



## NOTA DE VALORES

**OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 14.000.000 ACCIONES DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 15.960.000 EUROS.**

***Septiembre 2020***

*La presente Nota de Valores, redactada según el Anexo 26 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, que incluye la Nota de Síntesis en su Título I, redactada de conformidad con el Anexo 23 del referido reglamento, ha sido aprobada e inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).*

*La presente Nota de Valores es solo una de las partes del folleto elaborado por la Sociedad de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores y con el Documento de Registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 10 de septiembre de 2020, que puede consultarse en la página web corporativa ([www.almagrocapiatal.com](http://www.almagrocapiatal.com))<sup>(\*)</sup> y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))<sup>(\*)</sup>.*

(\*) La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia al Folleto.

## ÍNDICE

<b>I. NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 14.000.000 ACCIONES DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 15.960.000 EUROS.</b>	<b>3</b>
<b>II. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO PARA VALORES PARTICIPATIVOS)</b>	<b>9</b>
<b>1. Personas responsables, informes de expertos, información sobre terceros, aprobación de la autoridad competente y finalidad</b>	<b>9</b>
1.1. Identificación de las personas responsables	9
1.2. Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota de valores	9
1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto	9
1.4. Veracidad y exactitud de la información que provenga de un tercero	9
1.5. Aprobación por parte de la autoridad competente	9
1.6. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta	10
1.7. Motivos de la oferta, destino de los ingresos y gastos de la oferta	10
1.8. Información adicional	12
<b>2. Declaración sobre capital de explotación y declaración sobre la capitalización y el endeudamiento</b>	<b>12</b>
2.1. Declaración sobre el capital de explotación	12
2.2. Capitalización y endeudamiento	12
<b>3. Factores de riesgo de los valores</b>	<b>13</b>
<b>4. Condiciones de los valores</b>	<b>16</b>
4.1. Información sobre los valores que van a ofrecerse	16
<b>5. Detalles de la oferta</b>	<b>31</b>
5.1. Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta	31
5.2. Plan de colocación y adjudicación	45
5.3. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación	48
5.4. Precios	48
5.5. Colocación y aseguramiento	49
5.6. Acuerdos de admisión a cotización y negociación	50
5.7. Tenedores vendedores de valores	51
5.8. Dilución	52

**I. NOTA DE SÍNTESIS DEL FOLLETO RELATIVO A LA OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 14.000.000 ACCIONES DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE POR UN IMPORTE EFECTIVO MÁXIMO TOTAL DE 15.960.000 EUROS.**

La presente nota de síntesis (la “**Nota de Síntesis**”), redactada conforme al Anexo 23 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo, es solo una de las partes del folleto elaborado por Almagro Capital SOCIMI, S.A. (“**Almagro**”, la “**Sociedad**” o, indistintamente, el “**Emisor**”) de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En este sentido, la Nota de Síntesis se complementa con el documento de registro de la Sociedad (el “**Documento de Registro**”) y con la nota sobre valores de la Unión de crecimiento para valores participativos de la Sociedad (la “**Nota de Valores**”, conjuntamente con el Documento de Registro y con la Nota de Síntesis, el “**Folleto**”), que han sido inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) el 10 de septiembre de 2020, los cuales pueden consultarse a través de la página web corporativa de Almagro ([www.almagrocapi.com](http://www.almagrocapi.com))<sup>(1)</sup> y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))<sup>(1)</sup>.

<b>SECCIÓN 1 - INTRODUCCIÓN</b>	
<b>1.1</b>	<b>DENOMINACIÓN Y NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES</b>
	<p><b>Denominación del emisor:</b> Almagro Capital, SOCIMI, S.A.</p> <p><b>Número de identificación de los valores:</b> las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en BME Growth (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil “MAB”) (“<b>BME Growth</b>”) y su código ISIN es el ES0105389003. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ES0605389917 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas, según se define en el punto 3.1.1. de la Nota de Síntesis, y el código ISIN provisional ES010389029 a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones incorporadas a negociación de la Sociedad una vez admitidas a negociación.</p>
<b>1.2</b>	<b>IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL EMISOR</b>
	<p><b>Identidad del emisor:</b> el número de identificación fiscal (NIF) de Almagro es el A-87858908, y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 95980076R4WYKTV45U37.</p> <p><b>Datos de contacto del emisor:</b> los datos de contacto de Almagro son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calle Orfila 7 piso 1º, 28010 – Madrid</li> <li>- (+34) 918 28 02 95</li> <li>- <a href="mailto:info@almagrocapi.com">info@almagrocapi.com</a></li> </ul>
<b>1.3</b>	<b>IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE</b>
	<p><b>Identidad de la autoridad competente que ha aprobado el folleto:</b> CNMV.</p> <p><b>Datos de contacto de la autoridad competente:</b> los datos de contacto de la CNMV son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calle Edison, 4, 28006, Madrid</li> <li>- 900 535 015</li> </ul>
<b>1.4</b>	<b>FECHA DE APROBACIÓN DEL FOLLETO DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO</b>
	El Documento de Registro de la Sociedad y la Nota de Valores han sido inscritos en los registros oficiales de la CNMV el 10 de septiembre de 2020.
<b>1.5</b>	<b>ADVERTENCIAS</b>
1.5.1	<p>a) La Nota de Síntesis debe leerse como introducción a la Nota de Valores y al Documento de Registro de Almagro. Toda decisión de invertir en las Acciones Nuevas debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</p> <p>b) El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido.</p> <p>c) Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo (EEE), tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</p> <p>Solo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado la Nota de Síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.</p>
<b>SECCIÓN 2 – INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR</b>	
<b>2.1</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR DE LOS VALORES</b>
2.1.1	<p><b>País de constitución, forma jurídica y legislación:</b> Almagro es una sociedad anónima constituida en España. La Sociedad opera bajo normativa española y está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “<b>Ley de Sociedades de Capital</b>”) y, tras el acogimiento de Almagro al régimen fiscal especial de las SOCIMI, a la <i>Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario</i> (la “<b>Ley 11/2009</b>”).</p> <p><b>Actividades principales:</b> Almagro es una sociedad patrimonialista que es titular directo de una cartera de inmuebles compuesta por viviendas arrendadas, en su gran mayoría, a personas de la tercera edad – entendiéndose como tal a personas mayores de 65 años. La actividad de Almagro consiste en adquirir viviendas propiedad de personas de la tercera edad con un descuento significativo respecto a su valor de mercado con objeto de arrendárselas con carácter vitalicio durante un plazo ligado a su esperanza de vida, de tal modo que la Sociedad, al término de dicho arrendamiento (ya sea por voluntad del propio arrendatario o por su</p>

(1) La información disponible en estas páginas web, así como la información disponible en las páginas web a las que se pudiera hacer referencia en el Folleto, no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Folleto.

fallecimiento), proceda a su desinversión a medio o largo plazo. A la fecha de la presente Nota de Síntesis, la Sociedad es titular de 64 inmuebles situados en su totalidad en la provincia de Madrid.

Almagro implementa su estrategia de adquisición de activos inmobiliarios a través de tres tipos o modelos de operaciones cuyo detalle se explica con profundidad en el punto 2.2.1 – “Estrategia y objetivos” del Documento de Registro:

- a) **Modelo “Almagro Capital”:** se trata de un modelo que se caracteriza por la formalización de la correspondiente escritura de compraventa inmobiliaria con un descuento sobre el precio de mercado establecido. En unidad de acto al tiempo de la formalización de la correspondiente escritura de compraventa, los vendedores (antiguos titulares del activo) y Almagro suscriben el correspondiente contrato de arrendamiento cuya duración busca cubrir sobradamente la esperanza de vida de los vendedores (futuros arrendatarios) y se estructura en dos periodos de tiempo diferenciados: un primer periodo en el que la renta de alquiler se compensa con la parte del precio de compraventa que queda aplazado y un segundo periodo en el que el importe de la renta de alquiler viene a coincidir con la cuota de la comunidad de propietarios correspondiente a cada inmueble.
- b) **Modelo Sale&Leaseback:** se caracteriza porque Almagro compra el activo y formaliza, en unidad de acto, un contrato de arrendamiento para que el vendedor pueda quedarse como arrendatario en el inmueble que, hasta ese momento, era de su titularidad. Bajo esta modalidad, al contrario que en el supuesto anterior, no existe precio aplazado y, por tanto, no existe periodo de compensación de rentas, ni tampoco existe una renta bonificada
- c) **Modelo nuda propiedad:** hace referencia a aquellas operaciones inmobiliarias en virtud de las cuales en el correspondiente contrato de compraventa Almagro adquiere la nuda propiedad y el vendedor se reserva el derecho de usufructo (disfrute) de la vivienda

**Accionistas significativos:** los accionistas significativos de Almagro, excluidos los Consejeros, son los siguientes:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Número de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto <sup>(1)</sup>
	Directos	Indirectos	Total	
Aligrupo Business Opportunities S.L.....	4.685.000	-	4.685.000	19,24
A&G Global Sicav Inland Fund .....	1.895.520	-	1.895.520	7,67
<b>Total.....</b>	<b>6.580.520</b>	<b>-</b>	<b>6.580.520</b>	<b>26,91</b>

(1): Calculados con base en el número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha de la presente Nota de Síntesis.

Almagro no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

**Consejo de Administración:** la composición del Consejo de Administración de Almagro es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha expiración
D. Luis de Ulibarri San Vicente	Presidente	Ejecutivo	12/11/2018	12/11/2024
Aligrupo Business Opportunities, S.L. <sup>(1)</sup>	Vocal	Dominical	12/11/2018	12/11/2024
Inverlo, S.L. <sup>(2)</sup>	Vocal	Ejecutivo	12/11/2018	12/11/2024
D. Eduardo Héctor Minardi	Vocal	Independiente	26/03/2019	26/03/2025
D. José María Martín Gavín	Vocal	Dominical	26/03/2019	26/03/2025
D. Juan Román Sancho	Secretario	No Consejero	22/02/2019	Indefinida
D. Luis Felipe Ríos Lorenzo	Vicesecretario	No Consejero	17/10/2019	Indefinida

(1) Debidamente representada por D. Daniel Torregrosa Serra

(2) Debidamente representada por D. Francisco Javier López Posadas

Sin perjuicio de lo anterior y tal como se describe con mayor detalle en los apartados 4.1. “Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección” y 6.7 “Contratos importantes” del Documento de Registro, con fecha de 8 de julio de 2020, el Consejo de Administración de Almagro aprobó la suscripción de un contrato de inversión con la sociedad de nacionalidad española Ibervalles, S.A. (en adelante, indistintamente, “**Ibervalles**” o el “**Inversor**”) cuyos términos y condiciones se encuentran sometidos al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas entre las que se encuentra la correcta ejecución del Aumento de Capital objeto de la presente Nota de Síntesis (en adelante el “**Contrato de Inversión**”) en virtud del cual se acordó, entre otros, que tras el cierre del Aumento de Capital, y en el caso de que se haya completado la inversión proyectada en el marco del mismo, se convocará una Junta General extraordinaria de la Sociedad con el fin de modificar la estructura del Consejo de Administración en los términos siguientes: (i) se incrementará el número de consejeros hasta diez (10); (ii) el Consejo de Administración tendrá, como mínimo, tres (3) consejeros independientes; (iii) en el caso de que Ibervalles ostente una participación superior al 15% en el capital de la Sociedad tendrá derecho a designar a dos (2) consejeros dominicales que le representen y a proponer a un (1) consejero independiente. Hasta que se hayan completado estos nombramientos se invitará a los futuros consejeros dominicales del Inversor a asistir a las reuniones del Consejo de Administración con voz pero sin voto.

La actividad de la Sociedad está gestionada externamente por Orfla Management, S.L. (la “**Gestora**”) de conformidad con el contrato de gestión suscrito por la Sociedad con la Gestora el 25 de julio de 2017, el cual fue novado, en su integridad, con fecha de 8 de abril de 2019. No obstante lo anterior, con motivo de la suscripción del Contrato de Inversión, se han acordado incorporar determinados cambios en los términos y condiciones actualmente en vigor del contrato de gestión tal y como se explica con detalle en el apartado 6.7 “Contratos importantes” del Documento de Registro.

