



Madrid, 18 de octubre 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

Se adjunta copia de la presentación que realizará Enrique Isidro Rincón hoy 18 de octubre de 2021, a las 11:30 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 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

Resultados 1S2021

18 de octubre 2021

Almagro Capital

1. Sociedad comprometida con los criterios ESG
2. Principales hitos 1S2021
3. Magnitudes financieras 1S2021
4. NAV a 30 de junio de 2021
5. Descripción de la cartera a 30 de junio de 2021
6. Evolución de la acción, liquidez y accionistas
7. Hechos posteriores al cierre de 1S2021
8. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023
9. Conclusiones y Outlook

Anexos

Almagro Capital es la única compañía que ofrece el modelo de “vivienda inversa” en España.

La “**vivienda inversa**” es una solución disruptiva que permite monetizar el ahorro en vivienda de las personas mayores mediante la venta de la propiedad y la firma de un contrato de alquiler vitalicio.



+ 9Mn mayores de 65 años



+90% tiene vivienda en propiedad



+70% sólo ingresa la pensión del Estado



+65% de los jubilados vive con ingresos <1.300€/mes



El 85% de sus ahorros está en la vivienda

1. 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



Confianza institucional

BME Growth

Sareb

MUTUALIDAD ABOGACÍA

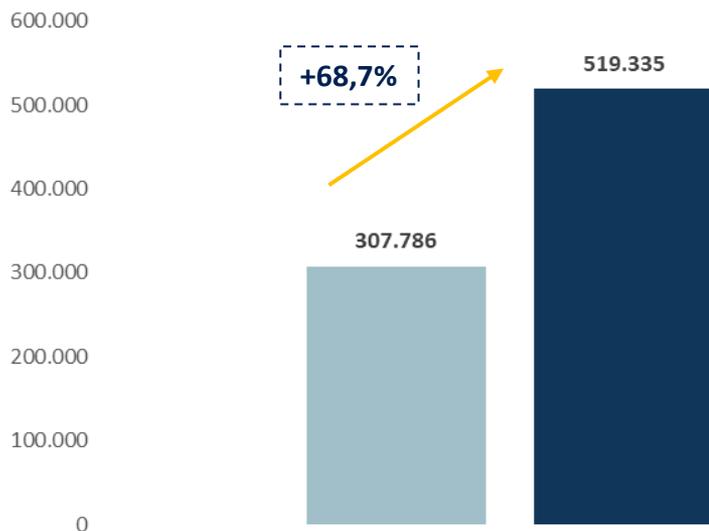
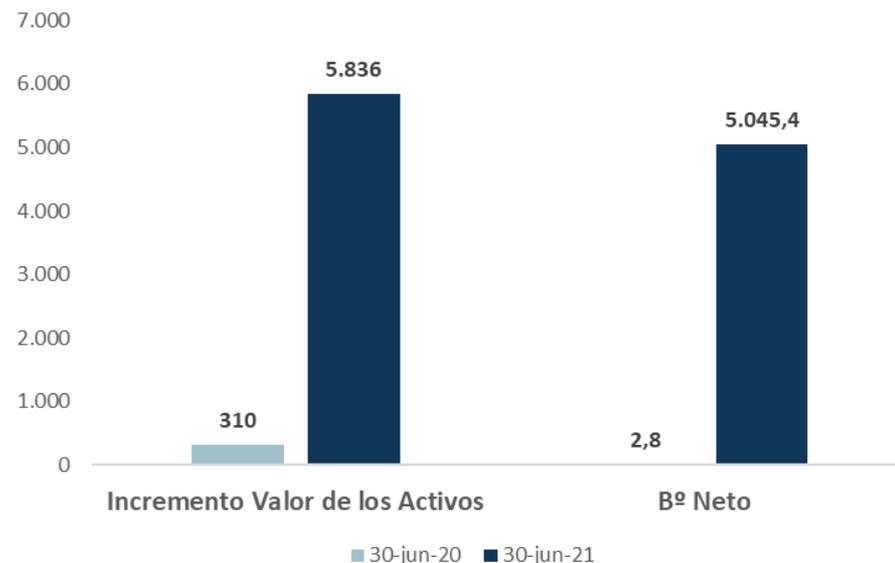
Preventiva Seguros



2. Principales hitos 1S2021

- NAV 1,41 €/acc +9,3% desde diciembre 2020.
- NAV “Libre” 1,62 €/acc +11,7% desde diciembre 2020.
- €5,8 Mn incremento de valor de los activos en 1S2021.
- Inversión €17 Mn durante el semestre (c.1,8x más de lo invertido en 2020).
- 109 viviendas en propiedad (120 a cierre de septiembre).
- Durante 1S2021 Almagro se posicionó como la socimi con mayor liquidez del BME Growth tras rotar el 4,2% del capital en el período.

