Madrid, 18 de marzo 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 Romaní Sancho
Secretario no consejero

Resultados 2021

18 de marzo 2022

1. Almagro Capital. Contexto de mercado
2. Principales hitos 2021
3. Magnitudes financieras 2021
4. Inversión
5. Deuda
6. Valoración de activos (I)
7. Valoración de activos (II)
8. Retorno para el accionista
9. Descripción de la cartera a 31 de diciembre de 2021
10. Liberación de activos a 31 de diciembre de 2021
11. Sociedad comprometida con los criterios ESG
12. Evolución de la acción, liquidez y accionistas
13. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023
14. Conclusiones y Outlook

Anexos

1. Almagro Capital. Contexto de mercado

Vivienda Inversa

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.

Perspectivas de 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. Principales hitos 2021

Importante crecimiento del valor de la cartera

- GAV €104,9Mn (+145%) y GAV "libre" €119,2Mn (+141%)
- NAV 1,47€/acc (+13,9%) y NAV "libre" 1,65€/acc (+14,0%)

Solido balance y situación financiera

- Cifra de negocio 1,2 millones de euros
- Incremento del valor de los activos 18,9 millones de euros
- Deuda bruta €16,9 millones de euros y LTV 23,2% (deuda bruta / inversión)
- Caja 26,7 millones de euros

Demostrada capacidad de crecimiento

- €44Mn invertidos durante 2021 en nuevos activos y arras firmadas
- Adquisición de 104 viviendas en 2021 hasta alcanzar las 172 viviendas en cartera

Potencial de crecimiento a futuro

- Pipeline superior a los 200 millones de euros
- Con el paso del tiempo el NAV tiende a ajustarse al NAV "libre"