## 2.2 INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE EL EMISOR

2.2.1 **Información financiera histórica e intermedia seleccionada:** el presente punto incluye información financiera seleccionada de Almagro correspondiente: (i) al ejercicio 2018; (ii) al ejercicio 2019; y (iii) al primer trimestre de 2020. Los estados financieros individuales de Almagro correspondientes a los ejercicios de 2018 y 2019 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”) sin salvedades. Los estados financieros intermedios no han sido auditados.

	30/04/2020	31/12/2019	31/12/2018
	No auditado	Auditado	Auditado
	(euros)		
<b>BALANCE INDIVIDUAL SELECCIONADO</b>			
<b>ACTIVO</b>			
Activo no corriente .....	26.518.690,36	22.678.188,62	8.031.054,33
Activo corriente .....	6.944.780,53	10.383.492,66	5.182.271,82
<b>Total Activo.....</b>	<b>33.463.470,89</b>	<b>33.061.681,28</b>	<b>13.213.326,15</b>
<b>PATRIMONIO NETO.....</b>	<b>24.024.148,50</b>	<b>24.156.404,86</b>	<b>8.592.237,28</b>
<b>PASIVO</b>			
Pasivo no corriente.....	8.317.228,50	7.395.702,66	3.883.514,91
Pasivo corriente .....	1.122.093,89	1.509.573,76	737.537,96
<b>Total pasivo .....</b>	<b>9.439.322,39</b>	<b>8.905.276,42</b>	<b>4.621.052,87</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo.....</b>	<b>33.463.470,89</b>	<b>33.061.681,28</b>	<b>13.213.326,15</b>
	<b>30/04/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>No auditado</b>	<b>Auditado</b>	<b>Auditado</b>
	<b>(euros)</b>		
<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS SELECCIONADA</b>			
Importe neto de la cifra de negocios .....	219.724,42	468.426,05	138.322,50
Resultado de explotación.....	(89.454,80)	(698.916,49)	(392.551,34)
Resultado financiero .....	(36.786,68)	(106.321,74)	(12.284,79)
Resultado antes de impuestos .....	(153.478,37)	(805.238,23)	(404.836,13)
Resultado de operaciones continuadas .....	(153.478,37)	(805.238,23)	(404.836,13)

**Principales magnitudes y ratios financieros:** la tabla siguiente recoge las principales magnitudes y ratios financieros de Almagro a 30 de abril de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

	30/04/2020	31/12/2019	31/12/2018
	No auditado	Auditado	Auditado
	(euros)		
<b>PRINCIPALES MAGNITUDES Y RATIOS FINANCIEROS</b>			
Valor Neto Contable de los Activos <sup>(1)</sup> .....	-	22.640.939,75	7.805.966,52
Patrimonio Neto Auditado <sup>(2)</sup> .....	-	24.156.404,86	8.592.237,28
Valor de mercado de los activos libre de inquilinos efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS <sup>(3)(4)</sup> .....	-	32.695.084,69	11.834.999,00
Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología (RICS) <sup>(3)(4)</sup> .....	-	26.241.300,00	9.860.991,00
NAV (Net Asset Value) <sup>(4)(5)</sup> .....	-	28.326.347	10.322.921
NAV por Acción <sup>(4)(6)</sup> .....	-	1,16	1,10
Deuda financiera bruta <sup>(4)(7)</sup> .....	7.296.207,86	6.591.280,20	2.875.690,93
Deuda financiera neta <sup>(4)(8)</sup> .....	960.579,03	(3.202.758,87)	(1.956.080,89)
LTV (sobre la deuda financiera bruta) (%) <sup>(4)(9)</sup> .....	-	20,2%	24,3%
LTV (sobre la deuda financiera neta) (%) <sup>(4)(10)</sup> .....	-	(9,8)%	(16,5)%

(1): Se trata de una partida de balance y los datos se corresponden con el Valor Neto Contable de los Activos (22.640.939,75 euros a 31 de diciembre de 2019 y 7.805.966,52 euros a 31 de diciembre de 2018) minorado por el importe de las construcciones en curso (569.581,56 euros a 31 de diciembre de 2019 y 204.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018).

(2): Se trata de una partida de balance. Valoración correspondiente al informe de valoración emitido por Gesvalt que incluye el valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2019. La tabla recoge la valoración de los activos inmobiliarios efectuada por Gesvalt tanto actualizada (tomando en consideración, entre otros, los contratos de arrendamientos suscritos), así como la valoración de los activos inmobiliarios bajo la hipótesis de que los mismos estuvieran libre de inquilinos

(3): Datos obtenidos del informe de valoración emitido por Gesvalt que incluye tanto la valoración actualizada (tomando en consideración, entre otros, los contratos de arrendamientos suscritos) de los activos inmobiliarios de Almagro, así como, la valoración de los activos inmobiliarios bajo la hipótesis de que los mismos estuvieran libre de inquilinos.

(4): Medida Alternativa del Rendimiento (MAR) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas el 5 de octubre de 2015. Ver apartado 8 "Glosario de medidas alternativas del rendimiento" del Documento de Registro.

(5): Calculado como la "Valoración de Mercado de los Activos" por parte de un tercero bajo la metodología RICS, menos el "Valor Neto Contable" auditado de los activos. Esta diferencia es añadida al "Patrimonio Neto Auditado" de la Sociedad dando lugar al NAV.

(6): Calculado como el NAV entre el número de acciones en circulación.

(7): Partida de balance calculada como la suma de las deudas con entidades de crédito a corto y a largo plazo.

(8): Calculado como "Deudas con entidades de crédito" (a corto y largo plazo), menos "efectivo y otros activos líquidos equivalentes"

(9): Calculado como la división del importe relativo a la partida de "deudas con entidades de crédito (deuda financiera bruta)" entre la valoración RICS de los activos inmobiliarios de Almagro libres de inquilinos.

(10): Calculado como la división del importe relativo a la "deuda financiera neta" entre la "Valoración de Mercado de los Activos libre de inquilinos" efectuada por Gesvalt

<b>2.3</b>	<b>PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR</b>
2.3.1	A continuación, se incluye una selección <sup>(2)</sup> de los riesgos específicos relacionados con el Emisor que se contienen en el Documento de Registro.

<sup>2</sup> El número de riesgos específicos relacionados con el Emisor que se incluyen en el Elemento 2.3.1 y el número de riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas del Elemento 3.4.1 se encuentran dentro del número máximo (15) permitido por el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017.

	<p><b>Riesgos derivados de la crisis sanitaria del Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global:</b> la propagación global del Covid-19 y la adopción, en una mayoría de países, de medidas extraordinarias para paliar sus efectos sobre la salud pública, tales como la paralización de parte de la actividad económica y el confinamiento de la población, están teniendo un impacto contractivo muy severo sobre el PIB y el empleo en todo el mundo. Aunque la acción decidida de las distintas autoridades, nacionales y supranacionales, contribuirá a paliar esos efectos, su magnitud sigue siendo, por el momento, muy incierta y, en consecuencia, actualmente se desconocen las consecuencias que el Covid-19 podrá tener sobre las actividades y en los resultados del Almagro.</p> <p><b>Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero:</b> (i) la actividad de la Sociedad está gestionada externamente; (ii) los intereses de la Gestora y de los Consejeros de Almagro podrían diferir de los intereses del resto de accionistas de la Sociedad y de la propia Sociedad; y (iii) la capacidad de la Gestora depende significativamente de su actual equipo directivo y, por tanto, la salida de alguno de sus directivos actuales podría tener un efecto desfavorable en la gestión de la Sociedad. Cualquier error de la Gestora a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones en nombre y representación de Almagro podría conllevar un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.</p> <p><b>Riesgo de pérdidas continuadas y de imposibilidad de compensar bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:</b> durante los ejercicios 2018 y 2019 la actividad de negocio llevada a cabo por Almagro ha generado pérdidas. Dichas pérdidas podrían seguir produciéndose o incluso incrementarse, con lo que podría existir un impacto sustancial adverso sobre las actividades, resultados y/o situación financiera de Almagro.</p> <p><b>Riesgo vinculado al modelo de negocio del Emisor y del sector en el que opera:</b> (i) Almagro es una sociedad que está concentrada en el sector residencial, que es un sector altamente competitivo, cíclico y que se ve afectado por factores externos tales como la crisis del Covid-19; y (ii) la actividad de la Sociedad se concentra en la Comunidad de Madrid lo que reduce la diversificación del riesgo ante potenciales variaciones o caídas generalizadas de precios en la Comunidad de Madrid.</p> <p><b>Riesgos relativos al endeudamiento de la Sociedad:</b> el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación podría afectar de un modo adverso a los resultados de Almagro.</p> <p><b>Riesgo de valoración:</b> Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“Gesvalt”) ha realizado una valoración de la cartera de activos de Almagro a 31 de diciembre de 2019. Gesvalt emitió el 9 de marzo de 2020 el referido informe de valoración y, por tanto, su valoración no incluye los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad desde el comienzo del presente ejercicio 2020. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y, por tanto, en el de la propia Sociedad.</p> <p><b>Riesgos fiscales:</b> (i) la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Almagro podría afectarles negativamente; y (ii) riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.</p>
<b>SECCIÓN 3 – INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES</b>	
<b>3.1</b>	<b>PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES</b>
3.1.1	<p><b>Tipo y clase:</b> las acciones nuevas (las “<b>Acciones Nuevas</b>”) serán acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro (1,00€) de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación.</p> <p><b>Número de valores y moneda:</b> la Sociedad tiene previsto emitir un máximo de 14.000.000 Acciones Nuevas de 1 euro (1,00€) de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).</p> <p><b>Derechos inherentes a los valores:</b> las Acciones Nuevas otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Almagro, tales como: (i) derechos de dividendos; (ii) derechos de voto; (iii) derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase; (iv) derecho de participación en los beneficios del emisor; (v) derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) derecho de información.</p> <p><b>Prelación de valores:</b> las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.</p> <p><b>Política de dividendos:</b> Almagro no ha establecido una política de distribución de dividendos. Sin perjuicio de lo anterior, Almagro se encuentra sometida al régimen fiscal especial de las SOCIMI en relación con el reparto de dividendos.</p> <p><b>Distribución de resultados:</b> desde la fecha de constitución de la Sociedad hasta la fecha de la presente Nota de Síntesis la Sociedad ha tenido pérdidas y, por tanto, no ha procedido a acordar distribución alguna de dividendos.</p>
<b>3.2</b>	<b>ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES</b>
3.2.1	Al amparo de la Nota de Valores, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antiguamente denominado segmento de SOCIMIS del MAB).
<b>3.3</b>	<b>GARANTÍAS VINCULADAS A LOS VALORES</b>
	No aplicable.
<b>3.4</b>	<b>PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES</b>
3.4.1	<p>A continuación, se incluye una selección<sup>(3)</sup> de los riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas que se contienen en la Nota de Valores.</p> <p><b>Riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas y los derechos de suscripción preferente al negociarse estos en un sistema multilateral de negociación:</b> la falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado.</p> <p><b>Riesgos específicos en relación con las Acciones Nuevas como consecuencia de las características singulares del Aumento de Capital:</b> (i) dado que el Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas podría ser superior al precio de cotización actual de las acciones de la Sociedad, los inversores podrían no vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas; y (ii) los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.</p>

<sup>(3)</sup> El número de riesgos específicos relacionados con las Acciones Nuevas que se incluyen en el Elemento 3.4.1 y el número de riesgos específicos relacionados con el Emisor del Elemento 2.3.1 se encuentran dentro del número máximo (15) permitido por el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017.

**Riesgo específico en relación con el destino de los fondos del Aumento de Capital:** el Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, lo que implicaría que la Sociedad no conseguiría los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, pudiendo esto comprometer su acceso a inversiones de calidad.

