



Madrid, 28 de mayo 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 la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta copia de la presentación que realizará el Sr. Presidente del Consejo de Administración a la Junta General el 4 de junio de 2021, a las 10 horas acerca de la situación actual de la Sociedad.

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 de sus administradores.

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 de Accionistas

Junio 2021

Descripción de la cartera a 31 de marzo 2021

88 
Activos⁽¹⁾

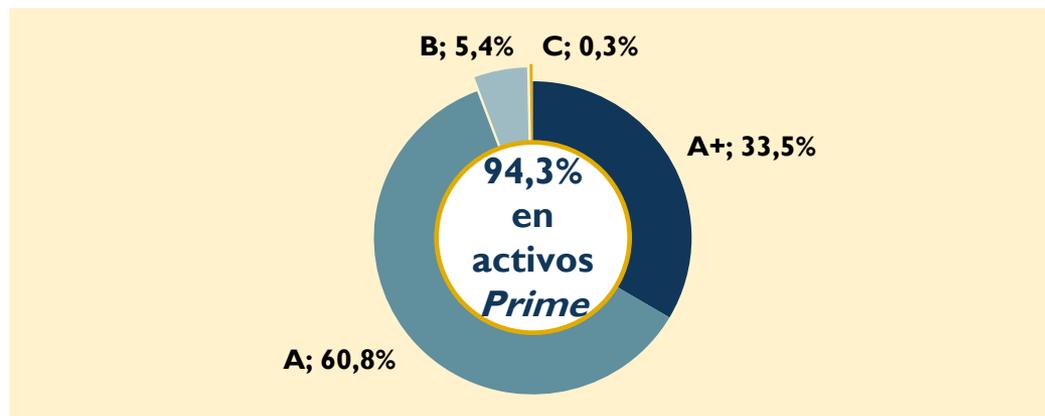
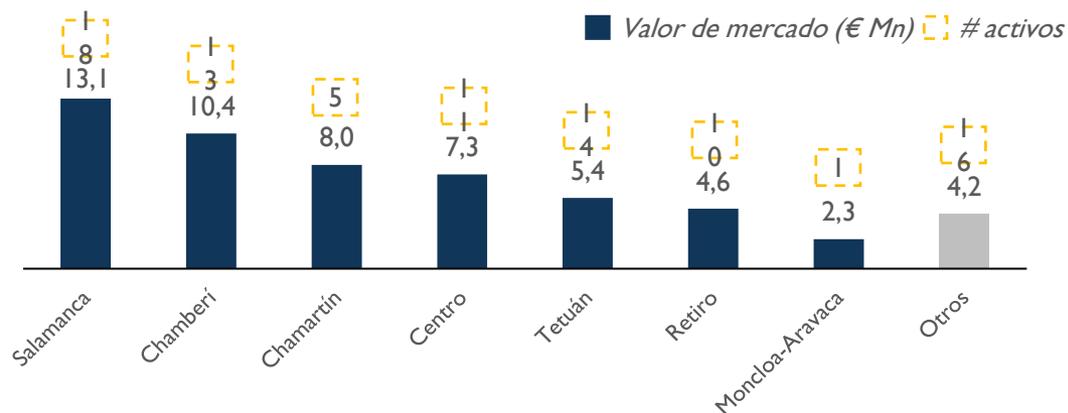
3.144 €/m²
adquisición