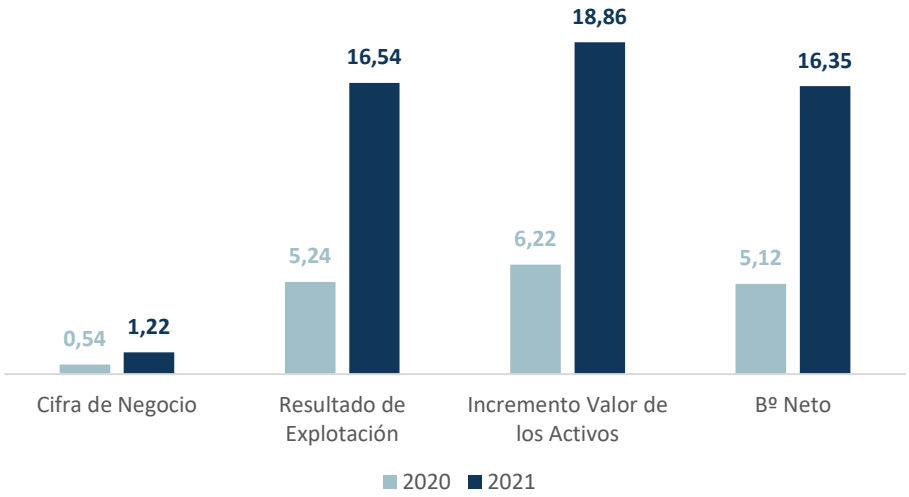
Trabajando por la liquidez

- Negociación en continuo en BME Growth con más de 1.000 accionistas

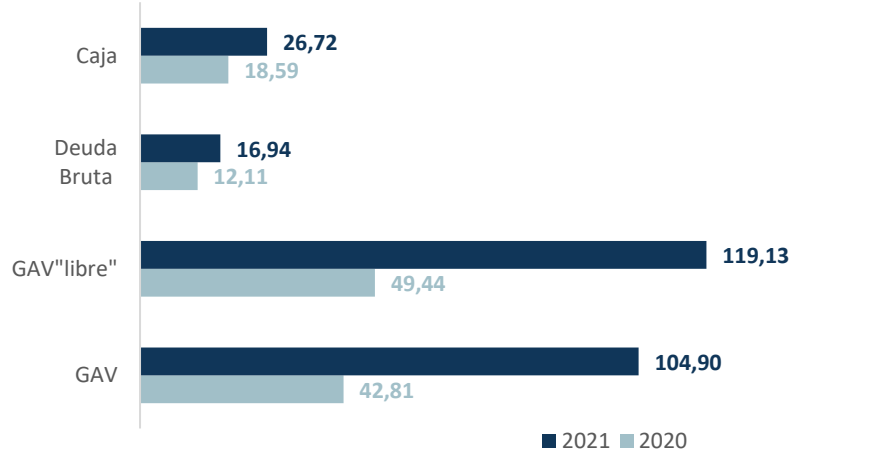
Comprometidos con los principios ESG

3. Magnitudes financieras 2021

Principales magnitudes PyG *(en €Mn)*



Principales magnitudes de Balance *(en €Mn)*

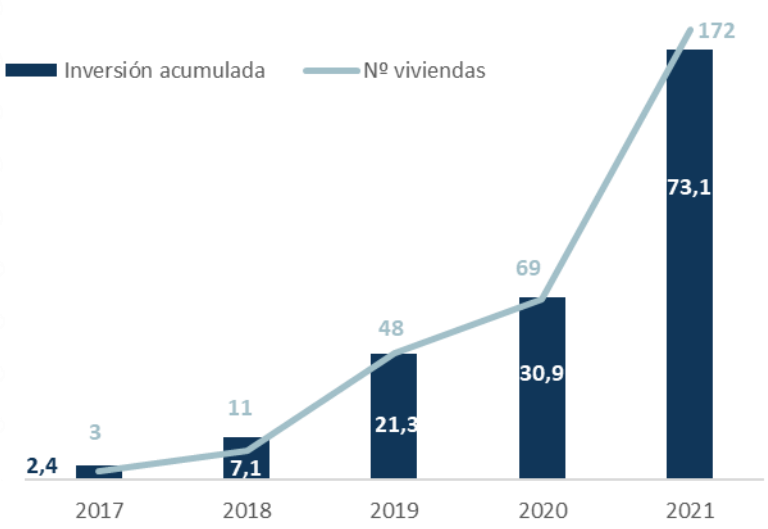


- Primeros estados financieros anuales formulados de acuerdo con las NIIF I (Normas Internacionales de Información Financiera).
- La Cifra de Negocio creció un 128% por la incorporación de 104 nuevos activos durante 2021.
- Generación de valor en el Balance: incremento del valor de los activos en €18,86Mn.
  - Aceleración de la inversión tras el COVID.
  - Compra de activos con descuento medio del 30% en 2021.
  - El paso del tiempo acerca la valoración del activo al valor "libre".
- Sólido Balance
  - Estructura financiera equilibrada.
    - LTV 23,2%.
    - Tipo medio de la deuda 1,5% fijo.
    - Vencimiento medio 8,5 años.
  - Potencial de crecimiento por:
    - Capex en activos vacíos.
    - Bajo apalancamiento y liquidez para acometer nuevas inversiones.
    - Coyuntura positiva del mercado.

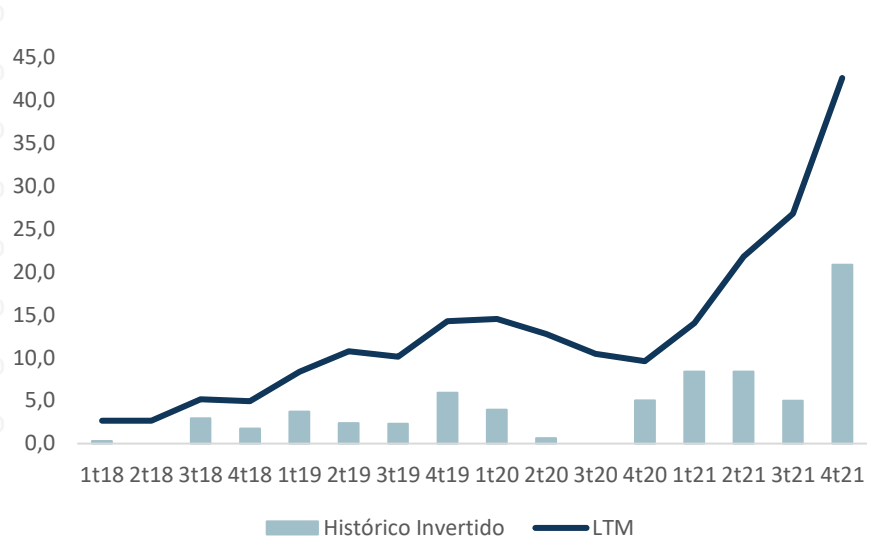
Notas: GAV "libre" asume que todos los activos están vacíos y listos para su puesta en mercado; LTV calculado como Deuda Bruta / Valoración de mercado los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval)

4. Inversión

Inversión acumulada (€Mn)



Ritmo inversor últimos 12 meses (€ Mn)

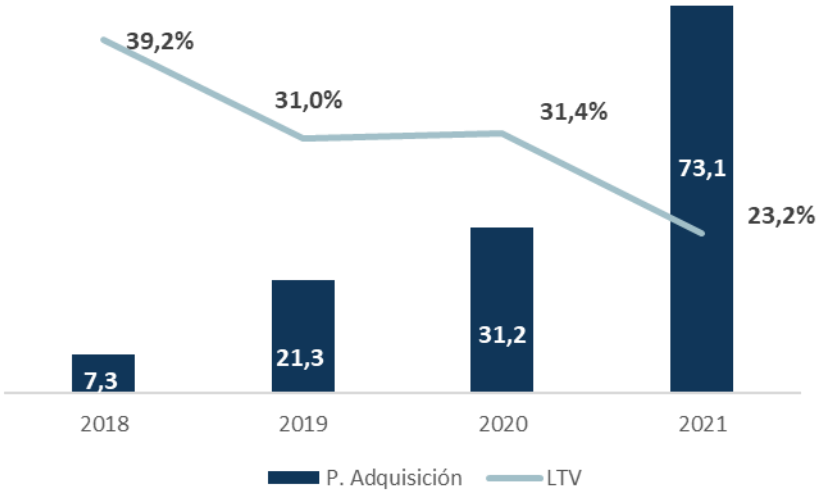


Se mantiene el fuerte ritmo inversor.

