



Madrid, 26 de enero de 2022

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 utilizará Enrique Isidro Rincón, Vicepresidente Ejecutivo de Almagro Capital SOCIMI, S.A. en encuentros con la comunidad inversora durante los próximos días.

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

26 de enero de 2022

1. Almagro Capital: vivienda inversa y mercado
2. Sociedad comprometida con los criterios ESG
3. Inversor líder orientado al mercado residencial de personas mayores
4. Política de inversión
5. Detalles de la cartera a 31 de diciembre 2021
6. Liberación de activos a 31 de diciembre 2021
7. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023
8. Evolución del NAV
9. Evolución de la acción, liquidez y accionistas

1. Almagro Capital: vivienda inversa y mercado

Almagro Capital

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.

El mercado



+ 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

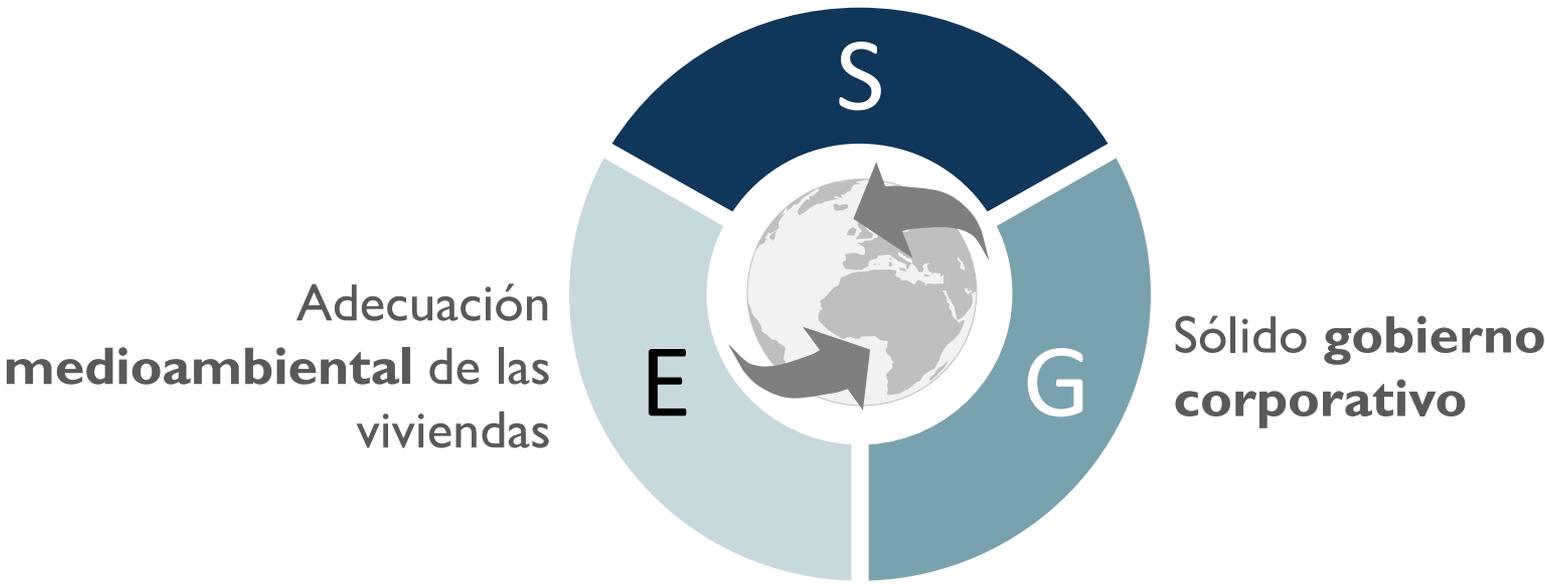


El 85% de sus ahorros está en la vivienda

2. 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

3. 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 

4. Política de inversión

Rentabilidad mínima > 6% sin apalancamiento ni revalorización

Geografía:

- Madrid
- Barcelona
- Otras ciudades: Valencia, Málaga, Sevilla, Bilbao, San Sebastián

Tipo de contrato:

- Vivienda inversa, Sale & Leaseback
- Nuda Propiedad

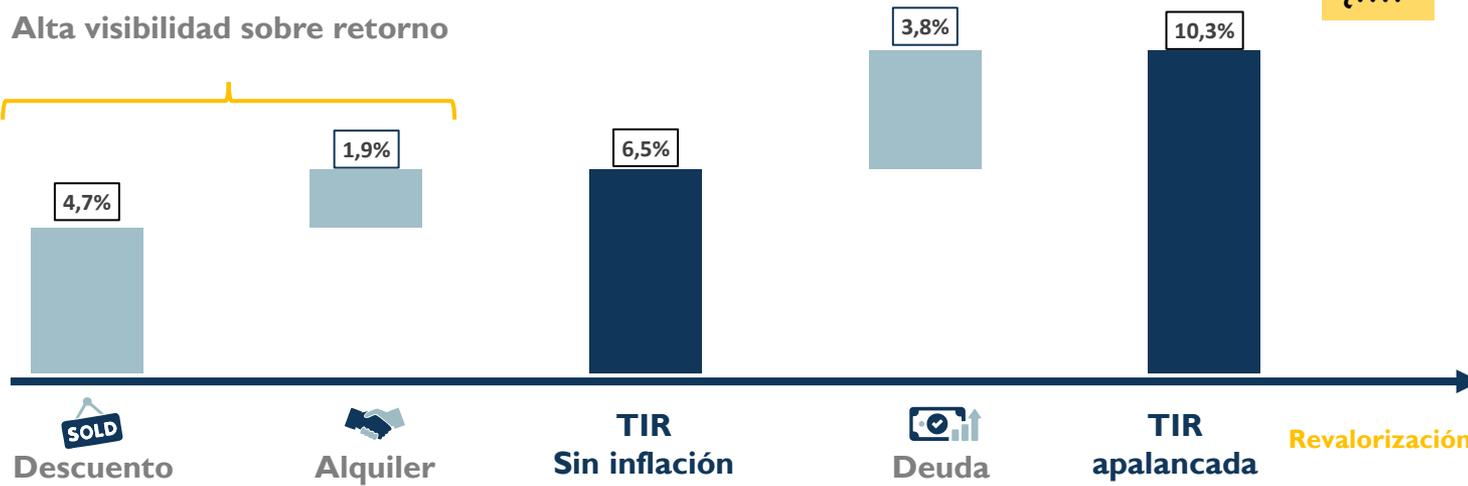
Tipología piso

- Zonas prime
- Liquidez
- Potencial de revalorización

Distribución de la TIR promedio de la cartera (1)

- Descuento medio de compra en torno al 30% sobre tasación(1)
- Arrendamiento garantizado
- Apalancamiento objetivo:
LTV 50%
Tipo medio 1,5%

Alta visibilidad sobre retorno



Nota: (1) TIR calculada en base a tasación realizada por experto independiente (Sociedad de Tasación y Gloval Valuation) para cada activo en el momento de la adquisición. Fecha de cálculo abril 2021.

5. Detalles de la cartera a 31 de diciembre 2021

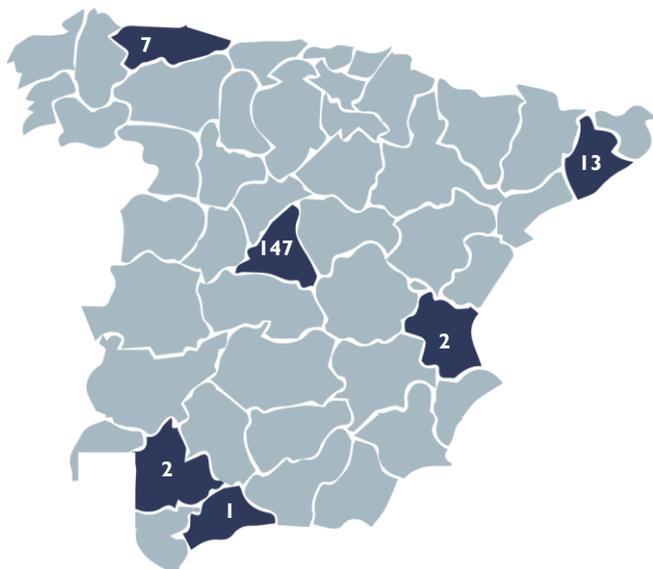


172
Activos ⁽¹⁾ **24.624**
Total m²



84,9 **30,8%** **3.000 €/m²** ⁽¹⁾
Edad media Descuento⁽²⁾ P. adquisición

Distribución geográfica a 31 diciembre 2021 ⁽³⁾



Canales de identificación



Intermediarios (generalistas y especializados)