#### SECCIÓN 4 – INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA

#### 4.1 CONDICIONES GENERALES Y CALENDARIO TENTATIVO

**Importe total:** El aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “Aumento de Capital”) se realizará por un importe nominal total máximo de 14.000.000 euros. Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 0,14 euros, lo que supone una prima de emisión total de 1.960.000 euros. Dado que las Acciones Nuevas se emitirán con prima de emisión, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 15.960.000 euros. Por tanto, el precio de emisión unitario (nominal más prima) es de 1,14 euros por cada Acción Nueva (el “Precio de Suscripción”). Las Acciones Nuevas representan un 57,49% del capital de Almagro antes del Aumento de Capital y un 36,50% del capital social después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.

#### Calendario orientativo y estimativo:

10/09/2020	Registro del Folleto en los registros oficiales de la CNMV.
14/09/2020	Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), último día en el que cotizan las acciones de Almagro “con derechos” ( <i>last trading date</i> ).
15/09/2020	Inicio del Periodo de Suscripción Preferente en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales, primer día de cotización de las acciones de Almagro “sin derechos” ( <i>ex-date</i> ).
16/09/2020	Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente ( <i>record date</i> ).
02/10/2020	Inicio de cotización de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas, fecha de abono ( <i>payment date</i> ) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.
15/10/2020	Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente, finalización del Periodo de Suscripción Preferente y de solicitud de Acciones Adicionales.
22/10/2020	Periodo de Asignación Adicional en caso de que hubiera Acciones Sobrantes
28/10/2020	Periodo de Asignación Discrecional en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional
30/10/2020	Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas y otorgamiento de la correspondiente escritura pública
10/11/2020	Inscripción de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el Registro Mercantil.
12/11/2020	Registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear
13/11/2020	Aprobación de BME Growth para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas
17/11/2020	Día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas

#### Procedimiento de suscripción:

- *Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales:* tendrá una duración de 1 mes, y comenzará el día siguiente al de la publicación en el BORME del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”). Está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 15 de septiembre de 2020 y finalice el 15 de octubre de 2020 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente se negocien durante el periodo de 10 días hábiles bursátiles comprendidos entre el 2 de octubre de 2020 y el 15 de octubre de 2020, ambos inclusive. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en el segmento BME Growth de BME MTF Equity. Los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido sus acciones hasta el 14 de septiembre de 2020 y que figuren como accionistas en Iberclear a las 23:59 horas (CET) el 16 de septiembre de 2020 (los “**Accionistas**”) podrán ejercitar durante el Periodo de Suscripción Preferente el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares. A cada Accionista le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente por cada acción de Almagro de la que sea titular. Por cada 12 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 7 Acciones Nuevas. Cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al Precio de Suscripción. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir en mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas. Los derechos de preferencia no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, al tiempo de ejercitar sus derechos de suscripción preferente, adicionalmente y con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción de las Acciones Nuevas adicionales sin límite cuantitativo (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”).

A efectos de calcular el número de derechos necesario para suscribir Acciones Nuevas se ha tomado en cuenta que la Sociedad es titular de un total de 255.657 acciones propias en autocartera, representativas de un 1,049% del capital social. En este sentido, y de conformidad con lo establecido en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, no se reconoce la existencia de derechos de suscripción preferente a las acciones en autocartera. Dado el número de acciones en circulación a la fecha del presente acuerdo y el número de Acciones Nuevas que se emiten, y para facilitar el ejercicio del derecho de suscripción preferente, D. Luis de Ulíbarri San Vicente ha renunciado irrevocablemente al ejercicio de los derechos de suscripción que le conceden 96.997 acciones de su titularidad.

- *Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta):* en el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes. La asignación de Acciones Adicionales tendrá el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En este sentido, está previsto

	<p>que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 22 de octubre de 2020. En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta)</i>: en el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional, no se hubiese cubierto la totalidad de las Acciones Nuevas, se abrirá entonces un periodo de asignación discrecional (el “<b>Periodo de Asignación Discrecional</b>”), que está previsto que comience, en su caso, no más tarde de las 09:00 horas (CET) del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente y tendrá una duración máxima de cinco días naturales, en el que se procederá, en su caso, a la asignación discrecional de las Acciones Nuevas no suscritas.</li> <li>o <i>Cierre anticipado del Aumento de Capital</i>: no obstante lo previsto en los párrafos anteriores, Almagro podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.</li> </ul> <p><b>Procedimiento de desembolso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Desembolso por los inversores</i>: el desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado. En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales y de Acciones de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes o podrán solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros. Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fuese inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. En el caso de que al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la correspondiente Entidad Participante ante la que hubiera tramitado su solicitud de Acciones Nuevas, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Participante con el correspondiente inversor como cliente.</li> <li>o <i>Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional</i>: no más tarde de las 09:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Discrecional (previsto para el 30 de octubre de 2020) y a través de los sistemas de Iberclear, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas en el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional, abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, de conformidad con la instrucción operativa enviada por la misma, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado a través de los correspondientes anuncios.</li> </ul> <p><b>Dilución inmediata resultante de la Oferta</b>: en caso de ejercicio de los derechos de suscripción preferente, los Accionistas no sufrirán dilución y mantendrán su porcentaje de participación en el capital de Almagro. En el caso de que ningún Accionista de la Sociedad ejercitase su derecho de suscripción preferente y asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por terceros, la dilución que experimentarían los Accionistas sería del 36,50% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.</p> <p><b>Gastos</b>: está previsto que los gastos derivados de la oferta, del Aumento de Capital y de la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en BME Growth, ascendan a un total de, aproximadamente, 214.416 euros, bajo la hipótesis de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente.</p> <p>El Aumento de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas. Almagro no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes, que serán abonados por la Sociedad. No obstante, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Acciones Nuevas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables. Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.</p>
<b>4.2</b>	<b>MOTIVOS DE LA OFERTA</b>
4.2.1	<p><b>Motivos del Aumento de Capital</b>: el Aumento del Capital, que se instrumenta a través de una oferta pública de suscripción, tiene como objeto la obtención de fondos para dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios (siempre respetando la política de apalancamiento de la Sociedad) para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de nuevos activos inmobiliarios que cumplan los requisitos establecidos por su estrategia de inversión. En este sentido, con los recursos financieros captados en el marco del Aumento de Capital, la Sociedad impulsará mantener el portafolio con un nivel mínimo de 60% de viviendas en cartera ubicadas en zonas prime de Madrid, como máximo el 20% en zonas prime de las principales capitales de provincia y hasta un máximo del 20% restante ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización de la Comunidad de Madrid.</p> <p><b>Importe neto estimado de los ingresos</b>: los ingresos estimados netos totales para Almagro, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 15.745.584 euros.</p> <p><b>Aseguramiento</b>: No aplicable.</p> <p><b>Potenciales conflictos de interés que afecten a la oferta</b>: la Gestora es a su vez accionista de la Sociedad y esta situación podría conllevar un conflicto de interés, dado que, en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos, lo cual podría entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad.</p> <p><b>Intereses importantes para la oferta, incluidos los colectivos</b>: salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento, a juicio de la Sociedad no existe interés importante entre Almagro y las entidades participantes en la emisión e incorporación a negociación de las Acciones Nuevas.</p>
<b>4.3</b>	<b>NOMBRE DEL OFERENTE DE LOS VALORES Y/O PERSONA QUE SOLICITA SU ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN, EN CASO DE SER DISTINTO DEL EMISOR.</b>
4.3.1	No aplicable.



## **II. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE VALORES DE LA UNIÓN DE CRECIMIENTO PARA VALORES PARTICIPATIVOS)**

El folleto, compuesto por la presente nota sobre valores de la Unión de crecimiento para valores participativos (la “**Nota de Valores**”), la nota de síntesis incluida en el Título I de la Nota de Valores (la “**Nota de Síntesis**”) y el documento de registro de Almagro Capital, SOCIMI, S.A. (“**Almagro**”, el “**Emisor**” o la “**Sociedad**”) inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) el 10 de septiembre de 2020 (el “**Documento de Registro**”, conjuntamente con la Nota de Valores y la Nota de Síntesis, el “**Folleto**”), tendrá un periodo de validez de 12 meses desde la fecha de publicación de la presente Nota de Valores por la CNMV. No obstante, al referirse el Folleto a la oferta pública de suscripción de las Acciones Nuevas (según se define en el punto 4.1.1), su periodo de validez terminará con la admisión a negociación de las Acciones Nuevas. Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a los folletos elaborados de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, en el supuesto de que hayan tenido lugar nuevos factores significativos o se hayan detectado errores materiales o inexactitudes graves, no se aplicará en caso de que el Folleto no sea válido.

### **1. Personas responsables, informes de expertos, información sobre terceros, aprobación de la autoridad competente y finalidad**

#### **1.1. Identificación de las personas responsables**

D. Luis de Ulíbarri San Vicente, en nombre y representación de Almagro, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido de la Nota de Valores en ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en virtud del del acuerdo del Consejo de Administración de 8 de julio de 2020.

#### **1.2. Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en la nota de valores**

D. Luis de Ulíbarri San Vicente, como responsable de la Nota de Valores, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la misma es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### **1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto**

El Folleto recoge información relativa al informe de valoración independiente de activos de Almagro a 31 de diciembre de 2019, elaborado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“**Gesvalt**”) como experto en el sector inmobiliario, y emitido el 9 de marzo de 2020. Gesvalt tiene su domicilio social en el Paseo de la Castellana, 141. Edificio Cuzco IV. 28046 Madrid. Al margen de lo anterior, no existen declaraciones, ni se han elaborado otros informes atribuidos a personas en calidad de experto.

#### **1.4. Veracidad y exactitud de la información que provenga de un tercero**

No procede.

#### **1.5. Aprobación por parte de la autoridad competente**

Se deja constancia de que:

- La presente Nota de Valores ha sido aprobada por la CNMV en su condición de autoridad competente española conforme al *Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE* (el “**Reglamento (UE) 2017/1129**”).

- La CNMV solo aprueba la presente Nota de Valores en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos en el Reglamento (UE) 2017/1129.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de calidad de los valores a los que se refiere la presente Nota de Valores.
- Los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de invertir en dichos valores.
- La presente Nota de Valores ha sido elaborada como parte de un “folleto de la Unión de crecimiento”, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento (UE) 2017/1129.

#### **1.6. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta**

A juicio de la Sociedad, no existe interés importante entre Almagro y las entidades participantes en la emisión y en la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, las cuales se mencionan en el punto 1.8.1 de la Nota de Valores, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.

Sin perjuicio de lo anterior, en el apartado 3 “Factores de Riesgo” del Documento de Registro se describen las potenciales situaciones de conflictos de interés de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección que, en el curso ordinario de la actividad de Almagro, pueden plantearse.

Finalmente, tal y como se describe con detalle en el apartado 6.7 “Contratos importantes” del Documento de Registro, el Consejo de Administración de Almagro del pasado 8 de julio de 2020 aprobó la suscripción de un contrato de inversión (en adelante el “**Contrato de Inversión**”) con la sociedad de nacionalidad española Ibervalles, S.A. (“**Ibervalles**” o el “**Inversor**”) y que cuenta con el apoyo de algunos de los principales accionistas de la Sociedad y de Orfila Management, S.L. (la “**Gestora**”) (titulares en conjunto de acciones representativas del 12,07% del capital social de Almagro) cuyos términos y condiciones entrarán en vigor, entre otros, una vez quede completamente ejecutado el aumento de capital objeto de la presente Nota de Valores y queden debidamente cumplidas las condiciones suspensivas incluidas en el mismo.

#### **1.7. Motivos de la oferta, destino de los ingresos y gastos de la oferta**

##### **1.7.1. Motivos de la oferta y destino de los ingresos. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta**

##### **Motivos del Aumento de Capital y destino de los ingresos**

El aumento de capital de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias con derecho de suscripción preferente por importe nominal total máximo de 14.000.000 euros (el “**Aumento de Capital**”) objeto de la Nota de Valores tiene como objeto la obtención de fondos para dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios (siempre respetando la política de apalancamiento de la Sociedad) para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de nuevos activos inmobiliarios que cumplan los requisitos establecidos por su estrategia de inversión.