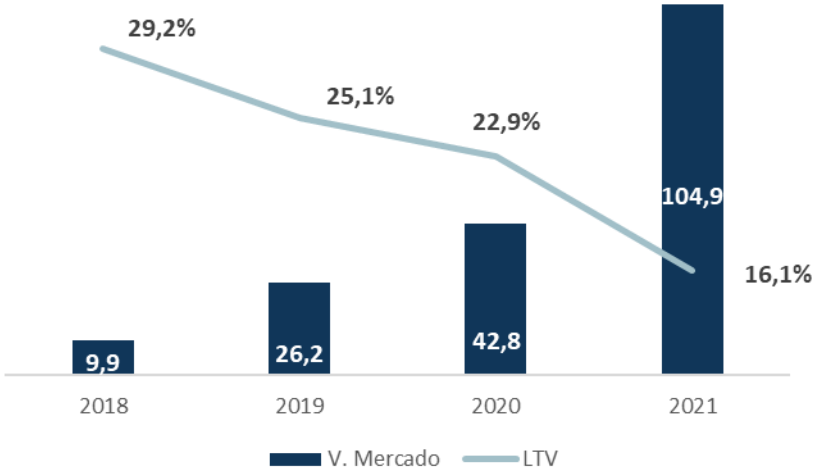
- Inversión acumulada +135% TACC 2017-2021
- En los últimos 12 meses la inversión ha superado en más de 4,4 veces la realizada en todo 2020.
- La cartera de activos en análisis se mantiene en niveles superiores a los 200 millones de euros.

5. Deuda

Inversión (€Mn) y LTC (1) (%)



Valor de mercado (€Mn) (2) y LTV (3) (%)



Deuda (€Mn)

Deuda bancaria a corto plazo	11,14
Deuda bancaria a largo plazo	1,97
Otras deudas	3,83
Deuda Bruta Total	16,94
Caja	-26,72
Deuda (+)/Caja(-) Neta	-9,78

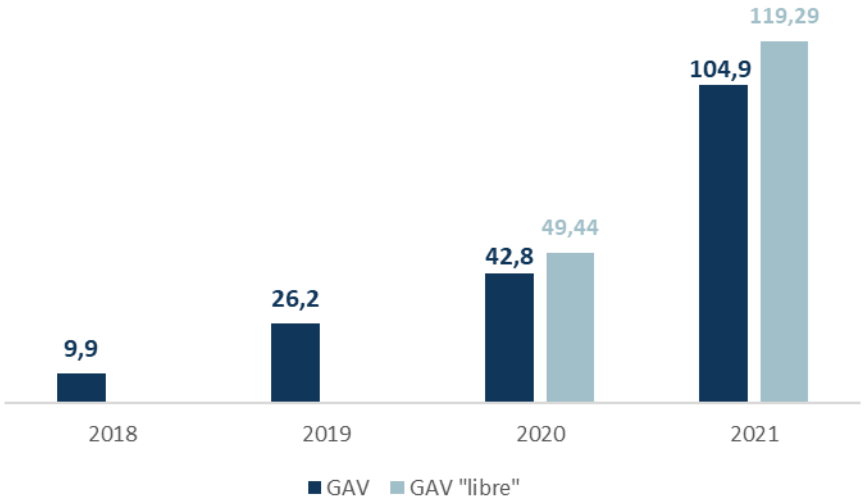
Deuda Bruta €16,94Mn.

- 93% a tipo fijo.
- Tipo de interés medio 1,5%.
- Vencimiento medio de la deuda 8,5 años.

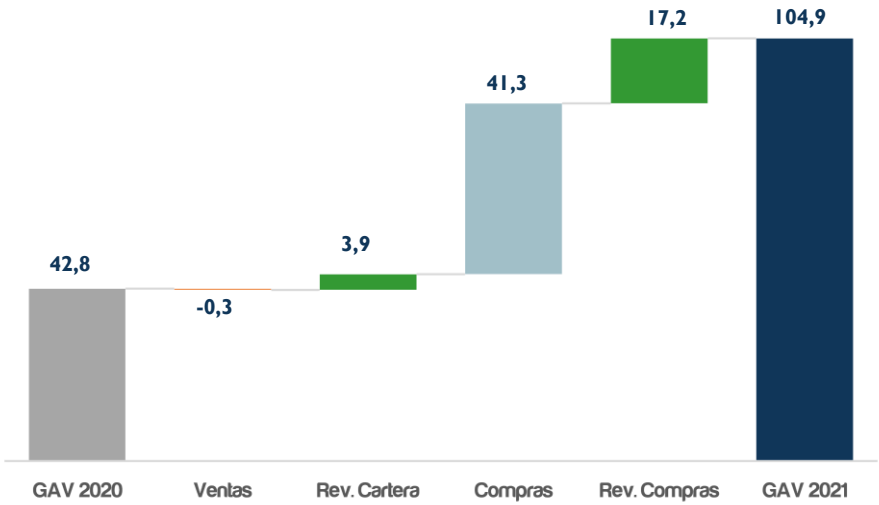
Notas: (1) LTC calculado como Deuda Bruta / Inversión o precio de adquisición (2) GAV activos; (3) LTV calculado como Deuda Bruta / Valoración de mercado los activos actualizado en base a los contratos de arrendamiento suscrito (Gestval)