Carteras institucionales



Canal directo

Activos en cartera a 31 diciembre 2021 ⁽³⁾



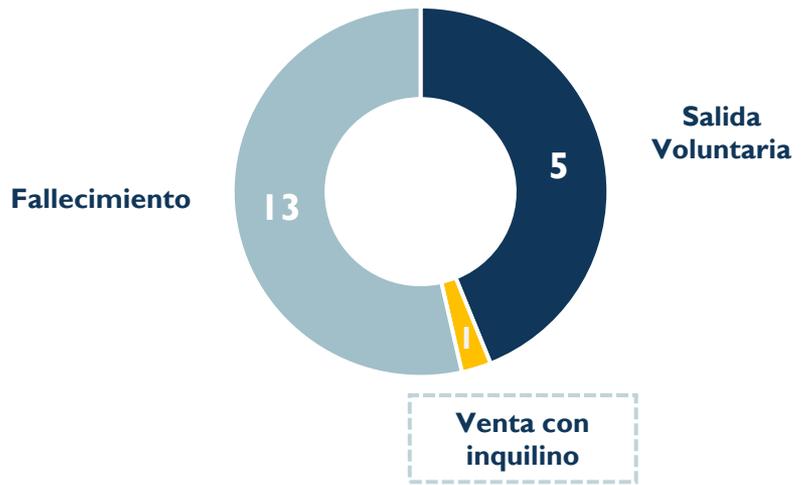
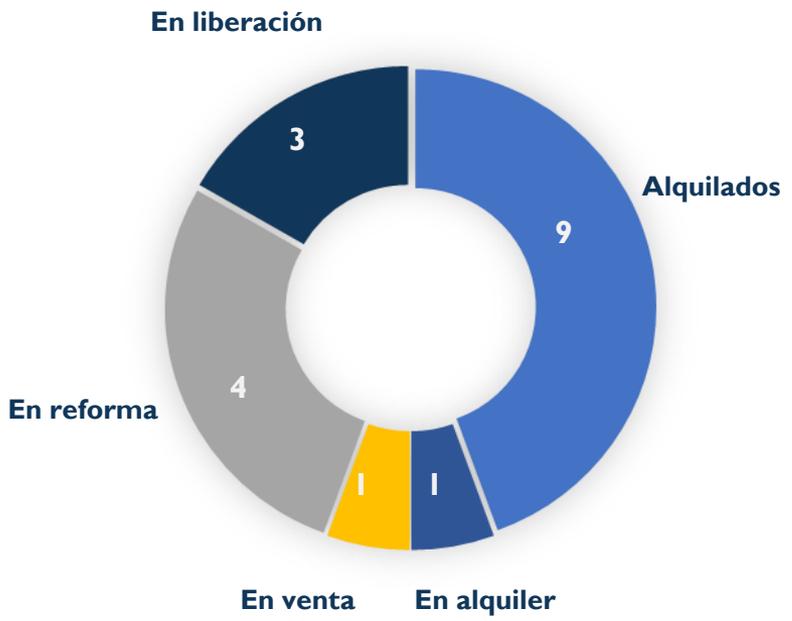
Notas: (1) Activos en propiedad sin tener en cuenta arras (2) Descuento medio sobre valor de tasación en el momento de la compra (3) Unidades en propiedad sin incluir arras.

6. Liberación de activos a 31 de diciembre 2021

18 activos liberados antes de lo previsto y 1 activo vendido con inquilino

Situación de los activos liberados (nº viviendas)

Motivo de liberación (nº viviendas)



De los 172 activos en propiedad el 7% actualmente supera los 3 años en cartera

7. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023

Incremento del ritmo de inversión

<p>+€44,3M </p> <p>Compradas + Arras (4,4x inversión 2020) (89% del objetivo de 50M)</p>	<p>6,0% </p> <p>TIR mínima (sin revalorización ni apalancamiento)</p>	<p>Expansión Península Ibérica </p>	<p>22,4% LTV  (50% Target Plan Estratégico)</p>
---	--	--	---