3. Magnitudes financieras 1S2021 (I)

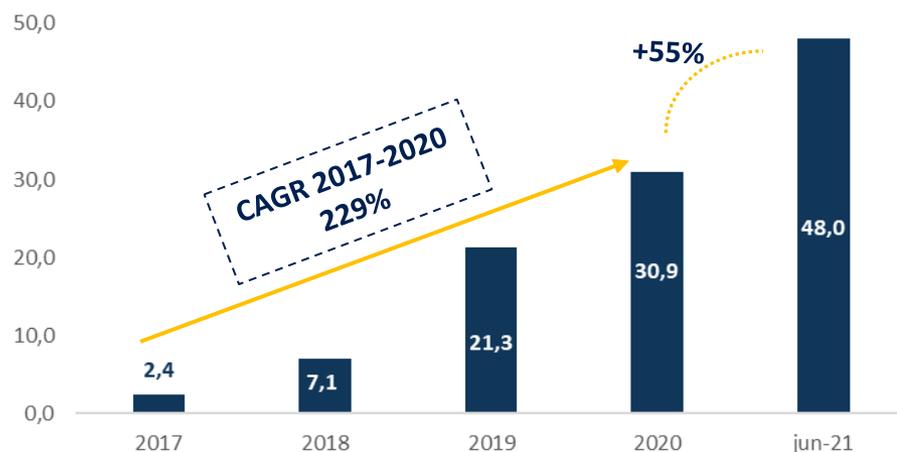
Cifra de Negocio 1S2021 (en €)

Incremento de valor de los activos y Beneficio Neto (en miles de €)


- **Primeros estados financieros formulados de acuerdo con las NIIF I (Normas Internacionales de Información Financiera).**
- **Fuerte crecimiento de la Cifra de Negocio (+68,7%) por la incorporación de 41 nuevos activos durante 1S2021.**
- **Generación de valor en el Balance con incremento del valor de los activos (€5,8Mn) por:**
 - **Reactivación de la inversión tras el parón del COVID.**
 - **El paso del tiempo acerca la valoración del activo al valor “libre”.**

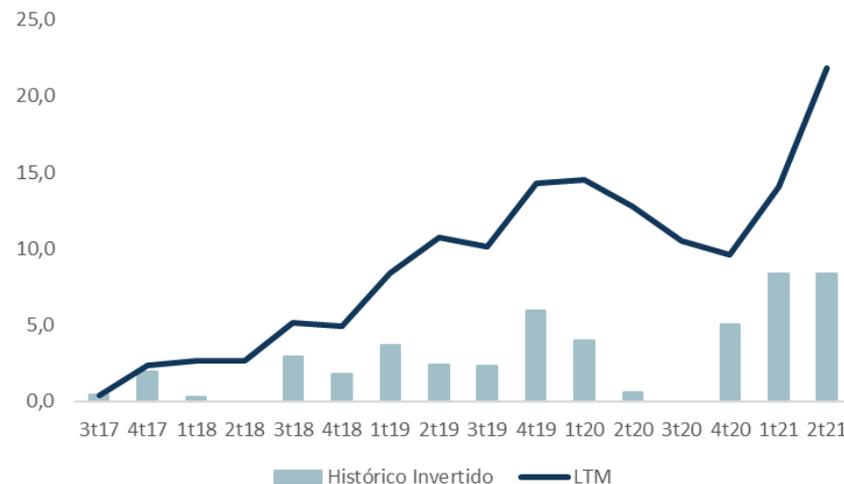
Notas: (1) GAV activos ocupados (2) LTV calculado como Deuda Bruta / Valoración de mercado los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval)