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

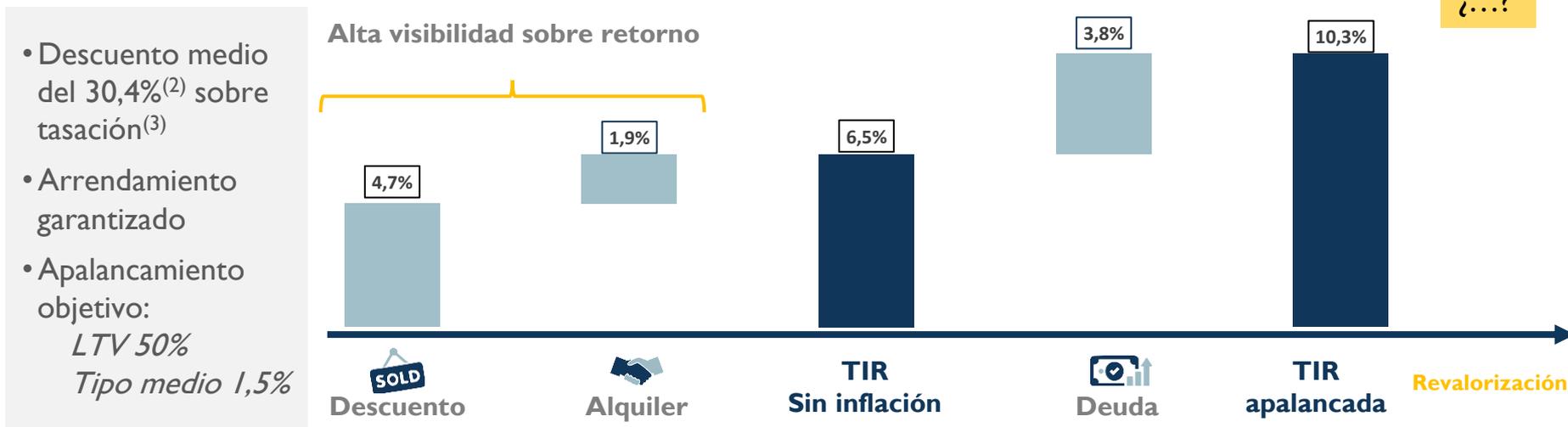


Notas: (1) 83 viviendas en propiedad y 5 con arras firmadas. Se excluyen 2 locales comerciales adquiridos en sendas transacciones como parte de una cartera.; (2) Descuento sobre valor de tasación en momento de compra; (3) Valoración experto independiente a 31/12/20, más precio de compra de los activos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

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⁾



- Descuento medio del 30,4%⁽²⁾ sobre tasación⁽³⁾
- Arrendamiento garantizado
- Apalancamiento objetivo:
LTV 50%
Tipo medio 1,5%

Sensibilidad precio de vivienda y longevidad⁽⁴⁾

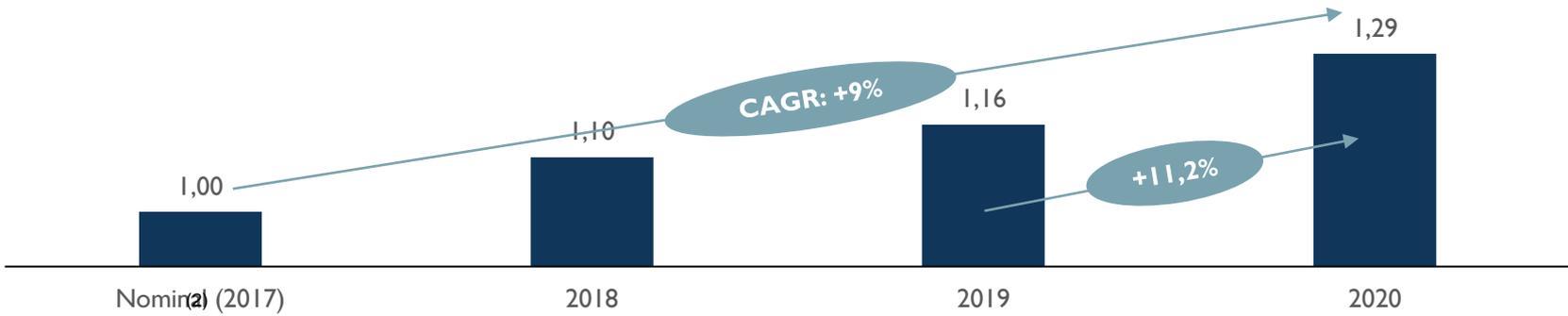
Existe una menor sensibilidad de la TIR ante variaciones en el precio de la vivienda respecto a otros activos inmobiliarios

