



Madrid, 22 de octubre de 2019

Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Almagro**” o 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el “**MAB**”) sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica el siguiente

HECHO RELEVANTE

Con ocasión de la incorporación al MAB de Almagro en diciembre de 2018, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 18 de diciembre de 2018.

Dichas previsiones fueron realizadas bajo la hipótesis de que la Sociedad mantenía constante el capital social durante todo el ejercicio 2019, y que se adquirirían 5 nuevas viviendas.

Dado que durante 2019 la Sociedad ha adquirido 21 viviendas y ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 16.350.000€, el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 17 de octubre de 2019, ha aprobado la siguiente actualización de previsiones para el año 2019:

Cuenta de Perdidas y Ganancias (euros)	Previsiones 2019 DIIM	Previsiones 2019 Actualizadas	Diferencia
Importe neto de la cifra de negocios	318.733	470.687	151.954
Otros gastos de explotación	(349.185)	(1.184.367)	(835.182)
Amortización del inmovilizado	(25.391)	(40.512)	(15.121)
Resultado de la Explotación	(55.843)	(754.193)	(698.350)
Resultado Financiero	(55.146)	(109.861)	(54.715)
Resultado antes de Impuestos	(110.989)	(864.054)	(753.065)
Impuesto sobre el beneficio	-	-	-
Resultado del Ejercicio	(110.989)	(864.054)	(753.065)

El importe neto de la cifra de negocios aumenta debido a los ingresos generados por la incorporación de más viviendas que las inicialmente consideradas (17 viviendas consideradas en las previsiones del DIIM frente a 33 viviendas en propiedad actualmente).

La variación en los otros gastos de explotación se debe a los siguientes motivos:

- Gastos adicionales por importe de 500.000€ asociados a la ampliación de capital y el incremento de NAV de la Sociedad tras la misma (costes directos de la ampliación de capital, asesoramiento de terceros, incremento de la comisión de gestión por el incremento de NAV).
- 40.000€ de costes asociados a la compra de las nuevas viviendas, sus gastos operativos y sus amortizaciones.
- 170.000€ de IVA soportado no deducible que no se había tenido en consideración en las previsiones aportadas en el DIIM.

El incremento en los gastos financieros se debe a la formalización de préstamos asociados a activos que no estaban hipotecados y nuevos activos adquiridos y que no habían sido considerados en las proyecciones publicadas en el DIIM. Tampoco fueron considerados gastos financieros por importe de 30.000€ correspondientes a la formalización de un préstamo temporal para financiar a la Sociedad hasta la entrada de los fondos de la ampliación de capital.

La información financiera utilizada en las proyecciones se ha obtenido utilizando criterios contables consistentes con los que se utilizan para la preparación de las Cuentas Anuales y los Estados Financieros Intermedios, por tanto, se considera que las mismas son comparables con la información financiera histórica de la Sociedad.

El Consejo de Administración se compromete a informar al Mercado en cuanto advierta como probable que las cifras reales difieren significativamente de las previstas.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Almagro Capital SOCIMI, S.A.
Don Juan Romaní Sancho
Secretario no consejero