3. Magnitudes financieras 1S2021 (II)

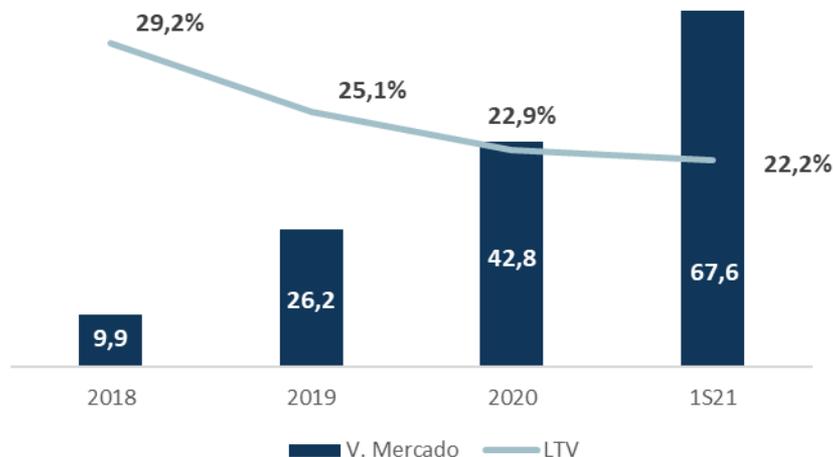
Inversión acumulada (€Mn)



Ritmo inversor últimos 12 meses (€ Mn)



Valor de mercado ⁽¹⁾ y LTV ⁽²⁾ (€ Mn, %)



Fuerte ritmo inversor. En los últimos 12 meses la inversión ha más que duplicado la realizada en todo 2020.

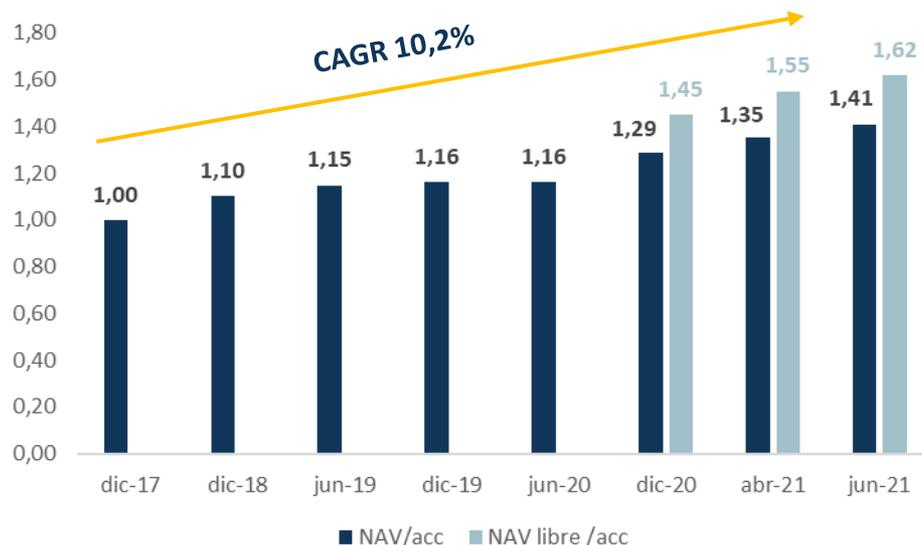
Deuda Bruta €15Mn.

- 92% a tipo fijo .
- Tipo de interés medio 1,5%.
- Vencimiento medio de la deuda 8,5 años.

Notas: (1) GAV activos ocupados (2) LTV calculado como Deuda Bruta / Valoración de mercado los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval)

4. NAV a 30 de junio 2021

Evolución del NAV por acción



Desde diciembre 2020:

- 41 nuevos activos
- €17Mn invertidos
- NAV +9,3%
- NAV “libre” (2) +11,7%

en €	2017 ⁽¹⁾	2018	2019	2020	1S21	cto s/2020
Inversión acumulada	2.388.263	7.067.263	21.342.415	30.943.983	47.978.461	55%
NAV	3.713.000	10.401.849	28.330.968	49.447.876	53.670.450	9%
NAV libre	-	-	-	55.691.605	61.569.228	11%
NAV/acc	1,00	1,10	1,16	1,29	1,41	9%
NAV libre/acc	-	-	-	1,45	1,62	12%

Notas: (1) NAV en 2017 equivalente al Capital Social desembolsado para la creación de la compañía; (2) NAV “libre” se calcula asumiendo que todos los activos están vacíos y en disposición del propietario.