6. Valoración de los activos (I)

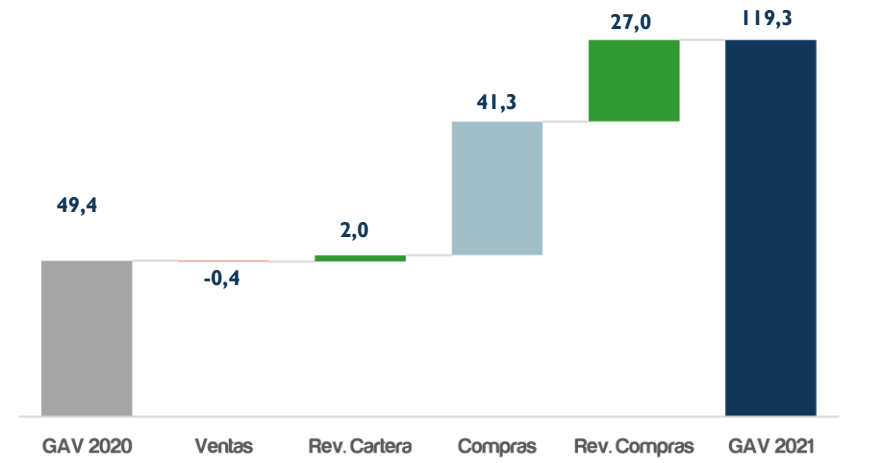
Evolución del GAV (€Mn)



Crecimiento GAV 2021



Crecimiento GAV "libre" 2021



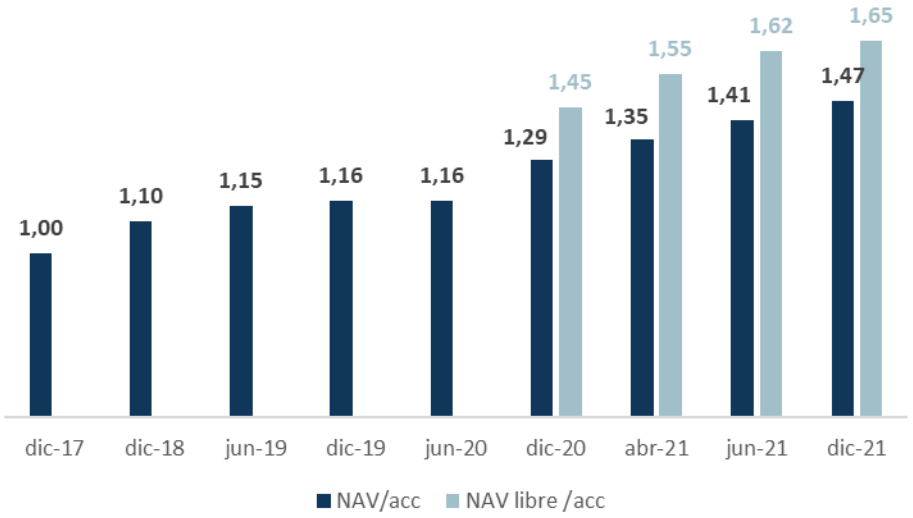
104,9 millones de euros de GAV valorando los activos con los contratos de alquiler actualmente vigentes.

119,3 millones de euros de GAV "libre" que asume que todos los activos están vacíos y listos para su puesta en el mercado.

Más de 14 millones de euros de generación de valor pendientes de aflorar: El paso del tiempo igualará el GAV son el GAV "libre".

7. Valoración de los activos (II)

Evolución del NAV

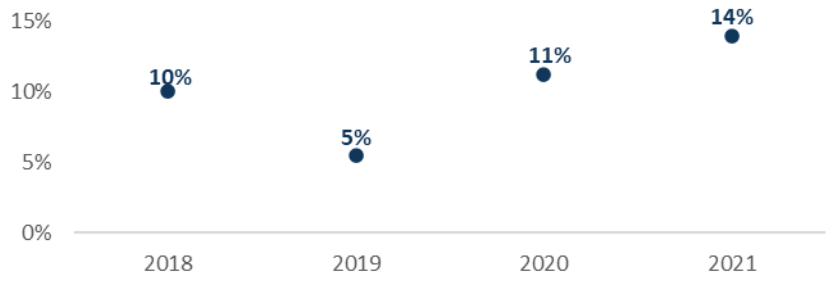


Generación de valor con el paso del tiempo

El paso del tiempo igualará el NAV son el NAV "libre"

Retorno para el accionista

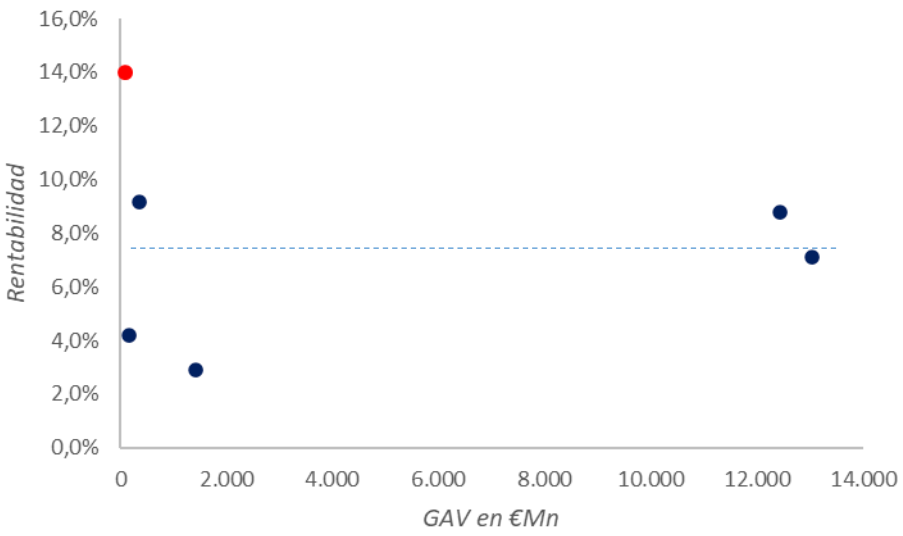
	por acción	€Mn
NAV diciembre 2020	1,29	49,45
Incremento de valor	0,18	66,00
NAV diciembre 2021	1,47	115,45
Dividendo	0,00	0,00
NAV + Dividendo	1,47	115,45
Tasa de retorno (1)	13,94%	