En este sentido y de acuerdo con la estrategia de inversión de la Sociedad, con los recursos financieros captados en el marco del Aumento de Capital la Sociedad impulsará mantener el porfolio con un nivel mínimo de 60% de viviendas en cartera ubicadas en zonas prime de Madrid, como máximo el 20% en zonas prime de las principales capitales de provincia y hasta un máximo del 20% restante ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización en la Comunidad de Madrid.

En este sentido, el ritmo de adquisiciones de inmuebles para su arrendamiento se ha visto incrementado en los últimos meses, y el número de oportunidades de inversión que recibe la Sociedad es cada vez mayor. Sobre la base de la liquidez actual con la que cuenta la Sociedad, y con el objeto de incrementar el número de inmuebles de la Sociedad, el Consejo de Administración considera esencial que por parte de los accionistas se acuerde el Aumento de Capital, para así poder atender las propuestas de inversión que recibe la Sociedad y que el Consejo de y la Gestora consideran que cumplen con los parámetros y criterios de inversión marcados en cada momento por Sociedad.

En particular, con los recursos obtenidos en el marco del Aumento de Capital, la Sociedad quiere aprovechar las oportunidades de inversión que puedan presentarse con motivo de la crisis del Covid-19 y sus efectos sobre la evolución del sector inmobiliario español como, por ejemplo, la bajada de precios generalizada en el precio de la vivienda.

### **Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta**

En el caso de que las Acciones Nuevas fueran íntegramente suscritas al Precio de Suscripción, Almagro obtendría esos recursos brutos (antes de deducir los gastos a los que se hace referencia a continuación) de 15.960.000 euros. No obstante, el importe definitivo variará en función del número de Acciones Nuevas que finalmente sean suscritas en el Aumento de Capital.

La tabla siguiente desglosa los gastos totales estimados derivados de la Oferta, del Aumento de Capital y de la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en BME Growth (“**BME Growth**”) (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil - “**MAB**”):

<b>Concepto</b>	<b>Importe estimado<sup>(1)</sup> (euros)</b>
Tarifas de BME Growth .....	13.255,60
Tasas de Iberclear.....	8.560,00
Tasas CNMV (registro folleto).....	25.000,00
Otros gastos <sup>(2)</sup> .....	167.600
<b>Total .....</b>	<b>214.416</b>

(1) : Bajo la hipótesis de que el Aumento de Capital se haya suscrito íntegramente.

(2): Incluye gastos de publicidad legal y comercial, asesoramiento financiero y jurídico, del Asesor Registrado y de la Entidad Agente, Notaría, Registro Mercantil, etc.

Conforme a las estimaciones anteriores, los gastos totales derivados de la Oferta, del Aumento de Capital y de la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en BME Growth representarían, aproximadamente, el 0,01343% del importe bruto que obtendría Almagro en caso de que el Aumento de Capital se suscriba íntegramente. En este sentido, los ingresos estimados netos totales para Almagro, descontados los gastos previstos, ascenderían a, aproximadamente, 15.745.584 euros.

#### **1.7.2. Relación entre los ingresos derivados de la oferta y los objetivos estratégicos descritos en el documento de registro**

Tal y como se indica en el punto 2.2.1 del Documento de Registro, las inversiones de la Sociedad están centradas en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado de vivienda libre, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo a medio y largo plazo. A efectos meramente indicativos y sin perjuicio del mayor detalle contenido en el Documento de Registro, a la fecha de la presente Nota de Valores, Almagro ha suscrito un total de 18 contratos de arrendamiento bajo la modalidad de “Modelo Almagro Capital”, 38 contratos de arrendamiento bajo la modalidad “Sale&Leaseback” (de los 42 activos que forman parte de esta categoría hay 4 que se quedaron vacíos y, por tanto, ya no hay un contrato de arrendamiento en vigor sobre los mismos) y tiene 4 activos inmobiliarios bajo el régimen de nuda propiedad. En las referidas operaciones, Almagro ha obtenido un porcentaje de descuento sobre el precio de mercado de las referidas operaciones de, aproximadamente, un 21% en las operaciones formalizadas bajo el “Modelo AC”, de un 51,1% en las operaciones formalizadas bajo el modelo “Sale&Leaseback” y un 47,2% en las operaciones formalizadas bajo el modelo de nuda propiedad.

El periodo medio de desinversión previsto de los contratos de arrendamiento suscritos bajo el Modelo AC es de 5,6 años. Por su parte, la media de duración de los contratos de arrendamiento suscritos bajo la modalidad de Sale&Leaseback es de 7,2 años y, por último, la duración media de los derechos reales de usufructo constituidos sobre los 4 activos inmobiliarios adquiridos por Almagro bajo el régimen de nuda propiedad es de 3,2 años.

Teniendo en cuenta lo anterior, tal y como ya se ha detallado en el punto 1.7.1 de la Nota de Valores, está previsto que el Aumento de Capital sirva para dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de nuevos activos inmobiliarios que cumplan los requisitos establecidos para su estrategia de inversión. En este sentido, atendiendo a los motivos del Aumento de Capital, el destino de los ingresos del Aumento de Capital está en consonancia con la estrategia empresarial y los objetivos estratégicos de Almagro que han quedado detallados en el punto 2.2.1. “Estrategia y objetivos” del Documento de Registro.

## **1.8. Información adicional**

### **1.8.1. Personas y entidades asesoras en la oferta**

- Renta 4 Banco, S.A. actúa en calidad de Entidad Agente en relación con el Aumento de Capital.
- Landwell - PricewaterhouseCoopers Tax & Legal Services, S.L. actúa en calidad de asesor legal de Almagro en relación con el Aumento de Capital.
- Renta 4 Corporate, S.A. actúa en calidad de Asesor Registrado de la Sociedad en BME Growth.

### **1.8.2. Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.**

No existe.

## **2. DECLARACIÓN SOBRE CAPITAL DE EXPLOTACIÓN Y DECLARACIÓN SOBRE LA CAPITALIZACIÓN Y EL ENDEUDAMIENTO**

### **2.1. Declaración sobre el capital de explotación**

No procede en la medida en que Almagro cuenta con una capitalización bursátil inferior a los 200 millones de euros.

### **2.2. Capitalización y endeudamiento**

No procede en la medida en que Almagro cuenta con una capitalización bursátil inferior a los 200 millones de euros.

### **3. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES**

Antes de tomar la decisión de realizar una inversión en las Acciones Nuevas de Almagro, o en derechos de suscripción preferente sobre las mismas, los accionistas y/o potenciales inversores deberán sopesar detenidamente los factores de riesgo que se exponen a continuación, además de los factores de riesgo propios de Almagro y de su sector de actividad que se incluyen en la Sección 3 del Documento de Registro.

No obstante, actualmente hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, no se han incluido en este elemento de la Nota de Valores de conformidad con lo previsto en el Reglamento 2017/1129. Así, por ejemplo no se han incluido: (i) cualquier retraso en la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran incorporadas a negociación; (ii) los Accionistas (según se definen en el punto 5.1.3) o inversores que ejerciten sus derechos de suscripción preferente en el Aumento de Capital y aquellos que soliciten Acciones Adicionales (según se define en el punto 5.1.3) no podrán revocar sus órdenes de suscripciones salvo supuestos limitados; (iii) los titulares de derechos de suscripción preferente residentes en otras jurisdicciones distintas de la española podrían ver limitado o impedido el ejercicio de tales derechos; (iv) los accionistas de países con divisas distintas del euro pueden tener un riesgo de inversión adicional ligado a las variaciones de los tipos de cambio relacionados con la tenencia de las acciones de Almagro; (v) el precio de las acciones de Almagro podría descender como consecuencia del Aumento de Capital, lo que podría afectar negativamente al precio de cotización de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas; y (vi) aquellos Accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas en el Aumento de Capital o en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de Almagro.

Cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro, así como en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad que se encuentran incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro, así como en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría conllevar, asimismo, una pérdida total o parcial de la inversión realizada por los accionistas y/o potenciales inversores.

#### ***A. La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad y de los derechos de suscripción preferente podría dificultar su venta en el mercado***

Las acciones de Almagro están incorporadas a negociación en la modalidad de “fixing” en BME Growth, esto es, en un sistema multilateral de negociación, lo que supone una liquidez limitada. En este sentido, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las Acciones Nuevas de la Sociedad ni respecto a su nivel de liquidez. La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar por tanto una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño cuyas acciones se encuentren admitidas a negociación en mercados regulados. En consecuencia, aquellos accionistas que inviertan en acciones de la Sociedad podrían tener dificultades para realizar una desinversión por no encontrar contrapartida para sus acciones.

El volumen total de contratación de las acciones de Almagro desde el mes de enero de 2020 a la fecha de registro de la presente Nota de Valores ha sido de 1.814.983 acciones, lo que equivale a un volumen negociado total de 2.048.553 euros. Por su parte, el volumen total de contratación de las acciones de Almagro en el último semestre ha sido de 1.316.981 acciones (1.500.094 euros). Finalmente, el volumen total de contratación de acciones de Almagro en el último trimestre ha sido de 1.293.553 acciones (1.473.697 euros).

No obstante, Almagro suscribió el 12 de julio de 2018 un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez, entidad agente y encargada de la llevanza del libro registro de acciones nominativas y entidad de pago con el fin de que éste último favorezca la liquidez de las acciones de la Sociedad en BME Growth, respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth. Para más información véase el punto 5.6.4. de la Nota de Valores.

Asimismo, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas y está previsto que los mismos sean negociables en BME Growth durante el periodo de 10 días hábiles bursátiles comprendidos entre el 2 de octubre de 2020 y el 15 de octubre de 2020, ambos inclusive (véase el punto 5.1.3 de la Nota de Valores).

Almagro no puede asegurar a los titulares de derechos de suscripción preferente que se vaya a desarrollar un mercado de negociación activo para dichos derechos, ni que tales derechos vayan a ser lo suficientemente líquidos durante dicho periodo ni garantizar el precio al que dichos derechos vayan a cotizar. La liquidez reducida de las acciones de la Sociedad referida anteriormente se vería reflejada en la cotización de los derechos de suscripción preferente, los cuales se prevé que no tengan una liquidez elevada.

Los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del mismo. Los Accionistas, o quienes hubiesen adquirido tales derechos, que no ejerciten ni vendan sus derechos en el Periodo de Suscripción Preferente (según se define en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores) los perderán y no recibirán ningún tipo de compensación económica por ellos.

***B. Riesgo de que el precio de cotización de la acción caiga por debajo del precio de suscripción, en cuyo caso, los inversores podrían no vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Acciones Nuevas***

La Sociedad no puede asegurar que las Acciones Nuevas que se emitan en el Aumento de Capital vayan a cotizar en un futuro a un precio igual o superior al precio al que se realiza la emisión de las Acciones Nuevas, esto es, al Precio de Suscripción (1,14 € por acción, según se define en el punto 5.1.2 de la Nota de Valores). A 9 de septiembre de 2020, el precio de cotización de las acciones de Almagro es de 1,14 euros por acción.

El precio de cotización de las acciones de Almagro puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como: (i) los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de Almagro; (ii) la evolución del sector en el que opera; (iii) la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iv) operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse; (v) un reducido volumen de contratación de las acciones; (vi) la percepción sobre el éxito o el impacto del Aumento de Capital; (vii) cualquier publicidad negativa; y (viii) cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera Almagro, podrían tener un impacto sustancial negativo en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron. Asimismo, el precio de cotización de las acciones de un emisor está sujeto, generalmente, a una mayor volatilidad durante el periodo de tiempo inmediatamente posterior a la emisión de nuevas acciones.

A lo largo de los últimos años, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios de cotización y en los volúmenes de contratación que, con frecuencia, no está relacionada con el rendimiento operativo subyacente de las sociedades correspondientes. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados y situación financiera, pudiendo impedir a los inversores vender sus acciones de la Sociedad en el mercado a un precio igual o superior al Precio de Suscripción.