5. Descripción de la cartera a 30 de junio 2021



109

Activos

3.066

€/m² (1)

P. adquisición

29,6%

Descuento(2)

15.649

Total m²

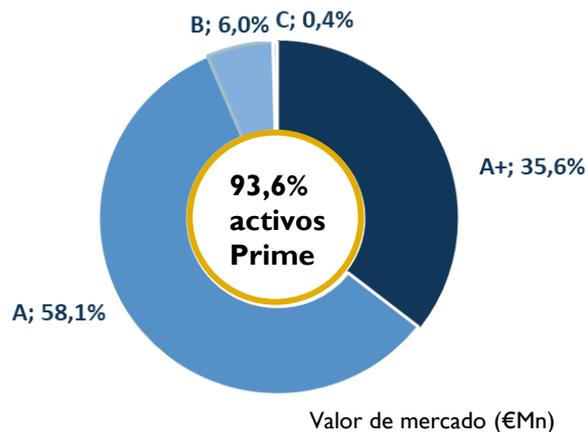
83,8



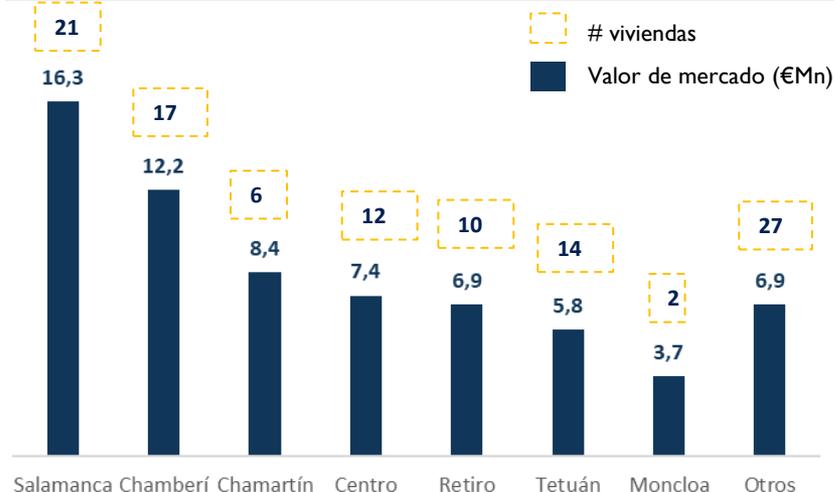
Edad media



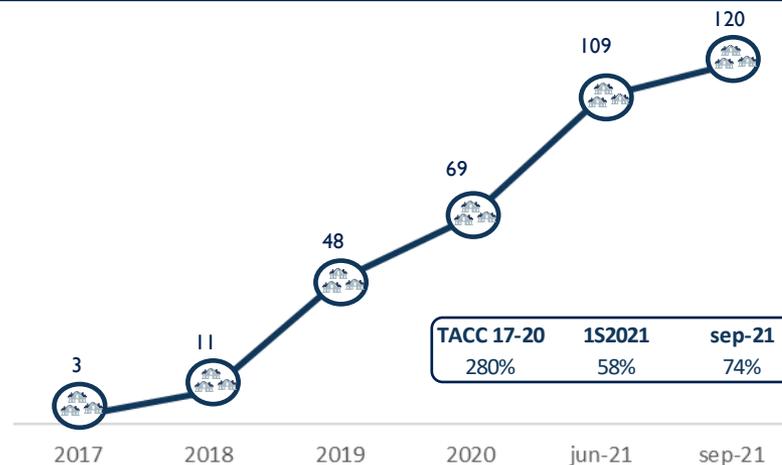
Tipología de activos



Distribución geográfica

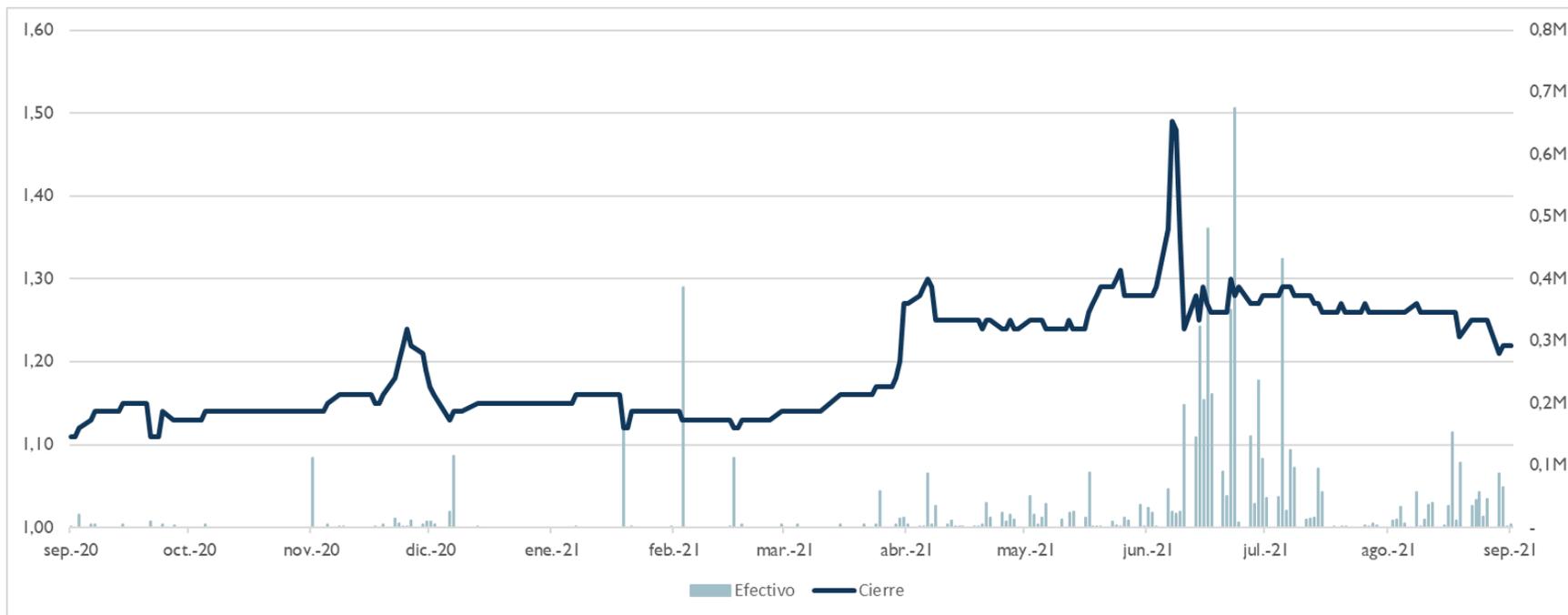


Viviendas en cartera



Notas: (1) Activos en propiedad sin tener en cuenta arras (2) Descuento medio sobre valor de tasación en el momento de la compra.

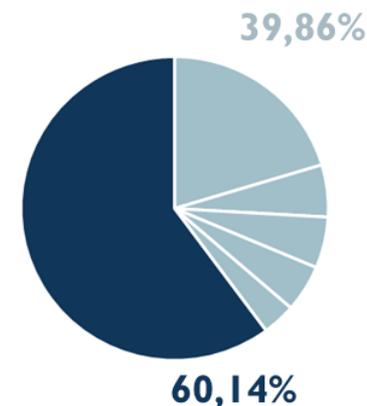
6. Evolución de la acción, liquidez y accionistas



- Única socimi cotizando en BME Growth “continuo”.
- Socimi con mayor liquidez del BME durante 1S2021:
 - 1,3Mn acciones: 3,5% del total de acciones en circulación vs. 2,5% en 1S2020.
 - €1,6Mn equivalentes al 4,2% del capital de la socimi vs. 2,5% en 1S2020.
- El número de accionistas supera los 1.100 a cierre de este informe (174 en diciembre de 2020).

Estructura accionarial

Estructura accionarial	
Ibervalles, S.A.	20,35%
Aligrupo Business	5,55%
Opportunities, S.L.	5,46%
Onchena, S.L.	5,46%
Preventiva Compañía De Seguros Y Reaseguros, S.A	5,00%
Mutualidad General de la Abogacía	3,50%
Free float	60,14%



7. Hechos posteriores al cierre de 1S2021

- En julio se cerró la quinta ampliación de capital:
 - Importe €50Mn con una sobresuscripción del 91%.
 - 1,25€/acc.
 - 40Mn de nuevas acciones.
- Con fecha 7 de julio de 2021 Almagro Capital cambio su modalidad de cotización en BME Growth de “fixing” a “continuo”.
- 120 Viviendas en propiedad a cierre de septiembre.
- Se cierre la primera operación fuera de Madrid con la compra de una vivienda en Barcelona.

