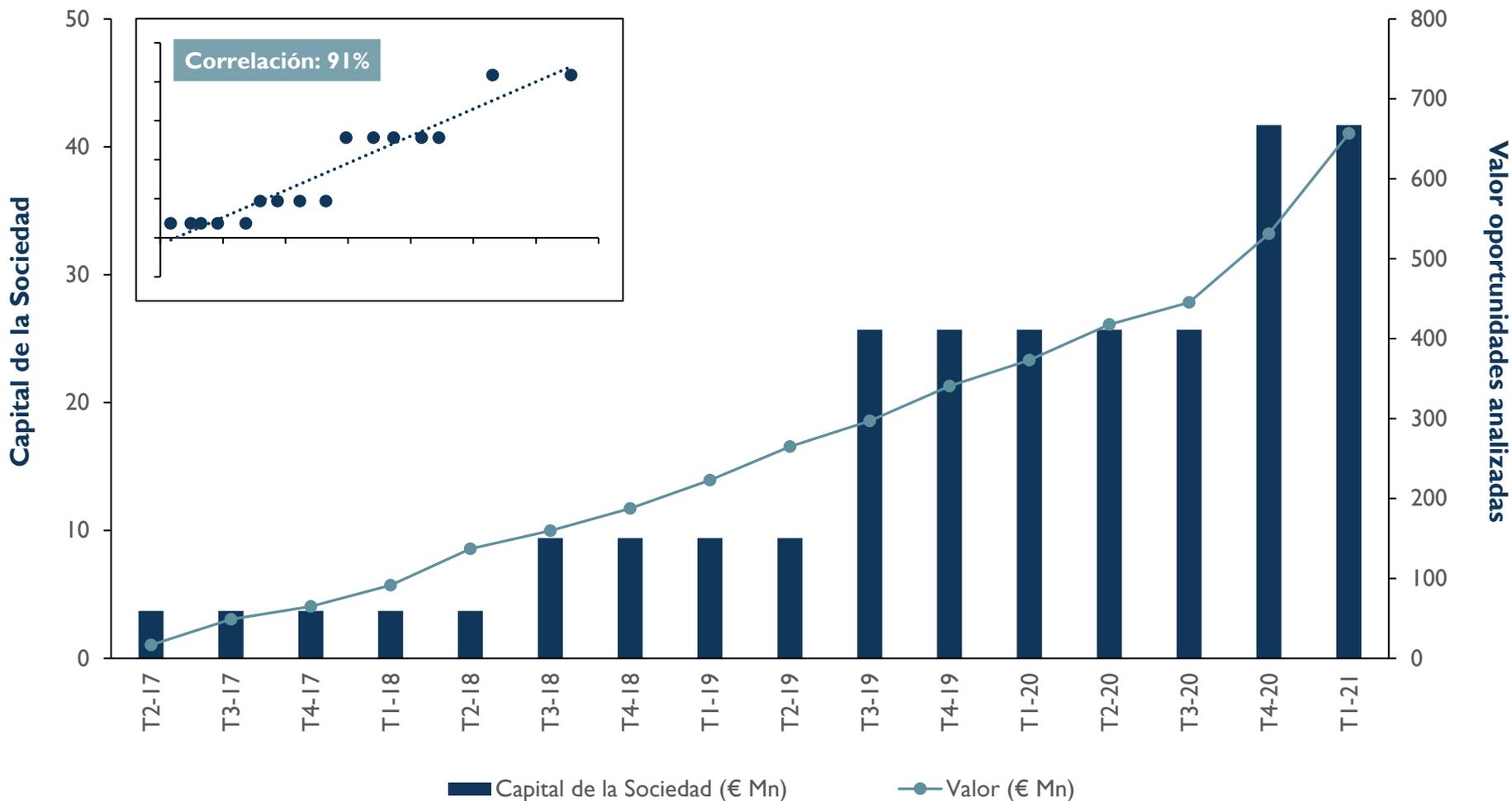
Ev. Precio vivienda	Sensibilidad TIR Apalancada		Esperanza de Vida - Años						
	Anual	Acumulado	+3,0	+2,0	+1,0	Base	-1,0	-2,0	-3,0
-3,5%		(20,1%)	5,2%	5,4%	5,6%	5,8%	6,0%	6,2%	6,4%
-2,0%		(9,7%)	7,6%	7,8%	8,0%	8,2%	8,4%	8,6%	8,8%
-1,0%		(2,8%)	9,1%	9,3%	9,5%	9,7%	9,9%	10,1%	10,3%
Base		4,1%	10,6%	10,8%	11,0%	11,1%	11,3%	11,5%	11,7%
+1,0%		11,0%	12,0%	12,2%	12,4%	12,6%	12,8%	13,0%	13,2%
+2,0%		18,0%	13,5%	13,6%	13,8%	14,0%	14,2%	14,3%	14,5%
+3,5%		28,3%	15,5%	15,7%	15,8%	16,0%	16,2%	16,4%	16,6%