Notas: (1) Crecimiento del NAV + Dividendos

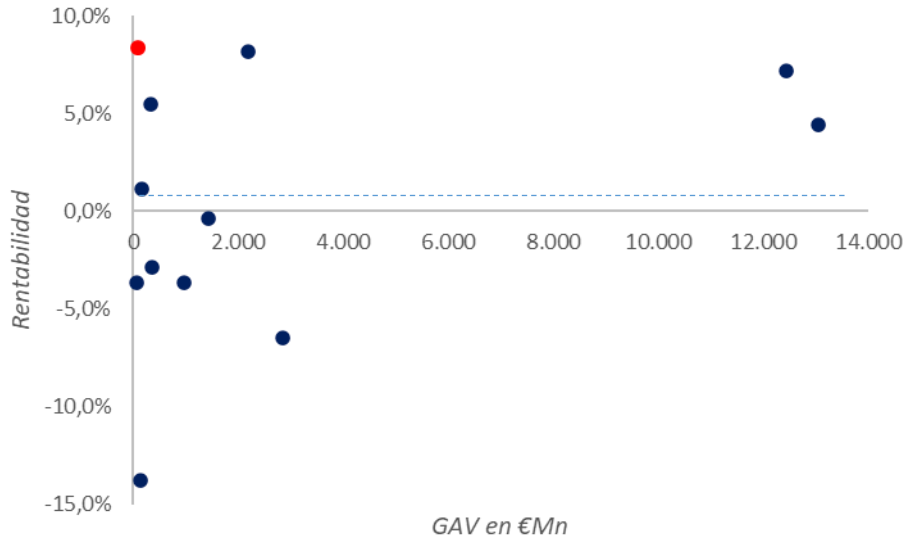
8. Retorno para el accionista (1)

Generación de valor para el accionista 2021 (2)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de 6 Socimis que habían publicado resultados a fecha 17/03/2022

Generación de valor media 2019-20



Fiemte: Elaboración propia a partir de datos históricos públicos de 12 Socimis

La rentabilidad generada para el accionista medida como crecimiento del NAV por acción y pago de dividendos de Almagro Capital es superior a la exhibida por otras Socimis cotizadas.

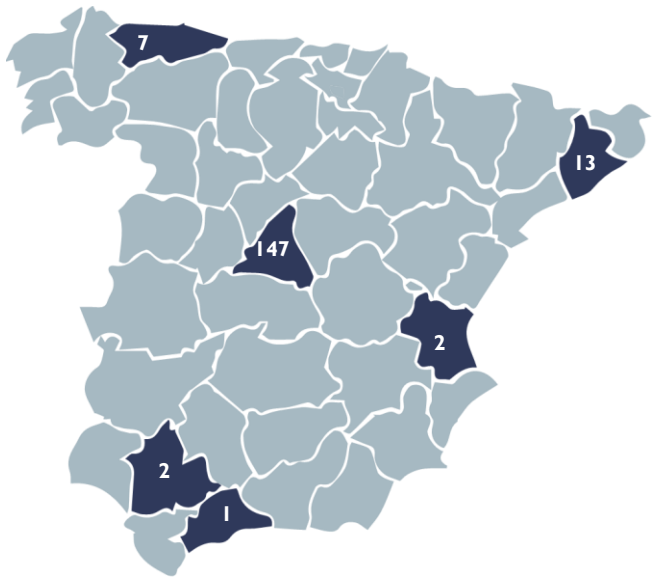
En 2021 la rentabilidad alcanzó el 13,9% vs. el 7,7% medio de la muestra analizada (6 Socimis que ya han publicado datos de cierre de 2021).

Durante los años 2019 y 2020 la rentabilidad media de la muestra(3) se situó en 0,4% y la de Almagro Capital alcanzó el 8,3%.

Notas: (1) Crecimiento del NAV + Dividendos; (2) Socimis que ya han publicado cifras correspondientes a 2021; (3) muestra de 12 socimis cotizadas atendiendo a la liquidez y al valor de sus activos

9. Descripción de la cartera a 31 de diciembre 2021

Distribución geográfica a 31 diciembre 2021 (1)



	2020	2021
Activos (1)	69	172
Edad media (años)	89,3	84,9
m²	9.909	24.624
Precio adquisición €/m²	3.137	3.000
Descuento (2)	28,80%	30,80%