Notas: (1) Datos a 30 de junio de 2021 para las 109 viviendas en cartera.

8. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023

Incremento del ritmo de inversión

<p>€17M Inversión IS 2021 </p> <p>(c1,8x la inversión total realizada en 2020)</p>	<p>6,0% </p> <p>TIR mínima (sin revalorización ni apalancamiento)</p>	<p>Expansión Península Ibérica </p>	<p>22,2% LTV </p> <p>(50% Target Plan Estratégico)</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gestión activa de la cartera de inmuebles

<p>95,4% Ocupación IS 2021 </p> <p>(+95% Target Plan Estratégico)</p>	<p>Rotación del primer piso </p> <p>18,3% TIR</p>	<p>6 pisos liberados y ya alquilados </p>	<p>Innovación </p> <p>Modelo de gestión de activos escalable</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

<p>1,41€ </p> <p>NAV por acción</p> <p>+9,3% en IS 2021 (+9% Anual Target Plan Estratégico)</p>	<p>+1.000 </p> <p>Accionistas</p> <p>>1,100 a octubre 2021</p>	<p>BME Growth </p> <p>contratación general</p> <p>TOP 5</p> <p>Socimi por liquidez y volumen negociados en BME Growth</p>	<p>ESG </p> <p>Reforzar el posicionamiento como inversión responsable</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

9. Conclusiones y outlook

- **Fuerte ritmo inversor (€17Mn 1S2021) con reflejo en el crecimiento de:**
 - **Cifra de Negocio (+68,7%); y**
 - **NAV (+9,3% 1S2021), en línea con el compromiso fijado en el Plan Estratégico 2021-2023 de alcanzar el 9% anual**
- **Se mantiene la senda de crecimiento operativo:**
 - **120 viviendas en cartera a septiembre 2021 con una inversión total de €53Mn**
 - **Cartera bajo análisis que supera los €200Mn**
 - **Primera compra en Barcelona y en análisis avanzado en otras ciudades objetivo.**
- **Se cerró una ampliación de capital por importe de €50Mn con sobresuscripción del 91%.**
- **Se confirma el compromiso de la compañía con la liquidez:**
 - **Más de 1.100 accionistas tras la ampliación de capital.**
 - **Cotización en el mercado BME Growth continuo desde julio (anteriormente fixing).**
 - **Socimi con mayor liquidez en el BME, rotación del 4,2% del capital en 1S2021 vs. 2,5% en mismo periodo del año anterior.**

Anexo I – Balance Intermedio Consolidado

ACTIVO	30-jun.-21 (*)	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Activo No Corriente	66.368.939,88	42.990.926,90	26.867.130,11
Inversiones inmobiliarias	66.301.512,98	42.921.300,00	26.829.881,24
Inversiones inmobiliarias	65.701.512,98	42.813.800,00	26.260.299,68
Anticipos e inmovilizado en curso	600.000,00	107.500,00	569.581,56
Inversiones financieras a largo plazo	67.426,90	69.626,90	37.248,87
Fianzas constituidas a largo plazo	67.426,90	69.626,90	37.248,87
Activo Corriente	4.709.068,93	19.231.892,31	10.383.492,66
Anticipos a proveedores	228.862,15	71.118,85	27.739,90
Anticipos a proveedores	228.862,15	71.118,85	27.739,90
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	168.976,37	6.961,82	1.664,97
Deudores	165.072,19	5.848,87	195,46
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.904,18	1.112,95	1.469,51
Inversiones financieras a corto plazo	753.065,23	560.073,23	560.048,72
Otros activos financieros	100.000,00	210.000,00	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	653.065,23	350.073,23	350.048,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.558.165,18	18.593.738,41	9.794.039,07
Tesorería	3.558.165,18	18.593.738,41	9.794.039,07
TOTAL ACTIVO	71.078.008,81	62.222.819,21	37.250.622,77