- 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 1,7%

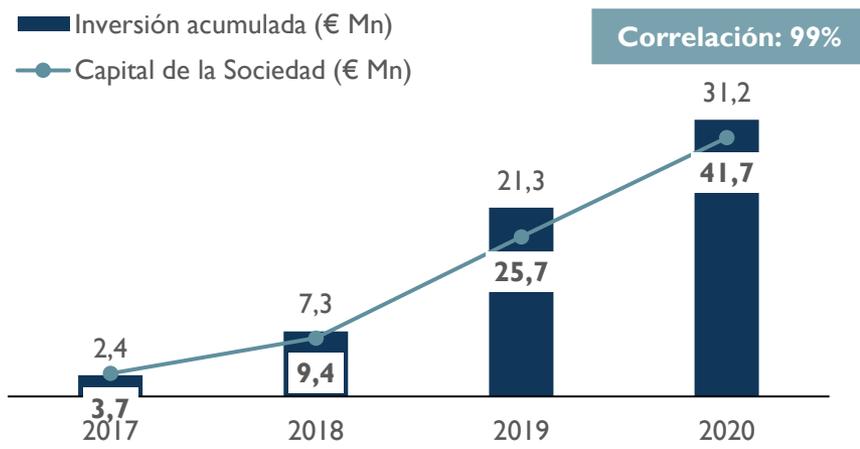
Nota: (1) Datos a 31 de marzo de 2021, incluyendo los 88 activos a la fecha (83 en propiedad y 5 con arras firmadas); (2) Descuento sobre valor de tasación en momento de compra; (3) Tasación conservadora realizada por experto independiente (Sociedad de Tasación y Gloval Valuation) en el momento de compra;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

Creación de valor sostenida para el accionista

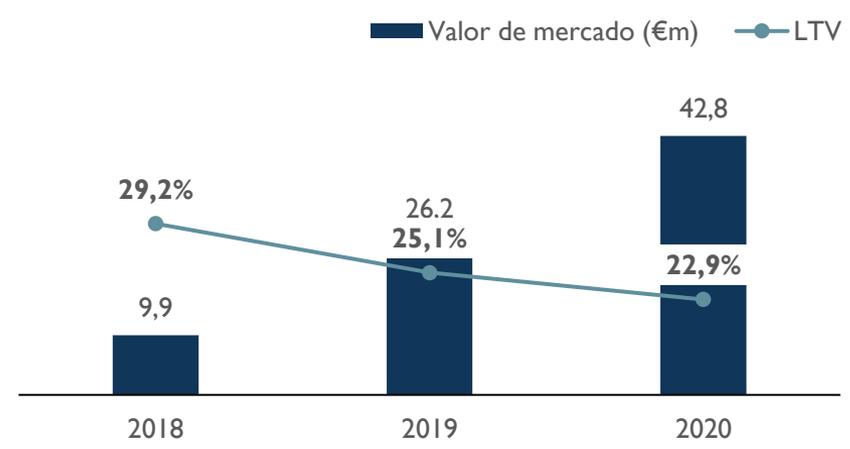
NAV/acción⁽¹⁾ (€)



Capital de la Sociedad⁽³⁾ vs Inversión acumulada⁽⁴⁾ (€ Mn)



Valor de mercado⁽⁵⁾ y LTV⁽⁶⁾ (€ 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; (3) Nominal + Prima de Emisión; (4) Inversión efectiva (Datos trimestrales acumulados); (5) Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS; (6) 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.

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 por acción
(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.