Barrio de Salamanca



Anexo | Capital⁽¹⁾ vs. Oportunidades analizadas⁽²⁾

Existe una correlación del 91% entre el capital levantado y las oportunidades analizadas



Fuente: Elaboración Propia
Nota: (1) Nominal + Prima; (2) Datos a 31 de marzo de 2021.

Principales características

Propietarios⁽¹⁾

Mujer	
Edad	93 años

Vivienda

Tamaño total	84 m ²
Valor estimado ⁽¹⁾	389.404 €
Precio por m ² ⁽¹⁾	4.636 €/m ²
Valoración Gesvalt ⁽²⁾	n.d.

Ubicación

Área	Salamanca
Barrio	Lista

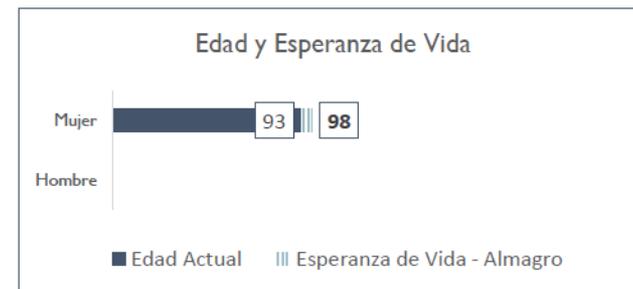
Características de la transacción

Tipo de activo	Activo A+
Tipología de contrato	Vivienda Inversa
Fecha de adquisición	Marzo-2021



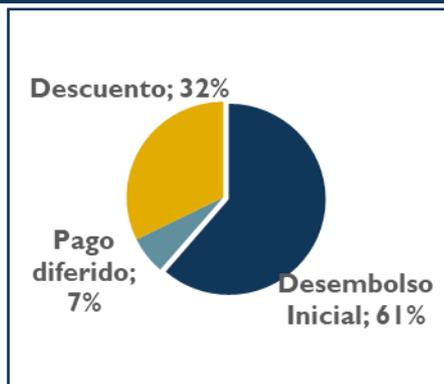
Esperanza de vida⁽¹⁾

- Esperanza de vida considerada: 5,3 años



Operación de Compra

Valor de Compra	263.750 €
€/m2 de compra	3.140 €/m ²
Descuento en adquisición	32,27%
• Desembolso Inicial	238.750 €
• Pago diferido	25.000 €
• Años de consumo pago diferido	1,7
• Consumo pago diferido mensual	1.200 €
Yield alquiler neto	1,5%



Previsión análisis de salida

Retorno⁽³⁾

TIR apalancada	11,6%
TIR sin apalancar	7,3%

Apalancamiento

LTV	50,0%
Tipo de interés	1,50%

Notas: (1) Datos basados en las estimaciones realizadas por la Sociedad en el momento de análisis de la operación; (2) Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS a 31 de diciembre de 2020. No disponible al ser un activo adquirido posteriormente al cierre del ejercicio 2020; (3) Calculado en base a la tasación realizada por experto independiente en el momento de la adquisición.