Gestión activa de la cartera de inmuebles

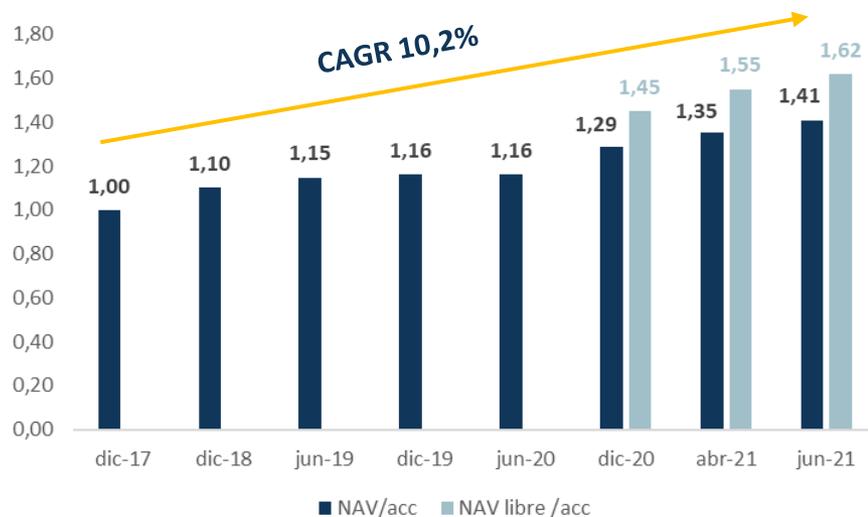
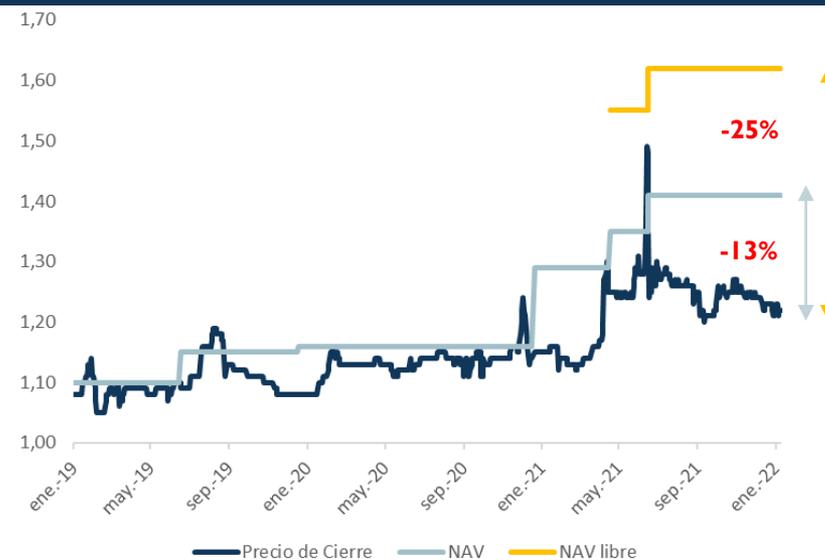
<p>97,6% Ocupación ⁽¹⁾ </p> <p>(+95% Target Plan Estratégico)</p>	<p>Rotación del primer piso </p> <p>18,3% TIR</p>	<p>9 pisos liberados y ya alquilados </p>	<p>Innovación </p> <p>Modelo de gestión de activos escalable</p>
--	--	---	--

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

<p>1,41€ </p> <p>NAV por acción IS2021 (+9,3% vs. +9% Anual Target Plan Estratégico)</p>	<p>+1.000 </p> <p>Accionistas (+500 accionistas objetivo 2021)</p>	<p>BME Growth  contratación general Nº 1 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.