Análisis de liquidez de la acción | U12M

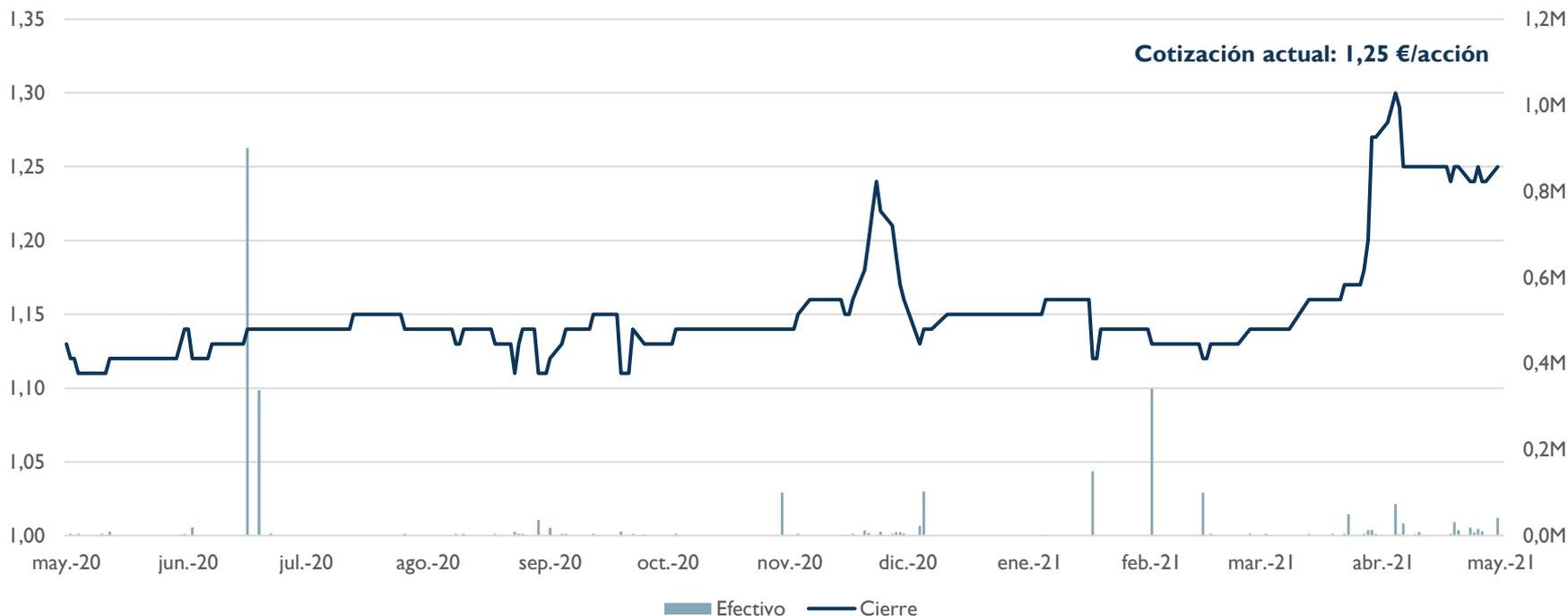
+11% 
Revalorización
de la acción

+2,7M 
negociados
en U12M

6,5%
Capital social
negociado

33% 
Ratio de
liquidez*

Evolución cotización de la acción en los U12M

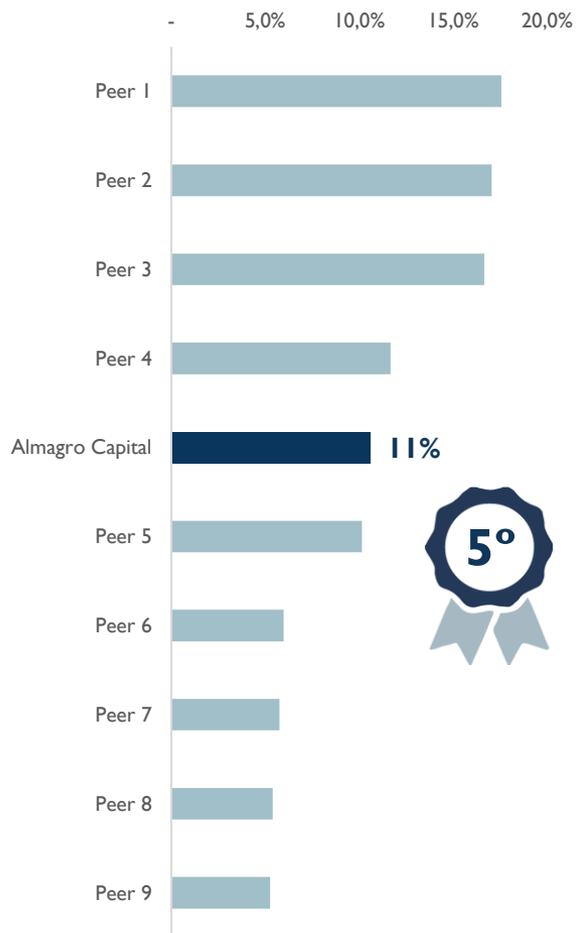


Fuente: Elaboración Propia – Datos desde 25/05/20 al 24/05/21

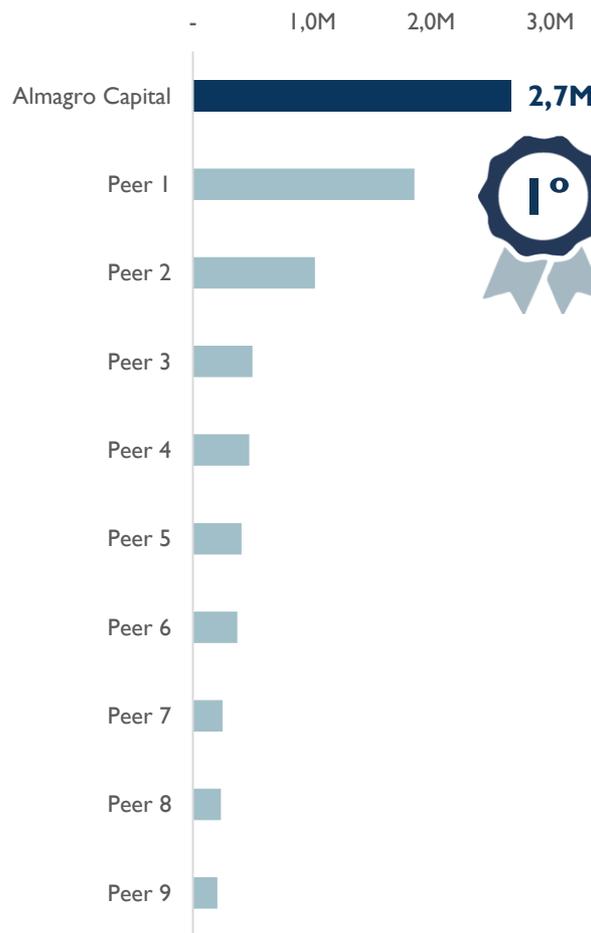
* Ratio de liquidez = n^o de sesiones bursátiles con operaciones / n^o de sesiones bursátiles

Comparativa SOCIMIs BME Growth | U12M

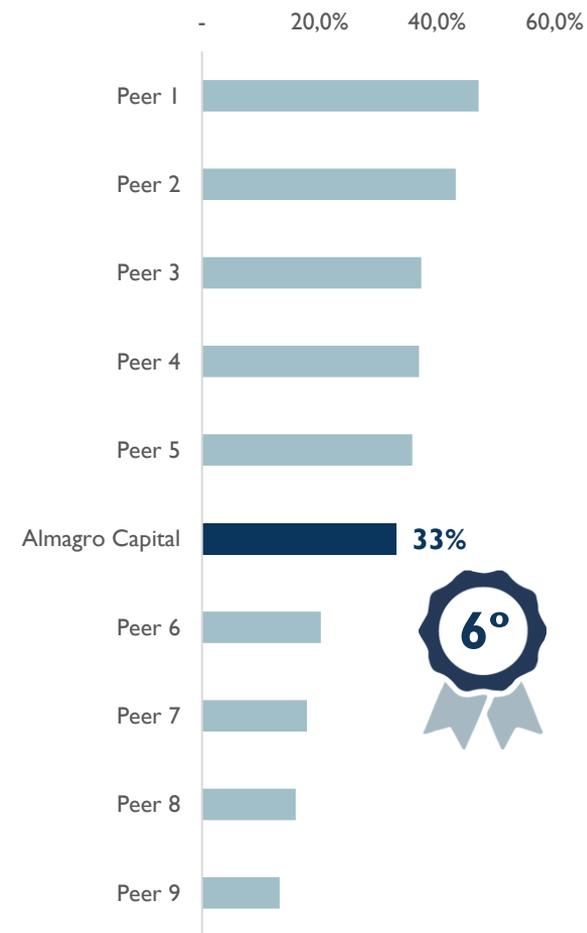
Top 10 - Revalorización Acción



Top 10 - Volumen Negociado



Top 10 - Ratio de liquidez



Fuente: Elaboración Propia – Datos desde 25/05/20 al 24/05/21
Los números de Peers de los gráficos no corresponden a las mismas Socimis

* Ratio de liquidez = n° de sesiones bursátiles con operaciones / n° de sesiones bursátiles

Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.



Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.



Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.



Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.



Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.



Aprobación de la cuantía máxima anual de la retribución del órgano de administración



La retribución máxima para el ejercicio 2021 conforme a los estatutos sociales no podrá exceder del 0,25% del NAV (lo que supone 123.619,67€ para el ejercicio 2020)

Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.



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

28 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).



Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.



Orden del día

1

Examen y aprobación de las cuentas de 2020, informe de gestión y de auditoría.

2

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado de 2020.

3

Examen y aprobación de la gestión social durante 2020.

4

Reelección de auditores de cuentas de la Sociedad.

5

Aprobación de la retribución del órgano de administración.

6

Aumento del capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 €

7

Delegación especial de facultades.

8

Ruegos y preguntas.