***C. Los inversores que adquieran en mercado derechos de suscripción preferente perderían el importe invertido en la adquisición de dichos derechos en caso de que el Aumento de Capital no se ejecutase por cualquier causa.***

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o de alteración de las circunstancias de “mercado” que haga impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital. Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

En estos supuestos se procedería a restituir a los suscriptores las aportaciones dinerarias realizadas o a consignar éstas a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Sin embargo, los inversores que hubieran adquirido en mercado derechos de suscripción preferente no serían restituidos de los importes pagados por ellos. Por tanto, estos inversores perderían el importe invertido.

***D. El Aumento de Capital no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, lo que implicaría que la Sociedad no conseguiría los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, pudiendo esto comprometer su acceso a inversiones de calidad***

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la Oferta (según se define en el punto 5.5.3 de la Nota de Valores) con ninguna entidad, por lo que es posible que el importe máximo previsto del Aumento de Capital no se suscriba íntegramente.

Sin perjuicio de lo anterior y como ya ha quedado brevemente anticipado en el punto 1.6 de la Nota de Valores, en virtud de los acuerdos adoptados por la reunión del Consejo de Administración de Almagro del pasado 8 de julio de 2020 en virtud de los cuales se aprobó la suscripción del Contrato de Inversión con Ibervalles y que cuenta con el apoyo de algunos de los accionistas de referencia de la Sociedad y la Gestora (titulares en conjunto de acciones representativas del 12,07% del capital social de Almagro), Ibervalles se compromete a invertir en el Aumento de Capital un importe efectivo máximo de 10 millones de euros siempre que este importe represente al menos un 15% del capital social de la Sociedad una vez cerrado el Aumento de Capital. Ibervalles no estará obligado a suscribir un importe inferior a dicha cifra salvo que dicho importe inferior represente al menos un 15% del capital social tras el cierre del Aumento de Capital. El tipo de emisión al que se emitirán y suscribirán las nuevas acciones por Ibervalles será el acordado al ejecutar el Aumento de Capital, es decir, 1,14 euros por acción. De esta forma, el número máximo de acciones que Ibervalles podría llegar a suscribir sería 8.771.929 acciones de la Sociedad que representarían un 22,87% del capital social en caso de suscripción completa del Aumento de Capital.

A efectos meramente aclaratorios y tal y como se detalla expresamente en el apartado 6.7. “*Contratos importantes*” del Documento de Registro, la eficacia y efectividad de los acuerdos alcanzados con Ibervalles en el marco del Contrato de Inversión se encuentran sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas (las “**Condiciones Suspensivas**”):

- (i) registro y aprobación por la CNMV del folleto relativo al Aumento de Capital;
- (ii) disponibilidad de acciones suficientes para completar su inversión en los términos indicados anteriormente;
- (iii) la confirmación por escrito de la Sociedad a Ibervalles de que se han obtenido los compromisos de voto a favor de los acuerdos de nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración e importe máximo de retribución a los miembros del Consejo de Administración referidos anteriormente por parte de accionistas existentes de Almagro y de inversores que se hubieran comprometido a invertir en el Aumento de Capital que, conjuntamente con los accionistas de Almagro que forman parte del Contrato de Inversión, representen al menos el 50,01% del capital social tras el Aumento de Capital. Estos compromisos de voto deberán obtenerse por parte del Consejo de Administración de Almagro con carácter previo a que Ibervalles suscriba ninguna acción en el marco del Aumento de Capital. Por tanto, Ibervalles no se encuentra incluido dentro del 50,1% anteriormente referido; y
- (iv) la no terminación del Contrato de Inversión por las causas previstas en el mismo, habituales en esta clase de operaciones, incluyendo, entre otras, incumplimiento de condiciones para el desembolso, fuerza mayor y alteración extraordinaria de las condiciones del mercado que alterara sustancialmente la situación económica, financiera o patrimonial de Almagro.

La Sociedad comunicará oportunamente al Mercado (como información privilegiada) el cumplimiento (o no) de las Condiciones Suspensivas previstas en el Contrato de Inversión y, en su caso, la efectiva intención de Ibervalles de acudir al Aumento de Capital, así como, una vez cerrado el Aumento de Capital, el importe que finalmente suscriba. Asimismo, la Sociedad se compromete a publicar, sin demoras injustificadas, un suplemento del Folleto en los siguientes casos: (i) que habiéndose cumplido todas y cada una de las Condiciones Suspensivas, Ibervalles decida incumplir su compromiso de inversión y no acudir finalmente al Aumento de Capital; y (ii) en el supuesto de que Ibervalles decida no invertir importe alguno en el marco del Aumento de Capital al no haberse cumplido todas y cada una de las Condiciones Suspensivas.

Por otro lado, según se indica en el punto 1.7.1 de la Nota de Valores, está previsto que el Aumento de Capital sirva para dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios (siempre respetando la política de apalancamiento de la Sociedad) para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de nuevos activos inmobiliarios que cumplan los requisitos establecidos por su estrategia de inversión y que permitan obtener una rentabilidad individual estimada de, al menos, el 8%. En este sentido y de acuerdo con la estrategia de inversión de la Sociedad, con los recursos financieros captados en el marco del Aumento de Capital, la Sociedad impulsará mantener el portfolio con un nivel mínimo de 60% de viviendas en cartera ubicadas en zonas prime de Madrid, como máximo el 20% en zonas prime de las principales capitales de provincia y hasta un máximo del 20% restante ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización. En el caso de que el Aumento de Capital no quede suscrito en su totalidad, podría ver comprometida su estrategia de inversión y crecimiento a medio/largo plazo.

## **4. CONDICIONES DE LOS VALORES**

### **4.1. Información sobre los valores que van a ofrecerse**

#### **4.1.1. Descripción del tipo y clase de los valores ofertados**

Las acciones nuevas que la Sociedad tiene previsto emitir como consecuencia del Aumento de Capital (las “**Acciones Nuevas**”) serán acciones ordinarias de Almagro de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad en circulación.

El código ISIN (*International Securities Identification Numbering System*) de las acciones en circulación de la Sociedad e incorporadas a negociación en BME Growth es el ESO105389003. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN ESO605389917 a los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas y el código ISIN provisional ESO10389029 a las Acciones Nuevas hasta que se equiparen a las acciones cotizadas de la Sociedad una vez que aquéllas sean incorporadas a negociación. Por tanto, tras la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ESO105389003).

#### **4.1.2. Legislación según la cual se crearán los valores**

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”), sus respectivas normas de desarrollo y demás normativa aplicable.

La oferta pública de suscripción de las Acciones Nuevas (la “**Oferta**”), incluido el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se regirá e interpretará de conformidad con la legislación común española. Mediante el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la solicitud de Acciones Adicionales y las peticiones de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional (según se definen en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores), los accionistas e inversores aceptan, de forma irrevocable e incondicional, que los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid tengan competencia exclusiva para resolver cualquier discrepancia que pueda surgir en relación con la Oferta y el Aumento de Capital.

#### **4.1.3. Representación de los valores**

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas y se inscribirán en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1, 28014 Madrid, y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

#### **4.1.4. Divisa de la emisión de los valores**

Las Acciones Nuevas se emitirán en euros (€).

#### **4.1.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos**

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Almagro desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear.

En particular, a continuación, se detallan los derechos más significativos de las acciones de la Sociedad previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Almagro. Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones de la Sociedad.



## **(a) Derechos de dividendos**

### *(a.i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos*

Las Acciones Nuevas, en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, darán derecho a participar íntegramente en los dividendos que Almagro acuerde repartir a sus accionistas a partir de la fecha en que queden inscritas a nombre de sus titulares en los correspondientes registros contables de Iberclear y de las Entidades Participantes.

A la fecha de la Nota de Valores no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago.

### *(a.ii) Plazo después del cual caducará el derecho a los dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad*

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie. El plazo de prescripción del derecho a su cobro es de 5 años de conformidad con lo establecido en el artículo 947 del *Real decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio*. El beneficiario de dicha prescripción es la Sociedad.

### *(a.iii) Restricciones*

Dado que las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico que concedan dichas acciones, se ejercitarán a través de Iberclear y de las Entidades Participantes. Para más información, véase el apartado (i) del punto 4.1.5 de la Nota de Valores.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de accionistas no residentes en España, quienes recibirán sus dividendos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento.

### *(a.iv) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos*

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias, ello sin perjuicio de lo previsto en el apartado (a.v) siguiente. Por tanto, el derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad, acuerde un reparto de ganancias sociales y se harán efectivos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento en dichos acuerdos.

### *(a.v) Régimen especial SOCIMI*

Como consecuencia de la aplicación del régimen de las SOCIMI, la Sociedad tendrá que repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley 11/2009 (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

A estos efectos, los Estatutos Sociales de Almagro establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 26bis) a los efectos de que Almagro pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

## **(b) Derechos de voto**

Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas, así como el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, en lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 13 de los Estatutos Sociales establece que los accionistas de la Sociedad tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales cualquiera que sea el número de acciones de las que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta General la legitimación del accionista, que quedará debidamente acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Del mismo modo, será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente libro registro de acciones nominativas, con 5 días de antelación a la fecha de celebración de la Junta, y ostente la correspondiente tarjeta de asistencia o el documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.

Cada acción presente o representada da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

## **(c) Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase**

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en los artículos 93.b), 304, 305 y 306 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) mediante aportaciones dinerarias, así como, de conformidad con lo establecido en el artículo 416 de la Ley de Sociedades de Capital, en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de aumentos de capital y con el artículo 417 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de emisiones de obligaciones convertibles.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento del capital social con cargo a reservas.

## **(d) Derecho de participaciones en los beneficios del emisor**

Las Acciones Nuevas otorgarán, de conformidad con lo establecido en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, según se indica en el apartado a) del punto 4.5.1 de la Nota de Valores.

## **(e) Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación**

Las Acciones Nuevas otorgarán el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de Almagro, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

## **(f) Derecho de información**

En los mismos términos que las restantes acciones de Almagro, las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en los artículos 93.d) y 197 de la Ley de Sociedades de Capital, así como aquellos derechos que,

como manifestaciones especiales del derecho de información, están recogidos en dicha ley y en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles de forma pormenorizada, al tratar de la modificación de estatutos, aumento y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones (convertibles o no en acciones), transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de sociedades, cesión global de activo y pasivo, traslado internacional del domicilio social y otros actos u operaciones societarias.

Hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Asimismo, durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día.

La Sociedad estará obligada a facilitar la información solicitada, salvo en los supuestos en que: (i) la información sea innecesaria para la tutela de los derechos del socio; (ii) existan razones objetivas para considerar que la información podría utilizarse para fines extrasociales; y/o (iii) la publicidad de la información perjudique a la Sociedad. No obstante, la información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas de la Sociedad que representen, al menos, el 25% del capital social. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el accionista será responsable de los daños y perjuicios causados.

Los accionistas que representen al menos el 5% del capital social podrán solicitar, en los términos previstos en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta General ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los 5 días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con 15 días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

#### **(g) Cláusulas de amortización**

No procede.

#### **(h) Cláusulas de conversión**

No procede.

#### **(i) Prestaciones accesorias y reglas especiales para la distribución de dividendos**

Los Estatutos Sociales de Almagro establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 8bis) y de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 26bis) a los efectos de que Almagro pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

#### ***Prestaciones accesorias***

El artículo 8bis de los Estatutos Sociales de Almagro recoge lo siguiente:

*“Las acciones llevan aparejadas la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación y que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado:*

##### *1.- Accionistas titulares de participaciones significativas:*

*Todo accionista que*

- (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs (la "**Participación Significativa**"); o*

- (ii) *adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la Participación Significativa en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el "Accionista Relevante");*

*deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo máximo de cuatro (4) días hábiles desde que hubiera devenido titular de la Participación Significativa.*

*Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado una Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

*Igual declaración a las indicadas en los dos párrafos precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo para la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un "Titular de Derechos Económicos Relevantes"), junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:*

- (i) *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
- (ii) *Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

*El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

*Si el obligado a informar incumpliera esta obligación el Consejo de Administración podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

*Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo.*

*El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere este apartado (a) se entenderá: (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o en la norma que la sustituya en el futuro, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

## 2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales:

*Toda accionista que se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios ("benefit plans", tales como ERISA), deberá comunicar al Consejo de Administración:*

- (i) dicha circunstancia; y
- (ii) cualquier adquisición o transmisión de acciones posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) y (ii) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados anteriormente, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un "**Requerimiento de Información**") deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita anteriormente.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, el Consejo de Administración supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los párrafos precedentes de este apartado (b), el Consejo de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las "**Acciones Incumplidoras**" de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados será exigible desde el momento en que sea acordada por el Consejo de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir."