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-jun.-21 (*)	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Patrimonio Neto	53.670.450,24	49.816.277,39	28.744.146,69
Capital social	38.352.654,00	38.352.654,00	24.352.654,00
Prima de emisión	3.311.000,44	3.311.000,44	1.351.000,44
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	7.225.473,82	3.321.221,44	1.923.858,82
Acciones Propias	-264.076,90	-291.220,84	-280.729,19
Resultado del periodo atrib. a la soc. dominante	5.045.398,88	5.122.622,35	1.397.362,62
Pasivo No Corriente	13.274.784,63	10.094.411,70	6.996.902,32
Deudas a Largo Plazo	13.274.784,63	10.094.411,70	6.996.902,32
Deuda con entidades de crédito	10.828.285,40	8.413.021,53	5.749.313,31
Proveedores de inmovilizado	2.358.836,29	1.627.449,80	1.212.740,47
Otros pasivos financieros	87.662,94	53.940,37	34.848,54
Pasivo Corriente	4.132.773,94	2.312.130,12	1.509.573,76
Deudas a Corto Plazo	2.698.306,04	2.018.398,81	1.235.281,23
Deudas con entidades de crédito	1.750.269,55	1.373.522,47	841.966,89
Proveedores de inmovilizado	948.036,49	644.876,34	393.314,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.434.467,90	293.731,31	274.292,53
Proveedores	155.519,72	204.717,96	200
Acreedores varios	1.248.644,86	82.948,97	80.459,84
Otras deudas con las Administraciones Públicas	30.303,32	6.064,38	4.270,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	71.078.008,81	62.222.819,21	37.250.622,77

Anexo II – Cuenta de Resultados Intermedia Consolidada

	I 52021	I 52020
Importe neto de la cifra de negocios	519.334,65	307.786,38
Ingresos por arrendamiento	519.334,65	306.586,38
Otros ingresos de explotación	-	1.200,00
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	5.836.044,23	310.092,44
Gastos de personal	(66.327,54)	-
Sueldos y salarios	(62.498,51)	-
Cargas sociales	(3.829,03)	-
Otros gastos de explotación	(1.146.045,98)	(559.042,05)
Servicios exteriores	(915.793,50)	(402.593,98)
Tributos	(230.252,48)	(156.448,07)
Otros resultados	(9.934,53)	-
Resultados excepcionales	(9.934,53)	-
Resultado de explotación	5.133.070,83	58.836,77
Resultado Financiero	(87.671,95)	(56.076,60)
Ingresos financieros	-	30,86
Gastos financieros	(87.671,95)	(56.107,46)
Resultado antes de impuestos	5.045.398,88	2.760,17
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado consolidado del periodo	5.045.398,88	2.760,17
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	5.045.398,88	2.760,17
Resultado del periodo atribuido a socios externos	-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción	0,13246	0,00011

Advertencia legal

Este documento contiene una presentación de la compañía, que ha sido elaborado por ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. con fines únicamente informativos y no es una información regulada o que haya sido objeto de registro y control previo por parte de la CNMV. En consecuencia, este documento no es un folleto ni implica una recomendación o invitación a la inversión.

El documento ha sido elaborado sobre la base de información resumida, auditada y no auditada. Si bien ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. ha tomado todas las medidas necesarias y razonables 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, y por tanto ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. no garantiza que la información sea completa y precisa, especialmente por cuanto se refiere a información y datos generados por terceros.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. advierte de que los datos y proyecciones se han estimado en condiciones regulares y que están sujetas a variaciones y expuestas a diversos factores y riesgos. Los análisis internos no han sido objeto de verificación independiente. Por tanto, ni ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. ni sus asesores y representantes legales aseguran la integridad o exactitud de la información contenida en el presente documento, y por tanto no asumen responsabilidad alguna respecto de los daños o pérdidas que pudiera sufrir cualquier tercero derivada del uso de este documento.

El presente documento puede incluir manifestaciones, proyecciones, expectativas o previsiones de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. que son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos ni garantía de cumplimiento de las mismas, ya que pueden verse afectadas por múltiples factores. En consecuencia, ni ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. ni sus asesores y representantes legales asumen responsabilidad alguna por las eventuales desviaciones que pudieran producirse respecto de la información contenida en el presente documento.

Esta información se encuentra publicada en la página web de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A., cuyo enlace es www.almagrocapital.com. Antes de decidir una inversión en la Sociedad, los inversores potenciales deben considerar y analizar si una inversión en ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. es adecuada atendidas sus circunstancias, conocimientos y recursos financieros, por lo que es esencial que obtenga su propio 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 ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.



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