Principales características

Propietarios⁽¹⁾

Mujer	
Edad	85 años

Vivienda

Tamaño total	67 m ²
Valor estimado ⁽¹⁾	310.000 €
Precio por m ² ⁽¹⁾	4.627 €/m ²
Valoración Gesvalt ⁽²⁾	314.000 €

Ubicación

Área	Salamanca
Barrio	Goya

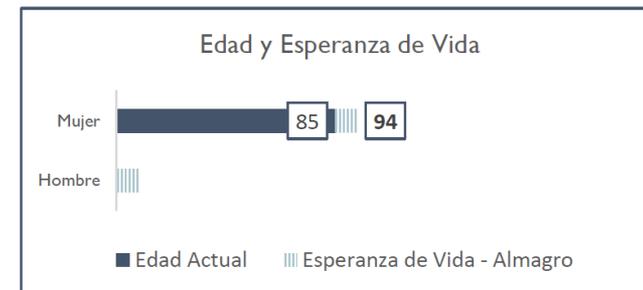
Características de la transacción

Tipo de activo	Activo A+
Tipología de contrato	Sale&Leaseback
Fecha de adquisición	Febrero-2018



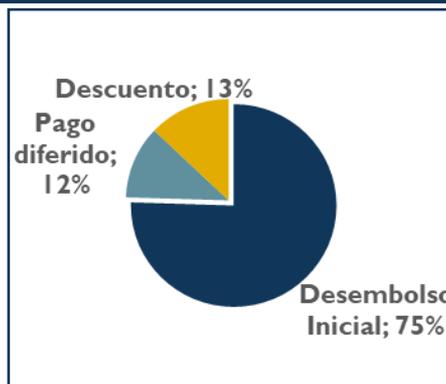
Esperanza de vida⁽¹⁾

- Esperanza de vida considerada: 9,0 años



Operación de Compra

Valor de Compra	270.000 €
€/m2 de compra	4.030 €/m ²
Descuento en adquisición	12,90%
• Desembolso Inicial	234.000 €
• Pago diferido	36.000 €
• Años de consumo pago diferido	3
• Consumo pago diferido mensual	1.000 €
Yield alquiler neto	4,1%



Previsión análisis de salida

Retorno⁽³⁾

TIR apalancada	11,3%
TIR sin apalancar	7,7%

Apalancamiento

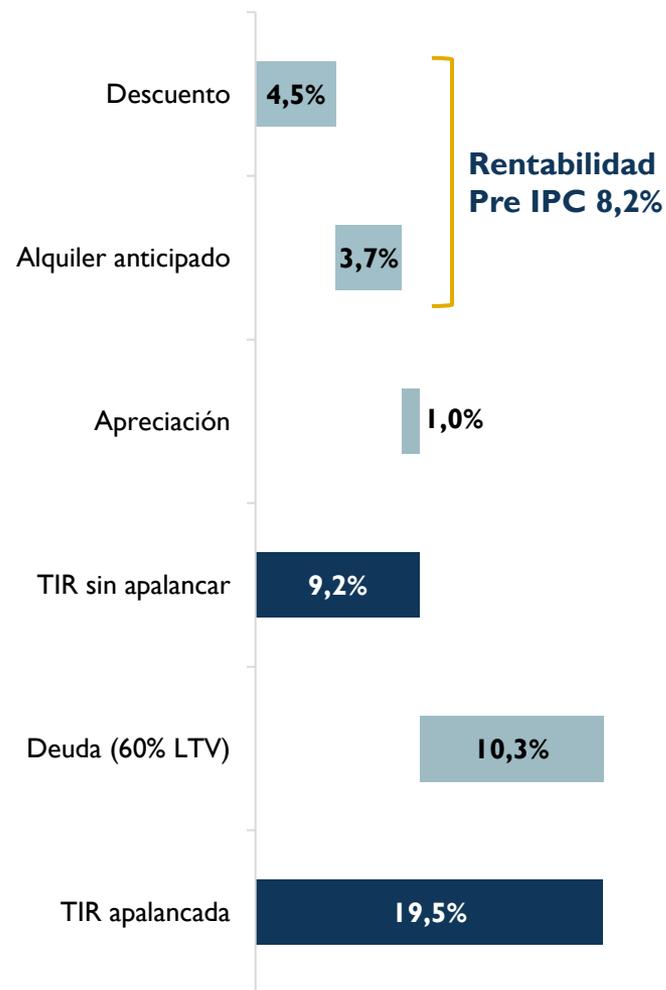
LTV	50,0%
Tipo de interés	1,50%

Notas: (1) Datos basados en las estimaciones realizadas por la Sociedad en el momento de análisis de la operación; (2) Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS a 31 de diciembre de 2020; (3) Calculado en base a la tasación realizada por experto independiente en el momento de la adquisición.