### **Reglas especiales para la distribución de dividendos**

El artículo 26bis de los Estatutos Sociales de Almagro incluye las siguientes reglas especiales para la distribución de dividendos:

*26 Bis 1.- Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

*El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- a. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la Sociedad:  $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- b. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial:  $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"):  $19 + (19 \times 0,1/1-0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"):  $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la Sociedad:  $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

26 Bis 2.- Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

26 Bis 3.- Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

26 Bis 4.- Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 1 de este artículo."

#### **4.1.6. Resoluciones, amortizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores**

##### **Acuerdos sociales**

El Aumento de Capital se realizará en virtud de los acuerdos societarios que se indican a continuación:

- (i) Acuerdo adoptado, bajo el punto cuarto del orden del día, en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de julio de 2020, por el que se delegó en el Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo de aumento de capital, señale la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto en la cifra acordada (sin perjuicio de la previsión de suscripción incompleta) así como de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el mismo y, en todo caso, con sujeción a lo previsto en el correspondiente acuerdo de la Junta General. La delegación comprende igualmente la facultad de modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital.
- (ii) Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad adoptado en la sesión celebrada el 8 de julio de 2020, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad bajo el punto cuarto del orden del día, en virtud del cual se acordó aumentar el capital social con reconocimiento del derecho de suscripción preferente en un importe nominal de 14.000.000, mediante la emisión y puesta en circulación de 14.000.000 nuevas acciones nominativas ordinarias de 1 euro de valor nominal de la misma clase y serie cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,14 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 1.960.000 euros, y con previsión de suscripción incompleta.

Conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad formuló el 28 de mayo de 2020 un informe de administradores justificativo del Aumento de Capital.

### **Aprobaciones**

La incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en BME Growth está sujeta al régimen general de aprobación de BME Growth.

#### **4.1.7. Fecha prevista de la emisión de los valores**

Está previsto que la emisión de las Acciones Nuevas tenga lugar el 30 de octubre de 2020, fecha en la que se prevé el otorgamiento de la escritura pública del Aumento de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil. En el punto 5.1.3 de la Nota de Valores se incluye un calendario orientativo del Aumento de Capital.

#### **4.1.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores**

No existe restricción alguna a la libre transmisión de las Acciones Nuevas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.

Sin perjuicio de lo anterior, los Estatutos Sociales de la Sociedad contemplan determinadas previsiones en relación con la libre transmisibilidad de las acciones. En este sentido, el artículo 8 de los Estatutos sociales de Almagro establece lo siguiente:

*“8.1.- Libre transmisibilidad: Las acciones (con las prestaciones accesorias previstas en el artículo 9 siguiente) y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.*

*8.2.- Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control. La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

*Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”*

#### **4.1.9. Consideraciones fiscales**

A las Acciones Nuevas les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las acciones. Se advierte que la legislación vigente en España puede influir en los ingresos derivados de las acciones de la Sociedad.

A continuación, se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de acciones (aplicable a las Acciones Nuevas). Todo ello sin perjuicio de las particularidades de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en relación con la suscripción o adquisición de las acciones, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la suscripción de Acciones Nuevas consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

#### **Imposición directa sobre los rendimientos generados como consecuencia de la tenencia de acciones**

##### **A. Inversores residentes fiscales en España**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes fiscales en territorio español.

##### **A.1. Residencia fiscal en territorio español**

A estos efectos, se considerarán residentes fiscales en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición (los “**CDI**”) suscritos por España, (i) las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la *Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades* (la “**LIS**”); (ii) los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* (“**LIRPF**”); y (iii) los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10 de la LIRPF. Asimismo, se considerarán contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “**IRPF**”), y les resultará de aplicación el presente apartado, las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los 4 siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRPF o por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (“**IRnR**”) durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los 5 periodos siguientes, siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aún sin ser residentes fiscales en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de un establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados Miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente por el IRnR durante el período impositivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “**TRLIRnR**”).



## **A.2. Inversores sujetos pasivos de IRPF**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a Juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones y, en general, la participación en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de la Sociedad en su condición de accionista.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de valores negociables pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ahorro en el ejercicio en el que sean exigibles para el perceptor, gravándose a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales) y del 23% (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Los accionistas soportarán una retención a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF.

Por su parte, las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las acciones, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente, entre el precio de suscripción o valor de adquisición de dichas acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su precio de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión; o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho precio de cotización.

A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores (acciones) homogéneos se considerará que los transmitidos son aquéllos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el precio de suscripción o valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones o de derechos de suscripción llevadas a cabo por los accionistas, se integrarán y compensarán, exclusivamente entre sí, en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales) y del 23% (para las rentas que excedan de 50.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición. Si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario obtenidos en el mismo periodo impositivo, con el límite del 25%. Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden citado anteriormente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones no estarán sometidas a retención.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores (acciones) homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

De conformidad con el artículo 37.1.a) de la LIRPF, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de acciones se considerará ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La fecha de adquisición de los derechos transmitidos será la que tengan las acciones de las que provienen los derechos transmitidos. Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

### **A.3. Inversores sujetos pasivos del IS**

En lo que respecta a la percepción de dividendos, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través de un establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de acciones, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, los mencionados accionistas no tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.a) de la Ley 11/2009.

Asimismo, dichos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Por su parte, el beneficio derivado de la transmisión onerosa o lucrativa de acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%, sin que resulte de aplicación la exención del artículo 21 de la LIS.

Por otro lado, la pérdida derivada de la transmisión de acciones será fiscalmente deducible en el ejercicio en que se produzca, salvo que el adquirente sea una sociedad del grupo en el sentido del artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, en cuyo caso la pérdida se imputará en el período impositivo en que dichos elementos patrimoniales sean transmitidos a terceros ajenos al grupo de sociedades, o bien cuando el adquirente o transmitente dejen de formar parte del mismo, minoradas en el importe de las rentas positivas obtenidas en dicha transmisión a terceros.

La renta derivada de la transmisión de acciones no está sometida a retención.

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

### **A.4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el “ISD”) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (la “LISD”), sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo el sujeto pasivo el adquirente de los activos financieros o las acciones (esto es, el heredero o el donatario).

En la normativa estatal, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%, una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

En caso de adquisición gratuita de acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

### **A.5. Impuesto sobre el Patrimonio**

Están sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio (el “IP”), con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia habitual en España sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los CDI actualmente suscritos por España. El IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el IP, eliminó la obligación efectiva de contribuir.

Sin embargo, el artículo único del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, así como el Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral han restablecido el IP con carácter temporal hasta el 31 de diciembre de 2020, quedando sujetos a dicho impuesto los valores o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. Con carácter general, hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas, ya que las mismas tienen competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

En ausencia de una normativa específica aprobada al efecto por cada Comunidad Autónoma, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2020 y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

De conformidad con el artículo 3 del Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral, está previsto que a partir del 1 de enero de 2021 la cuota de este impuesto esté bonificada al 100% y no exista obligación de presentar la correspondiente declaración.

### **B. Inversores no residentes en España**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas e inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente. Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas e inversores personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español, como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia fiscal y los 5 periodos siguientes.

#### **B.1. No residencia fiscal en territorio español**

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF de acuerdo con lo descrito con anterioridad en la Nota de Valores y las personas o entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, sin perjuicio de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

#### **B.2. Inversores sujetos pasivos de IRNR**

Por lo que respecta a la obtención de rendimientos del capital mobiliario, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de acciones, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro percibido (artículo 25.1.f) del TRLIRnR), sin perjuicio de la existencia de un CDI donde se establezca una tributación distinta.

No obstante, están exentos del IRnR los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (entendiendo como “sociedad matriz” aquella entidad que posea en el capital de otra sociedad una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%, o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros) o a los

establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;
- (ii) Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial;
- (iii) Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y
- (iv) Que la mencionada participación del 5% (o con un valor de adquisición superior a 20 millones de euros) se haya mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Dicha exención se aplicará igualmente a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados integrantes, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo donde residan las sociedades matrices tengan un efectivo intercambio de información en materia tributaria;
- (ii) Que se trate de sociedades sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;
- (iii) Que las sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo revistan alguna forma equivalente a las previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y
- (iv) Que se cumplan los restantes requisitos antes mencionados para los integrantes de la Unión Europea.

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de acciones estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF (artículo 24 del TRLIRnR).

La venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transición.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo general del 19%, salvo que resulte aplicable (i) una exención por aplicación de la ley interna española; o (ii) un tipo reducido o una exención por la aplicación de un CDI suscrito por España que resulte de aplicación.

En este sentido, estarán exentas las ganancias patrimoniales derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales y que la participación sea inferior a un 5%, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.c) de la Ley 11/2009.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

### **B.3. Obligación de practicar retenciones**

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, la Sociedad aplicará (i) el tipo de gravamen reducido o exención de conformidad con lo previsto en el CDI; o (ii) la correspondiente exención establecida por la normativa interna, previa la acreditación de la residencia fiscal del Inversor en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (i) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (ii) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

En el supuesto en el que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de las acciones, resultará de aplicación el procedimiento especial aprobado por la Orden de 13 de abril de 2000 por la que se establece el procedimiento para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, sobre los intereses y los dividendos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes derivados de la emisión de valores negociables, a excepción de los intereses derivados de determinados valores de la Deuda Pública (la “Orden de 13 de abril de 2000”).

De acuerdo con la Orden de 13 de abril de 2000, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general de retención del IRPF, del IS y del IRnR (actualmente el 19%), y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se distribuya el dividendo, en la forma establecida en la Orden de 13 de abril de 2000, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de los titulares de las acciones a la Sociedad, recibirán de inmediato de ésta el importe retenido en exceso.

Los titulares de acciones deberán tener acreditado ante las entidades depositarias su derecho a la aplicación de los límites de imposición del CDI aplicable o a la exclusión de retención mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal en los términos exigidos en el artículo segundo de la Orden de 13 de abril de 2000.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre o al específico que prevea el CDI aplicable.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones afectadas y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior. No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de las acciones.

En todo caso, practicada la retención procedente a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre.

#### ***B.4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones***

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea el Estado de residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

## ***B.5. Impuesto sobre el Patrimonio***

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la ley de IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo.

El IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el Impuesto, eliminó la obligación efectiva de contribuir.

Sin embargo, el artículo único del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, así como el Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral han restablecido el IP con carácter temporal hasta el 31 de diciembre de 2020, quedando sujetos a dicho impuesto los valores o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. Con carácter general, hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas, ya que las mismas tienen competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

En ausencia de una normativa específica aprobada al efecto por cada Comunidad Autónoma, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2020 y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

De conformidad con el artículo 3 del Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral, está previsto que a partir del 1 de enero de 2021 la cuota de este impuesto esté bonificada al 100% y no exista obligación de presentar la correspondiente declaración.

### ***Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de acciones***

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

#### ***4.1.10. Información sobre el oferente de los valores, en caso de ser distinto del emisor***

No procede.

#### ***4.1.11. Ofertas públicas de adquisición***

##### **(a) Normativa aplicable al emisor en materia de ofertas públicas de adquisición**

En la medida en que Almagro no es una sociedad cotizada, no le resulta de aplicación la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición y, en particular, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores. No obstante, el artículo 8 de los Estatutos Sociales de Almagro contempla, tal y como está establecido en la normativa de BME Growth, determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital. Para más información, véase el punto 4.1.8 de la Nota de Valores.