Canales de identificación

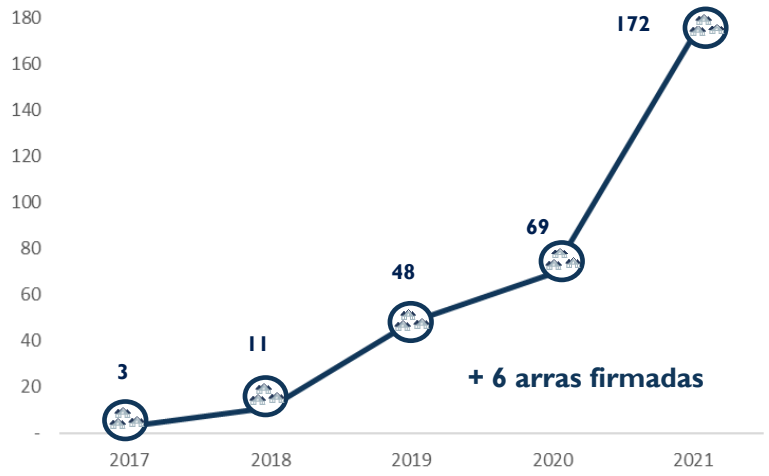
Objetivo de rentabilidad mínima > 6%

sin apalancamiento ni revalorización

Tipología piso

- Zonas prime
- Liquidez
- Potencial de revalorización

Activos en cartera a 31 diciembre 2021 (1)

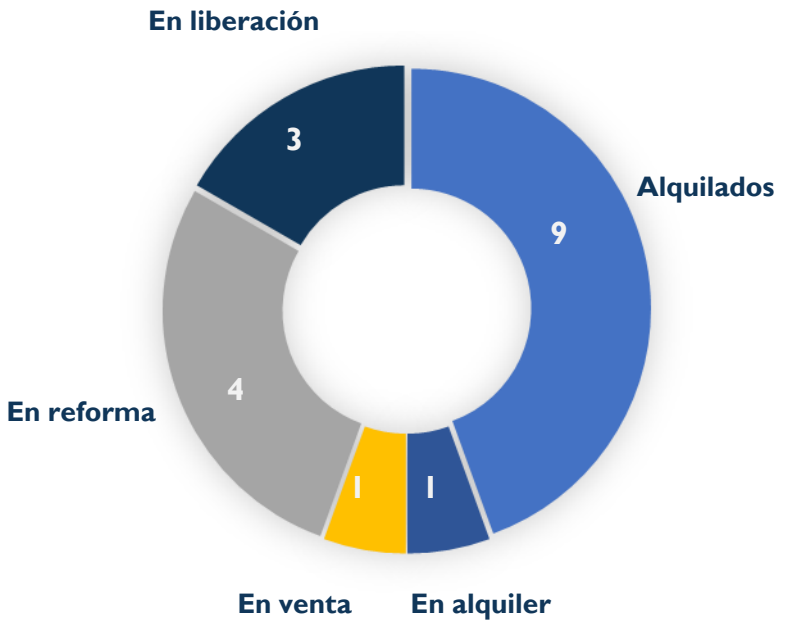


Notas: (1) Activos en propiedad sin tener en cuenta arras (2) Descuento medio sobre valor de tasación en el momento de la compra

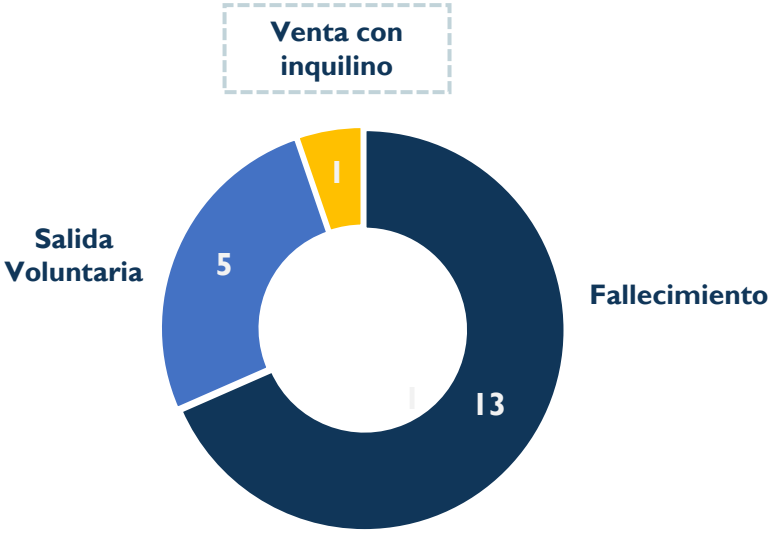
10. Liberación de activos a 31 de diciembre 2021

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

11. 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

Ambiental

Mejora energética en la reformas: Reducción de emisiones y ahorro energético superior al 50% en las reformas realizadas

Social

Transparencia informativa, se cuenta con la familia del vendedor

Monetización del ahorro de las personas mayores

Colaboración con fundaciones y ONGs

Sólido Gobierno Corporativo

Cumplimos con los principales estándares de gobernanza en la compañía y en la relación con todos los stakeholders

Confianza institucional

12. Evolución de la acción, liquidez y accionistas

	Precio Objetivo	Recomendación
GVC Gaesco	1,61€/acc	Comprar
Renta 4	1,52€/acc	Sobreponderar
Caixabank	Rango 1,20€/acc a 1,85€/acc	

- Única socimi cotizando en BME Growth "continuo".
- Socimi con mayor liquidez del BME durante 2021:
  - 8,5 millones de acciones negociadas: 10,8% del total de acciones en circulación vs. 5,8% en 2020.
  - 10,6 millones de euros negociados.
  - Ratio de liquidez[1] 72% vs. 26% en 2020.
- El número de accionistas supera los 1.000 a cierre de 2021 (174 en diciembre de 2020).