Anexo | Exit Case - Jorge Juan 96

Se han obtenido más de 15 indicaciones de interés y se ha firmado un contrato de arras para la venta por €320.000

Jorge Juan 96	En compra ⁽¹⁾	Actual
Tasación €:	310.000	330.000 ⁽²⁾
Tasación €/m ² :	4.627	4.919
Precio de compra/venta €:	270.000	320.000
Precio de compra/venta €/m ² :	4.030	4.776
Retenido Alquiler €:	36.000	-
Alquiler €/mes:	1.000	1.014
Descuento Compra/Venta:	12,9%	3,0%
Longevidad / Venta (años)	9,0	3,2
TIR pre-IPC sin apalancar	5,2%	8,2%
TIR post IPC sin apalancar	7,7%	9,2%



Notas: (1) Hipótesis a fecha de compra; (2) Tasación elaborada por Sociedad de Tasación a 18 de febrero de 2021.

(Coste reforma 527 €/m²)

Antes de Reforma



Estado Reformado



(Coste reforma 430 €/m²)

Antes de Reforma



Estado Reformado



(Coste reforma 792 €/m²)

Antes de Reforma



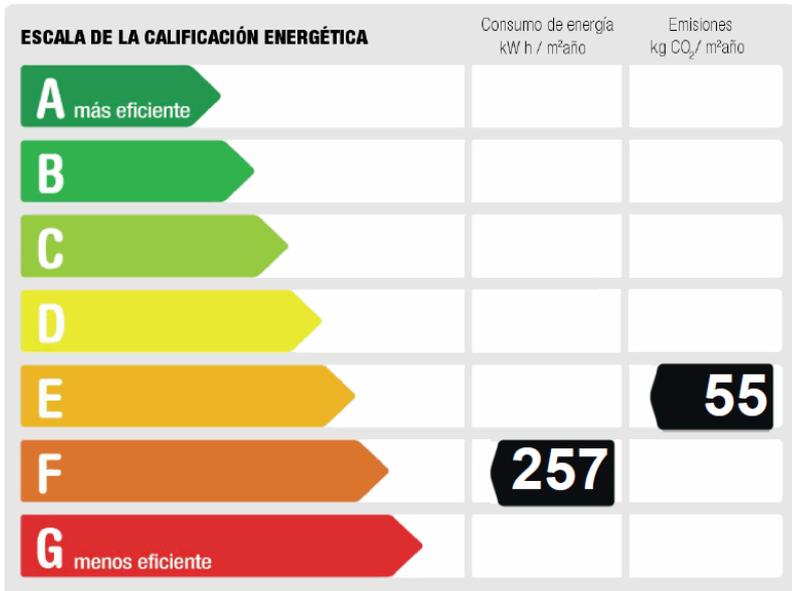
Estado Reformado



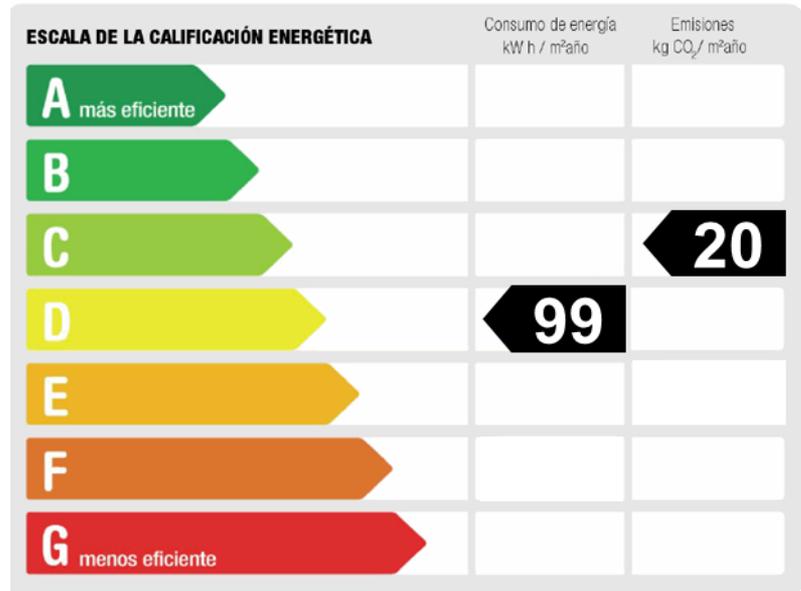
Reforma General Martínez Campos⁽¹⁾

Ejemplo de reducción de las emisiones y el consumo de energía mediante la mejora de la Eficiencia Energética

ANTES de la Reforma



DESPUÉS de la Reforma



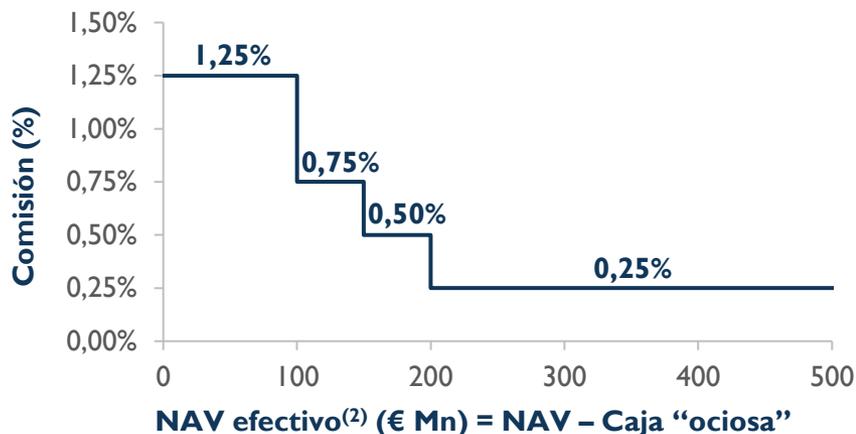
Notas: (1) Ejemplo reforma página 31 del documento

- **Modelo de gestión: Gestora**
- **Principales decisiones ejecutivas (e.g. compra/venta de inmuebles) tomadas semanalmente por la Comisión Ejecutiva**

Honorarios

Honorarios base

La Gestora tendrá derecho a percibir unos Honorarios Base. Estos honorarios serán crecientes en base al NAV efectivo⁽²⁾ de la Sociedad conforme a la siguiente estructura:



Honorarios de incentivo

La Gestora sólo tendrá derecho a percibir Honorarios de Incentivo una vez que los accionistas de Almagro hayan obtenido por su inversión una TIR mínima del **6,5%** durante el período de cálculo (“**Hurdle Rate**”)

Forma de pago:

- (a) 50% en efectivo dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la aprobación 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 valoradas al NAV por acción del último día del período de cálculo.

Notas: (1) Actualmente, LIFT Asset Management es propietaria al 50% de Almagro Capital Gestión, con previsión de alcanzar el 100%; 2) De cara al cálculo de los Honorarios, para el cálculo del NAV, no se tendrá en cuenta el exceso de tesorería operativa, es decir, aquella que proviene de retenciones relativas a los inmuebles más una tesorería mínima necesaria equivalente al 5% del NAV disponible en cada momento.