##### **(b) Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición y/o normas de retirada y recompra**

En caso de ofertas obligatorias de adquisición, al no resultar de aplicación a la Sociedad la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición, los accionistas tendrán los derechos y obligaciones previstos en los Estatutos Sociales de la Sociedad y en el documento de la oferta correspondiente.

Por otro lado, no existe ninguna norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las acciones de la Sociedad.

##### **(c) Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual**

No ha sido formulada ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Almagro durante el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 ni en el transcurso del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2020.

#### **4.1.12. Impacto potencial sobre la inversión en caso de resolución en virtud de la Directiva 2014/59/UE**

No aplicable.

### **5. DETALLES DE LA OFERTA**

#### **5.1. Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta**

##### **5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta**

El Aumento de Capital no está sujeto a condición alguna. Sin perjuicio de lo anterior, como ya ha quedado anticipado en el punto 3 de la presente Nota de Valores y se detalla en el apartado 6.7 “*Contratos importantes*” del Documento de Registro, los términos y condiciones del Contrato de Inversión suscrito con Ibervalles se encuentran sujetos al cumplimiento previo de una serie de Condiciones Suspensivas. En particular, Ibervalles se compromete a invertir en el Aumento de Capital un importe efectivo máximo de 10 millones de euros siempre que este importe represente al menos un 15% del capital social de la Sociedad una vez cerrado el Aumento de Capital. Ibervalles no estará obligado a suscribir un importe inferior a dicha cifra salvo que dicho importe inferior represente al menos un 15% del capital social tras el cierre del Aumento de Capital.

Almagro reconoce también el derecho de Ibervalles a participar en los aumentos de capital futuros que se acuerden tras la aprobación del Aumento de Capital a fin de que el Ibervalles pueda alcanzar o mantener, según haya sido el importe final de su inversión, el 20% del capital social de Almagro y siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles en acciones de Almagro no exceda de 100 millones de euros. En consecuencia, Ibervalles tendrá el derecho, pero no la obligación, a invertir en Almagro cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo. En el supuesto de que en el Aumento de Capital Ibervalles hubiera quedado obligado a suscribir y desembolsar acciones nuevas por un importe efectivo inferior a 10 millones de euros, Ibervalles tendrá derecho a completar su inversión en Almagro hasta un importe efectivo de 10 millones al mismo tipo de emisión que las acciones nuevas que se emitan en el Aumento de Capital, salvo que haya alcanzado una participación del 20% una vez cerrado el Aumento de Capital, ya sea a través del Aumento de Capital o con posterioridad a través de adquisiciones en el mercado.

A efectos meramente ilustrativos, a continuación se incluyen los diferentes supuestos o escenarios que pueden darse en la práctica en el marco de la entrada de Ibervalles en el capital social de Almagro:

- (i) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles pueda suscribir (ya sea mediante compra de derechos de suscripción preferente o durante el periodo de asignación discrecional) acciones hasta un importe equivalente al menos al 15% del capital social. En este escenario Ibervalles estará obligado a suscribir acciones aun cuando no llegue a 10 millones de euros (por haber alcanzado el 15% mínimo que marca la obligatoriedad de suscripción).
- (ii) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles pueda suscribir (ya sea mediante compra de derechos de suscripción preferente o durante el periodo de asignación discrecional) acciones hasta un importe equivalente hasta 10 millones de euros. En este escenario Ibervalles estará obligado a suscribir acciones hasta el referido importe de 10 millones de euros (nunca podrían representar menos del 15% por ciento del capital).

En el supuesto de que en el Aumento de Capital Ibervalles hubiera quedado obligado a suscribir y desembolsar acciones nuevas por un importe efectivo inferior a 10 millones de euros (queda obligado porque entonces es que representan un 15% del capital social), entonces el Inversor tendrá derecho a completar su inversión en Almagro hasta un importe efectivo de 10 millones de euros al mismo tipo de emisión que las acciones nuevas que se emitan en el Aumento de Capital, salvo que haya alcanzado una participación del 20% del capital social una vez cerrado el Aumento de Capital, ya sea a través del Aumento de Capital o con posterioridad a través de adquisiciones en el mercado.

- (iii) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles pueda suscribir acciones (ya sea mediante compra de derechos de suscripción preferente o durante el periodo de asignación discrecional) hasta un importe

equivalente que sea inferior a 10 millones de euros pero representen un 15% del capital social tras el Aumento de Capital. En este caso, estaríamos en el supuesto (i) anterior e Ibervalles se encontraría obligado a suscribir y desembolsar las referidas acciones que representan un 15%.

- (iv) Que en el marco del Aumento de Capital Ibervalles no pueda suscribir acciones que representen el 15% del capital social tras el Aumento de Capital. En este escenario, Ibervalles estará facultado (no obligado) a suscribir y desembolsar un porcentaje inferior. En este último escenario los términos y condiciones del Contrato de Inversión no entrarían en vigor y, por tanto, Almagro y el resto de los firmantes del Contrato de Inversión se encontrarían liberados de cumplir con las obligaciones previstas en el referido contrato (no tendría lógica que hubiera compromiso de ningún tipo frente a un accionista cuya participación accionarial queda por debajo del 15%).

En este sentido, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito. Por tanto, tal y como ha quedado apuntado en punto 3 “Factores de riesgo de los valores”, la Sociedad no puede asegurar el éxito de la oferta, ni que el Aumento de Capital quede suscrito en su totalidad. En cualquier caso, la Sociedad comunicará oportunamente al Mercado (como información privilegiada) el cumplimiento (o no) de las Condiciones Suspensivas previstas en el Contrato de Inversión y, en su caso, la efectiva intención de Ibervalles de acudir al Aumento de Capital, así como, una vez cerrado el Aumento de Capital, el importe que finalmente suscriba. Asimismo, la Sociedad se compromete a publicar, sin demoras injustificadas, un suplemento del Folleto en los siguientes casos: (i) que habiéndose cumplido todas y cada una de las Condiciones Suspensivas, Ibervalles decida incumplir su compromiso de inversión y no acudir finalmente al Aumento de Capital; y (ii) en el supuesto de que Ibervalles decida no invertir importe alguno en el marco del Aumento de Capital al no haberse cumplido todas y cada una de las Condiciones Suspensivas.

### **5.1.2. Importe total de la oferta**

El Aumento de Capital se realizará por un importe nominal total máximo de 14.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 14.000.000 Acciones Nuevas de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas (véase punto 5.1.1 “Condiciones a las que está sujeta la oferta” de la presente Nota de Valores).

Las Acciones Nuevas se emitirán con una prima de emisión por acción de 0,14 euros, lo que supone una prima de emisión total de 1.960.000 euros. Dado que las Acciones Nuevas se emitirán con prima de emisión, el importe efectivo total máximo del Aumento de Capital es de 15.960.000 euros. Por tanto, el precio de emisión unitario (nominal más prima) es de 1,14 euros por cada Acción Nueva (el “**Precio de Suscripción**”). Para más información sobre el valor teórico del derecho de suscripción preferente, véase el punto 5.1.10 de la Nota de Valores.

Las Acciones Nuevas representan un 57,49% del capital de Almagro antes del Aumento de Capital y un 36,50% del capital social después de su ejecución, siempre y cuando éste se suscriba íntegramente.

### **Suscripción incompleta del Aumento de Capital**

A los efectos previstos en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, los acuerdos sociales en virtud de los cuales se emitirán las Acciones Nuevas (véase el punto 4.1.6 de la Nota de Valores) prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta. En este sentido, el importe total del Aumento de Capital quedará fijado en el importe efectivamente suscrito.

### **5.1.3. Plazo de suscripción, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción de los procesos de solicitud**

#### **(1) CALENDARIO ORIENTATIVO Y ESTIMATIVO DEL AUMENTO DE CAPITAL**

A continuación se incluye un calendario orientativo y estimativo del Aumento de Capital:

<b>FECHA ESTIMADA</b>	<b>PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES</b>
10/09/2020	<ul style="list-style-type: none"><li>• Registro del Folleto en los registros oficiales de la CNMV.</li><li>• Publicación del “hecho relevante” en BME Growth comunicando el registro de la Nota de Valores.</li></ul>



FECHA ESTIMADA	PRINCIPALES HITOS Y ACTUACIONES
14/09/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Publicación del anuncio del Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).</li> <li>• Último día en el que cotizan las acciones de Almagro “con derechos” (<i>last trading date</i>).</li> <li>• Publicación del “hecho relevante” en BME Growth comunicando el inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y de solicitud de Acciones Adicionales.</li> </ul>
15/09/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inicio del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales.</li> <li>• Primer día de cotización de las acciones de Almagro “sin derechos” (<i>ex-date</i>).</li> </ul>
16/09/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (<i>record date</i>).</li> </ul>
02/10/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inicio de cotización de los derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.</li> <li>• Fecha de abono (<i>payment date</i>) de los derechos de suscripción preferente por Iberclear.</li> </ul>
15/10/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Último día de cotización de los derechos de suscripción preferente.</li> <li>• Finalización del Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) en el que se podrán solicitar Acciones Adicionales.</li> </ul>
22/10/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones Sobrantes.</li> <li>• Publicación de “hecho relevante” en BME Growth comunicando las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), así como, de producirse, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).</li> </ul>
28/10/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta) en caso de que hubiera Acciones de Asignación Discrecional.</li> <li>• Publicación del “hecho relevante” en BME Growth comunicando el número de Acciones de Asignación Discrecional suscritas durante el Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta), en caso de que se hubiera abierto el referido periodo.</li> </ul>
30/10/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fecha de cierre de la oferta</li> <li>• Desembolso por las Entidades Participantes a la Entidad Agente del Aumento de Capital de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional y durante el Periodo de Asignación Discrecional.</li> <li>• Otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital.</li> </ul>
10/11/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscripción de la escritura pública relativa al Aumento de Capital en el Registro Mercantil.</li> <li>• Publicación de “hecho relevante” en BME Growth informando de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública relativa al Aumento de Capital y de la fecha prevista para el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas.</li> </ul>
12/11/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registro de las Acciones Nuevas (alta de las acciones) en Iberclear.</li> </ul>
13/11/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación por parte de BME Growth para la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas.</li> </ul>
17/11/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Día estimado de inicio de negociación de las Acciones Nuevas.</li> <li>• Publicación de “hecho relevante” en BME Growth informando de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.</li> </ul>

El calendario anterior es estimativo y, en consecuencia, sus plazos podrían no cumplirse con el consiguiente retraso en la ejecución del Aumento de Capital. En este sentido, cualquier retraso en la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su venta hasta que fueran incorporadas a negociación. Por otro lado, existe la posibilidad de que se produzca el cierre anticipado del Aumento de Capital en el caso de que en cualquiera de los periodos de suscripción hubiera quedado íntegramente desembolsado. De producirse un retraso en el calendario previsto o el cierre anticipado del Aumento de Capital, la Sociedad lo comunicará lo antes posible al mercado y BME Growth mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de BME Growth ([enlace](#)) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

Tan pronto como se verifique la aprobación y registro de la Nota de Valores por la CNMV, la Entidad Agente informará a todas las Entidades Participantes en las instrucciones que remita a través de Iberclear de los plazos y fases de tramitación del Aumento de Capital.

## (2) PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

### **(2.1) Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta) y, en su caso, solicitud de Acciones Adicionales**

#### *a) Asignación de los derechos de suscripción preferente*

Las Acciones Nuevas se ofrecen con carácter preferente a los accionistas de Almagro que hayan adquirido sus acciones hasta el día de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital y último día en el que cotizan las acciones de Almagro “con derechos” (*last trading date*), y que figuren como accionistas de la Sociedad en los registros contables de Iberclear al cierre del segundo día hábil bursátil posterior a la publicación en el BORME, fecha de corte en la que Iberclear determinará las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (*record date*) (los “**Accionistas**”).

#### *b) Derechos de suscripción preferente*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas de Almagro podrán ejercitar, durante el Periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas proporcional al valor nominal de las acciones de las que sean titulares.