Estructura accionarial

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

Notas: (1) Calculado como Días Cotizados / Días Operativos

13. Seguimiento del Plan Estratégico 2021-2023

Incremento del ritmo de inversión

- **+€41,3M** — Compradas (>4x inversión 2020)
- **6,0%** — TIR mínima (sin revalorización ni apalancamiento)
- **Expansión Península Ibérica**
- **23,2% LTC** — (50% Target Plan Estratégico)

Gestión activa de la cartera de inmuebles

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

Consolidación del Equity Story y aumento de liquidez de la acción

- **1,47€** — NAV por acción Dic 2021 (+13,9% vs. +9% Anual Target Plan Estratégico)
- **+1.000** — Accionistas (+500 accionistas objetivo 2021)
- **Negociación en continuo en BME Growth** — Nº1 Socimi por liquidez y volumen negociados en BME Growth
- **ESG** — Reforzar el posicionamiento como inversión responsable

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

14. Conclusiones y outlook

- Fuerte ritmo inversor (€41,3Mn compras + €3Mn arras) con reflejo en el crecimiento de:
  - Cifra de Negocio (+128%); y
  - NAV (+13,9%), superando el compromiso fijado en el Plan Estratégico 2021-2023 de alcanzar el 9% anual.
- Se mantiene la senda de crecimiento:
  - 172 viviendas en cartera más 6 arras firmadas a diciembre de 2021 con una inversión total de €44Mn.
  - Cartera bajo análisis que supera los €200Mn.
  - Expansión a otras ciudades (15% de las viviendas fuera de Madrid).
- 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 1.000 accionistas tras la ampliación de capital.
  - Negociación en continuo en BME Growth desde julio (anteriormente fixing).
  - Socimi con mayor liquidez en el BME, rotación del 10,8% del capital en 2021 vs. 5,8% en 2020.

Anexo I – Balance Consolidado a 31 de diciembre

ACTIVO	31-dic.-21	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Activo No Corriente	**105.552.392**	**42.990.927**	**26.867.130**
Inmovilizado Intangible	**41.312**	-	-
Aplicaciones Informáticas	41.312	-	-
Inversiones inmobiliarias	**105.200.869**	**42.921.300**	**26.829.881**
Inversiones inmobiliarias	104.898.183	42.813.800	26.260.300
Anticipos e inmovilizado en curso	302.686	107.500	569.581
Inversiones financieras a largo plazo	**310.211**	**69.627**	**37.249**
Fianzas constituidas a largo plazo	142.211	69.627	37.249
Imposiciones a largo plazo	168.000	-	-
Activo Corriente	**27.678.118**	**19.231.892**	**10.383.493**
Anticipos a proveedores	**167.327**	**71.119**	**27.740**
Anticipos a proveedores	167.327	71.119	27.740
Deudores comerciales y otras ctas por cobrar	**42.087**	**6.962**	**1.665**
Deudores	33.930	5.849	195
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8.157	1.113	1.470
Inversiones financieras a corto plazo	**753.065**	**560.073**	**560.049**
Otros activos financieros	352.992	210.000	210.000
Imposiciones a corto plazo	400.073	350.073	350.049
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**26.715.639**	**18.593.738**	**9.794.039**
Tesorería	26.715.639	18.593.738	9.794.039
TOTAL ACTIVO	**133.230.510**	**62.222.819**	**37.250.623**

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-dic.-21	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Patrimonio Neto	**114.802.771**	**49.816.277**	**28.744.147**
Capital social	78.352.654	38.352.654	24.352.654
Prima de emisión	13.311.000	3.311.000	1.351.000
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	6.986.506	3.321.222	1.923.859
Acciones Propias	-199.978	-291.221	-280.729
Resultado del del periodo atrib. a la soc. dominante	16.352.589	5.122.622	1.397.363
Pasivo No Corriente	**13.929.184**	**10.094.412**	**6.996.902**
Deudas a Largo Plazo	**13.929.184**	**10.094.412**	**6.996.902**
Deuda con entidades de crédito	11.137.133	8.413.022	5.749.313
Proveedores de inmovilizado	2.666.490	1.627.450	1.212.740
Otros pasivos financieros	125.561	53.940	34.849
Pasivo Corriente	**4.498.555**	**2.312.130**	**1.509.574**
Deudas a Corto Plazo	**3.008.172**	**2.018.398**	**1.235.281**
Deudas con entidades de crédito	1.965.265	1.373.522	841.967
Proveedores de inmovilizado	1.042.907	644.876	393.314
Acreedores comerciales y otras ctas a pagar	**1.490.383**	**293.732**	**274.293**
Proveedores	313.047	200	200
Acreedores varios	37.973	82.950	80.460
Proveedores empresas vinculadas	1.103.459	204.518	189.362
Otras deudas con las Administraciones Públicas	35.904	6.064	4.271
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	**133.230.510**	**62.222.819**	**37.250.623**