Juan Jordano Pérez (Presidente – Independiente)

- Más de 40 años de experiencia asumiendo la dirección general y/o financiera en grupos empresariales familiares y cotizados
 - Director General del Grupo Eulen y de El Enebro, S.A.
 - Director General de Europac durante su salida a bolsa en 1998 y miembro del Consejo de Administración durante 25 años
 - Socio del despacho Mora y Jordano
- Ldo. y doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Deusto (Bilbao)



José Miguel Isidro Rincón (Dominical)

- Más de 40 años de experiencia como presidente de grupos cotizados
 - Expresidente de la Asociación de Empresa Familiar de Castilla y León
 - Co-gestor del family office Ibervalles, invirtiendo en los mercados financieros así como en diversos negocios
 - Presidente ejecutivo del Grupo Europac y de su Consejo de Administración desde la constitución de la compañía en 1995
- Ldo. en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Deusto



Enrique Sanz Fernández-Lomana (Dominical)

- Más de 43 años de ejercicio de la abogacía en el ámbito del derecho civil, mercantil y concursal
 - Presidente de la Mutualidad General de la Abogacía y del Patronato de la Fundación, así como de la Confederación Española de Mutualidades
 - Miembro de la Junta de Gobierno y Decano del Colegio de Abogados de Valladolid y miembro del CGAE (Consejero y Tesorero entre los años 2011 a 2017)
 - Presidente de Consejo de los Ilustres Colegios de Abogados de Castilla y León de 2001 a 2002



José María Martín Gavín (Dominical)

- Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector asegurador
 - Director General de Preventiva Compañía De Seguros y Reaseguros, S.A.,
 - Consejero de Altair Líneas Aéreas y Namemotion
 - Anteriormente, cargos de responsabilidad en Ocaso, Allianz o Previsión Sanitaria Nacional (PSN)
- Posee una amplia experiencia en cursos de formación de liderazgo, gestión de equipos, creación de equipos de alto rendimiento y técnicas de negociación



Nelson Ortiz Cusnier (Independiente)

- Más de 30 años de experiencia en inversión inmobiliaria y de crédito
 - Fundador de Incus Capital y de Fondos de Valores Inmobiliarios, miembro del Consejo de Administración en diferentes compañías en Latinoamérica, Estados Unidos y España
 - Asesor de Oaktree
- Ldo. por la Univ. Católica Andrés Bello, graduado en Yale University y Harvard University
- Participa en foros del World Economic Forum, Inter-American Development Bank's Advisory Board y Georgetown University



Eduardo Héctor Minardi (Independiente)

- Cuenta con una exitosa carrera profesional a nivel mundial
 - Actualmente en Minardi Global y en Brand Voice
 - Anteriormente: Bridgestone Corporation, Fidiconsult, Management & Technology Consulting Group y Banco Crédito Rural Argentino, S.A.
- 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)



Luis de Ulibarri (Vicepresidente – Ejecutivo)

- Amplia experiencia en planificación fiscal y la reestructuración
 - Trabajó en J&A Garrigues SLP y ha formado parte de grandes despachos como Squire Patton Boggs, hasta fundar la firma DLAU & LINTONS Abogados y Asesores Tributarios
- Licenciado en Derecho y diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Valladolid
- Es autor de diversos artículos especializados en materia fiscal y ponente asiduo de distintos foros del sector inmobiliario



Enrique Isidro Rincón (Dominical)

- Más de 35 años de experiencia como co-gestor del family office Ibervalles, invirtiendo en los mercados financieros así como en diversos negocios. Vicepresidente de la SOCIMI Millennium Hotels
- Vicepresidente y consejero delegado de Europac, donde ocupó diversos roles desde 1996
- Ex-presidente de Aspapel (Asociación Española de Fabricantes de Pasta, Papel y Cartón)
- Ldo. en ciencias económicas y empresariales por la Universidad Complutense de Madrid



Daniel Torregrosa Serra (Dominical)

- Director General y Administrador de Aligrupo y miembro del Consejo de Inversión de la Proptech Sonneil
- Adjunto a Dirección Financiera, Comercial y de Compras en Goldcar desde 2008 y responsable del departamento de nuevas tecnologías en 2014
- Propietario de la sociedad de autobuses de servicio público BusGO
- 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



Francisco Javier López Posadas (Ejecutivo)

- Amplia experiencia en inversión inmobiliaria, mercados de capitales y Private Equity
 - Anteriormente, 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
- 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



Datos de Contacto

Marta Gómez Arias

Directora de Comunicación y Relación con Inversores de
Almagro Capital SOCIMI

Email: mgomez@almagrocapiatal.com

Paseo de la Castellana 123

28046, Madrid

Teléfono: +34 660 60 66 38