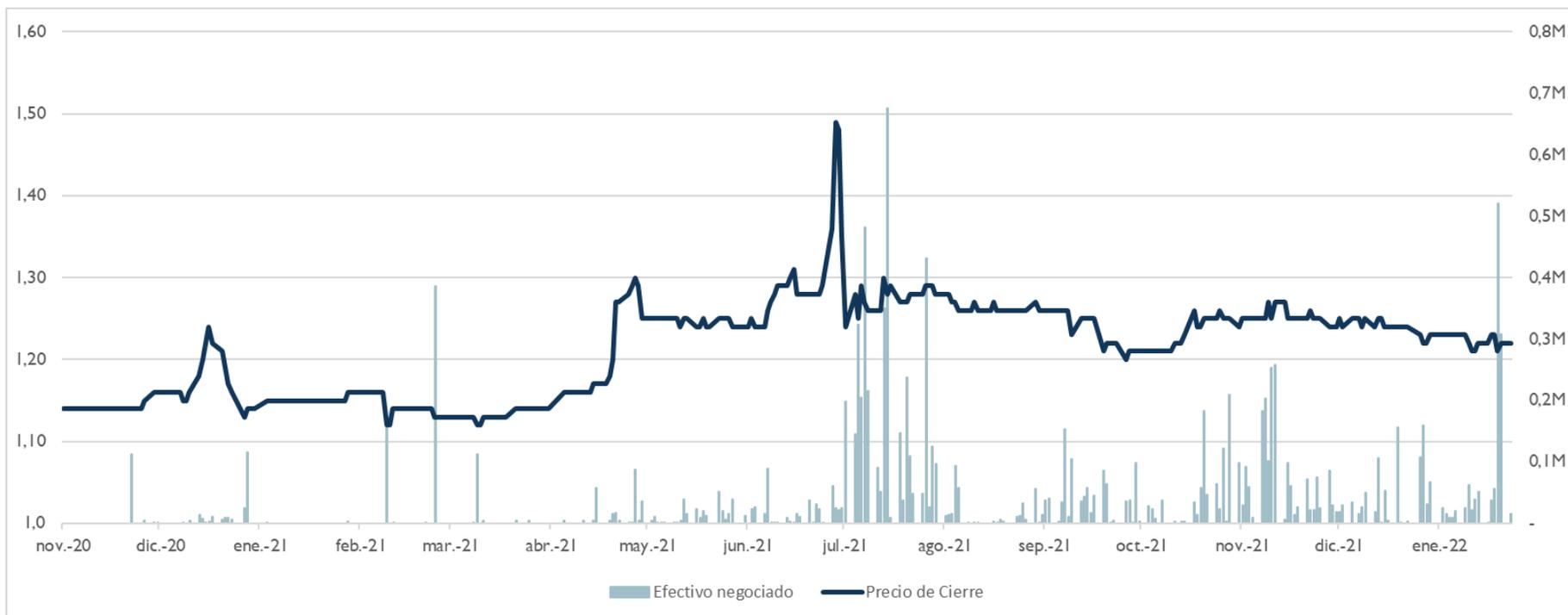
8. Evolución del NAV

Evolución del NAV por acción

Descuento cotizado


en €	2017 ⁽¹⁾	2018	2019	2020	1S21	crecimiento s/2020	2021	crecimiento s/2020
Inversión acumulada	2.388.263	7.067.263	21.342.415	30.943.983	47.978.461	55%	73.129.840	136%
NAV	3.713.000	10.401.849	28.330.968	49.447.876	53.670.450	9%	n.d.	n.d.
NAV libre ⁽²⁾	-	-	-	55.691.605	61.569.228	11%	n.d.	n.d.
NAV/acc	1,00	1,10	1,16	1,29	1,41	9%	n.d.	n.d.
NAV libre/acc	-	-	-	1,45	1,62	12%	n.d.	n.d.

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.

9. Evolución de la acción, liquidez y accionistas



- Única socimi cotizando en BME Growth “continuo”.
- Socimi con mayor liquidez del BME durante 2021:
 - 8,4Mn de acciones negociadas: 10,8% del total de acciones en circulación vs. 5,8% en 2020.
 - €10,5Mn vs. €2,5Mn en 2020.
- El número de accionistas supera los 1.100 a cierre de 2021 (174 en diciembre de 2020).

Estructura accionarial (1)



Ibervalles, S.A.	21,5%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	5,5%
Onchena, S.L.	5,5%
Preventiva Compañía De Seguros Y Reaseguros, S.A	5,0%
Mutualidad General de la Abogacía	3,5%
Free float	59,0%

Notas: (1) Datos a 31 de diciembre de 2021

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.



Datos de Contacto

Marta Gómez Arias

Directora de Relación con Inversores

Email: mgomez@almagrocapital.com

Paseo de la Castellana 123

28046, Madrid

Teléfono: +34 660 60 66 38