Notas: (*) No auditado

Anexo II – Cuenta de Resultados Consolidada

	31-dic.-21	31-dic.-20 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	**1.223.838**	**535.843**
Ingresos por arrendamiento	1.223.838	534.643
Otros ingresos de explotación	-	1.200
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	**18.857.123**	**6.219.342**
Gastos de personal	**-93.028**	**-**
Sueldos y salarios	-81.220	-
Cargas sociales	-11.808	-
		-
Otros gastos de explotación	**-3.424.729**	**-1.519.408**
Servicios exteriores	-2.590.082	-1.155.578
Tributos	-834.647	-363.830
Otros resultados	**-19.223**	**-**
Resultados excepcionales	-19.223	-
Resultado de explotación	**16.543.981**	**5.235.777**
Resultado Financiero	**-191.392**	**-113.155**
Ingresos financieros	-	31
Gastos financieros	-191.392	-113.186
Resultado antes de impuestos	**16.352.589**	**5.122.622**
Impuesto sobre el beneficio		
Resultado consolidado del periodo	**16.352.589**	**5.122.622**
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante	16.352.589	5.122.622
Resultado del periodo atribuido a socios externos	-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción	0,28	0,16

Notas: (*) No auditado

Advertencia legal

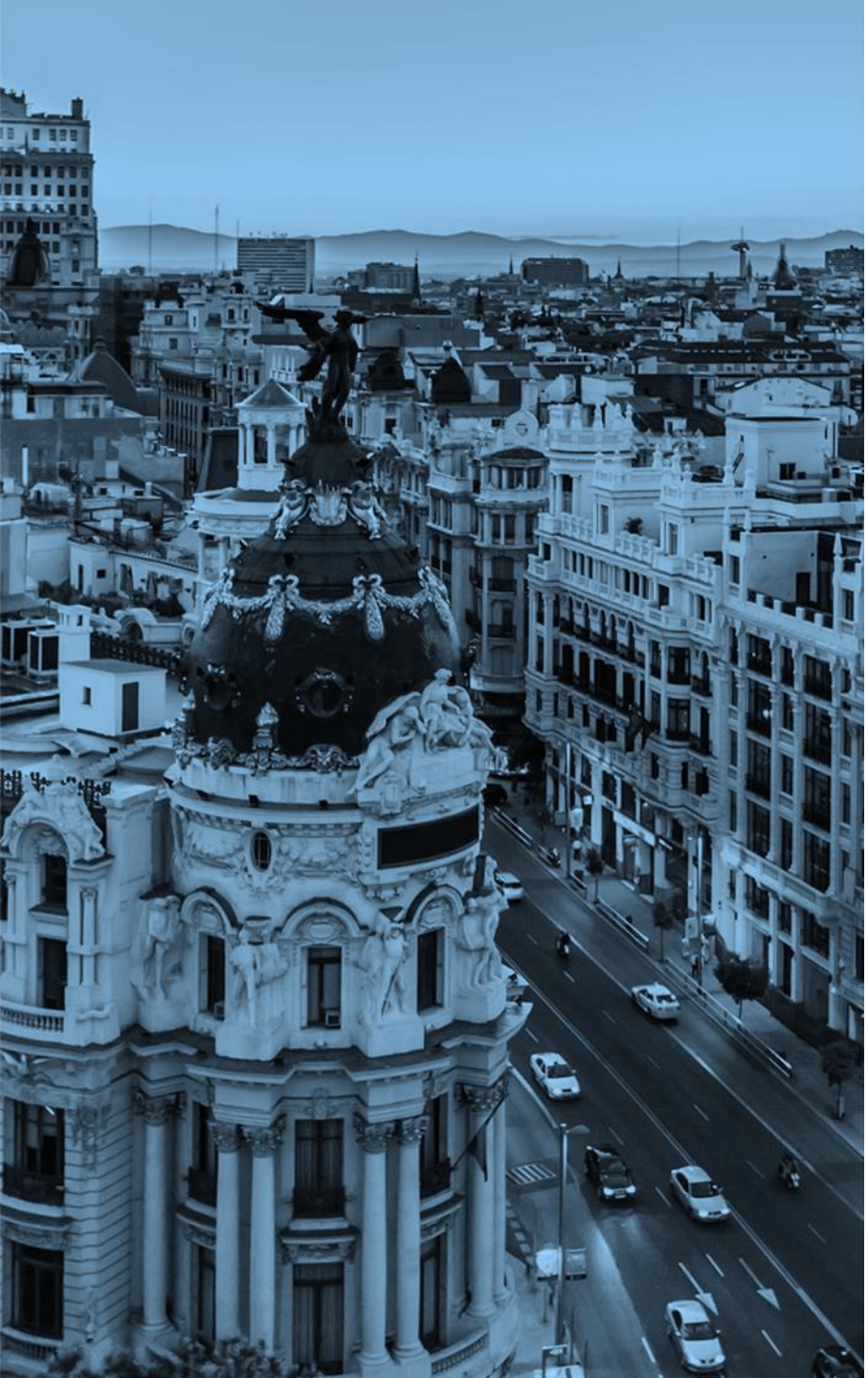
Este documento contiene una presentación de la compañía, que ha sido elaborado por ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. con fines únicamente informativos y no es una información regulada o que haya sido objeto de registro y control previo por parte de la CNMV. En consecuencia, este documento no es un folleto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



ALMAGRO
Capital

Datos de Contacto

Marta Gómez Arias
Directora de Relación con Inversores de Almagro Capital SOCIMI

Email: mgomez@almagrocapital.com
Velázquez 41 – 1B
28001, Madrid

Teléfono: +34 660 60 66 38