En relación con la autocartera, se hace constar que, a la fecha de la Nota de Valores, Almagro tiene 255.657 acciones en autocartera directa representativas, aproximadamente, de un 1,049% del capital social. En este sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, no se reconoce la existencia de derechos de suscripción preferente a las acciones en autocartera.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que se mantenga estable la cifra de acciones sin derecho de suscripción preferente entre la fecha del anuncio del Aumento de Capital en el BORME y la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas de valores, y con objeto de que se mantenga la ecuación de 7 Acciones Nuevas por cada 12 antiguas, el accionista D. Luis de Ulíbarri San Vicente se ha comprometido a renunciar al ejercicio de los derechos de suscripción preferente necesarios derivados del resto de acciones de su titularidad.

A continuación se incluyen los cálculos realizados para la determinación del número de derechos de suscripción preferente que son necesarios para la suscripción de las Acciones Nuevas:

- Número total de acciones de Almagro: 24.352.654 acciones.
- Número de acciones titularidad de Almagro en autocartera directa a la fecha de registro de la presente Nota de Valores: 255.657.
- Número de acciones de Almagro con derechos de suscripción preferente: 24.096.997 acciones.
- Número de acciones de accionistas que han renunciado a su derecho de suscripción preferente: 96.997. A los efectos de establecer una ecuación de canje que permita asignar un número entero de Acciones Nuevas (tal y como se detalla más adelante), el consejero de la Sociedad, D. Luis de Ulíbarri San Vicente ha renunciado irrevocablemente al ejercicio de los derechos de suscripción preferente que le conceden 101.422 acciones de su titularidad.
- Número de acciones de accionistas con derecho de suscripción preferente a los que no se haya renunciado: 24.000.000.
- Número de Acciones Nuevas: 14.000.000 acciones.

- Número de Acciones Nuevas/Número de acciones con derechos de suscripción preferente:  $14.000.000/24.000.000 = 0,58$ .

A cada Accionista le corresponderá 1 derecho de suscripción preferente por cada acción de Almagro de la que sea titular. Por cada 12 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular, se podrán suscribir 7 Acciones Nuevas.

En cualquier caso, cada Acción Nueva suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser suscrita y desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, a 1,14 euros.

*c) Transmisibilidad de los derechos de suscripción preferente*

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital y serán negociables en BME Growth.

*d) Ejercicio de los derechos de suscripción preferente*

El periodo de suscripción preferente tendrá una duración de 1 mes, y comenzará el día hábil siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del anuncio relativo al Aumento de Capital (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”). En este sentido, está previsto que el Periodo de Suscripción Preferente se inicie el 15 de septiembre de 2020 y finalice el 15 de octubre de 2020 (ambos días incluidos). Asimismo, está previsto que los derechos de suscripción preferente se negocien durante el periodo de los 10 últimos días hábiles bursátiles, comprendidos ente el 2 de octubre de 2020 y el 15 de octubre de 2020, ambos inclusive.

Sin perjuicio de lo anterior, el Periodo de Suscripción Preferente podrá cerrarse anticipadamente y, en consecuencia, el Aumento de Capital, en el caso de que durante el Periodo de Suscripción Preferente se ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente y el Aumento de Capital hubiera quedado íntegramente desembolsado.

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas titulares de, al menos, 12 derechos de suscripción preferente podrán ejercer sus derechos de preferencia en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, además de los Accionistas, otros inversores distintos de los Accionistas (los “**Inversores**”) podrán adquirir en mercado derechos de suscripción preferente suficientes y en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas, esto es, 12 derechos de suscripción preferente por cada 7 Acciones Nuevas, y suscribir, de este modo, las Acciones Nuevas correspondientes. Los derechos de preferencia no ejercitados durante el Periodo de Suscripción Preferente se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente (que, en el caso de los Accionistas, será la Entidad Participante en la que tengan depositadas las acciones que les confieren los derechos), indicando su voluntad de ejercer el mencionado derecho de preferencia.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Acciones Nuevas a las que se refieren. Las referidas órdenes cursadas no podrán ser revocadas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto antes de la entrega de las Acciones Nuevas. Para más información, véase el punto 5.1.4 de la Nota de Valores.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas y a los Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.8 de la Nota de Valores.

*e) Solicitud de Acciones Adicionales*

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas que ejerciten la totalidad de los derechos de suscripción preferente (los “**Accionistas Legitimados**”) y los Inversores que adquieran derechos de suscripción preferente y los ejerciten en su totalidad (los “**Inversores Legitimados**”) podrán solicitar, al tiempo de ejercitar sus derechos de

suscripción preferente a través de la Entidad Participante en la que los tengan depositados, adicionalmente y con carácter incondicional e irrevocable, la suscripción sin límite cuantitativo de las Acciones Nuevas adicionales (las “**Acciones Adicionales**”) que deseen adquirir en el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) para el caso de que, al término del Periodo de Suscripción Preferente, quedaran Acciones Nuevas no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”) y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe máximo del Aumento de Capital.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado o por un importe determinado, en ambos casos sin límite cuantitativo. Las órdenes realizadas por un importe determinado se entenderán realizadas por el número de Acciones Adicionales resultante de dividir el importe solicitado en euros entre el Precio de Suscripción y redondeado a la baja al número entero de Acciones Adicionales más cercano.

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad, excepto en el caso de que se publique un suplemento al Folleto de conformidad con la normativa aplicable antes de la entrega de las Acciones Nuevas. Para más información, véase el punto 5.1.4 de la Nota de Valores.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

Las Entidades Participantes serán responsables de verificar que los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados que soliciten Acciones Adicionales hayan ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente de los que las Entidades Participantes tuvieran conocimiento que les correspondieran.

## **(2.2) Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta)**

En el supuesto de que finalizado el Periodo de Suscripción Preferente quedaran Acciones Nuevas sin suscribir, se abrirá el periodo de asignación adicional (el “**Periodo de Asignación Adicional**”) en el que se asignarán las Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que así las hubieran solicitado.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En este sentido, está previsto que la asignación de Acciones Adicionales tenga lugar el 22 de octubre de 2020. En esa fecha, la Entidad Agente procederá a determinar el número de Acciones Sobrantes y a asignarlas a aquellos Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados que hubieran solicitado la asignación de Acciones Adicionales de acuerdo con lo mencionado en el apartado “Solicitud de Acciones Adicionales” anterior.

En ningún caso se asignarán a los Accionistas Legitimados y/o a los Inversores Legitimados más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En todo caso, la asignación de Acciones Adicionales queda sujeta a la existencia de Acciones Sobrantes tras el Periodo de Suscripción Preferente (1ª vuelta).

En el caso de que el número de Acciones Adicionales solicitadas para su suscripción en el Periodo de Asignación Adicional fuera igual o inferior al número de Acciones Sobrantes, éstas se asignarán a los peticionarios hasta cubrir íntegramente sus solicitudes.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las siguientes reglas:

- (i) Las Acciones Sobrantes se asignarán de forma proporcional al volumen de Acciones Adicionales solicitadas, utilizando para ello el porcentaje que las Acciones Adicionales solicitadas por cada suscriptor representan respecto al total de Acciones Adicionales solicitadas. Esos porcentajes que utilizar para la asignación proporcional se redondearán a la baja hasta ocho cifras decimales (es decir, por ejemplo, 0,0000656767% se igualará a 0,00006567).
- (ii) Como regla general, en caso de fracciones en la asignación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a asignar a cada solicitante (Accionista Legitimado y/o Inversor Legitimado).
- (iii) Si tras la aplicación de los párrafos (i) y (ii) anteriores hubiese Acciones Sobrantes no asignadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de

igualdad, por el orden alfabético de los Accionistas Legitimados e Inversores según la primera posición (y, en caso de igualdad, siguiente o siguientes) del campo “nombres y apellidos o razón social”, sea cual fuere su contenido, que figure en las transmisiones electrónicas o en su defecto soportes magnéticos remitidos por las Entidades Participantes, a partir de la letra “A”.

En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad no más tarde de las 18.00 horas del día de finalización del Periodo de Asignación Adicional.

La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se formularon las respectivas solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Está previsto que la referida comunicación de la Entidad Agente a las Entidades Participantes tenga lugar el 22 de octubre de 2020.

Las Acciones Sobrantes se entenderán asignadas a los solicitantes de Acciones Adicionales durante el Periodo de Asignación Adicional.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes asignadas durante el Periodo de Asignación Adicional se realizará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.8 de la Nota de Valores.

### ***Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente en relación con el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Adicional***

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán diariamente por correo electrónico a la Entidad Agente, no más tarde de las 17:00 horas (CET), el número total de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y el número total de Acciones Adicionales solicitadas, en todos los casos en términos acumulados desde el inicio del Periodo de Suscripción Preferente.

Asimismo, las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Acciones Nuevas efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, de forma separada, el volumen total de solicitudes de suscripción de Acciones Adicionales efectuadas ante ellas por los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados, no más tarde de las 09:00 horas (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsiblemente, el 22 de octubre de 2020), siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente.

Finalmente, las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente los ficheros con la información de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente así como, en su caso, con la información de las Acciones Adicionales solicitadas por los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados, que deberán cumplir las especificaciones de la *Guía de Práctica de Actuación de Eventos Corporativos* elaborada por la Asociación Española de Banca (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorro publicada por Iberclear el 1 de septiembre de 2017, no más tarde de las 09:00 horas (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsiblemente, el 22 de octubre de 2020). Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores descrito en la referida Guía Práctica, sin que, en ningún caso, sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en la instrucción operativa de la Entidad Agente o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Adicional será, en su caso, comunicado por la Entidad Agente a las Entidades Participantes y a la Sociedad con el fin de

que ésta pueda notificar el resultado de la suscripción en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional a BME Growth y al mercado mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de BME Growth ([enlace](#)) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

### **(2.3) Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta)**

En el supuesto de que, finalizado el Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta), las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente, junto con las Acciones Adicionales solicitadas, no fuesen suficientes para cubrir el número máximo de Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad, no más tarde de las 18:00 horas de (CET) del quinto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 22 de octubre de 2020). Las Acciones Nuevas que resulten de la diferencia entre el número total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital y la suma de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional serán denominadas como las “**Acciones de Asignación Discrecional**”.

Se abrirá entonces un periodo en el que se procederá a la asignación discrecional de las Acciones de Asignación Discrecional (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”), que está previsto que comience, en su caso, no más tarde de las 09:00 horas (CET) el sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 23 de octubre de 2020) y que tenga una duración máxima de cinco días naturales (esto es, hasta el 28 de octubre de 2020). Si se abriese el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad lo pondrá en conocimiento de BME Growth y del mercado mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de BME Growth ([enlace](#)) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

#### *a) Procedimiento de solicitud y asignación de Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional*

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad podrá dirigirse a accionistas o terceros a su discreción con el fin de colocar las Acciones de Asignación Discrecional en el Periodo de Asignación Discrecional, siempre que, de conformidad con la legislación aplicable en cada caso, la oferta, suscripción y pago de las Acciones de Asignación Discrecional no constituya una oferta “pública” conforme a lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 ni requiera registro ni autorización de ningún tipo en la correspondiente jurisdicción.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, (esto es entre las 9:00 horas del día 23 de octubre de 2020 y las 12:00 horas del día 28 de octubre de 2020) la Sociedad se pondrá en contacto con inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan condición de inversores cualificados, con el fin de obtener de dichos potenciales inversores, propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional y cursen las ordenes correspondientes a través las Entidades Participantes.

Entre estos potenciales inversores se encuentra Ibervalles que, en la medida en que se hayan cumplido oportunamente las Condiciones Suspensivas del Contrato de Inversión (ver apartado 5.1.1 de la presente Nota de Valores), éste acuda consecuentemente al Aumento de Capital de Almagro en virtud de los compromisos asumidos en el Contrato de Inversión. De este modo, podrá darse la circunstancia de que tras haber adquirido, en su caso, los derechos de suscripción preferente en el periodo de suscripción preferente y tras haber acudido, en su caso, también al periodo de asignación adicional en su condición de Inversor Legitimado, Ibervalles no haya logrado alcanzar el importe efectivo máximo de 10 millones de euros pactado en el Contrato de Inversión. En consecuencia, Ibervalles se encontrará legitimado a acudir al periodo de asignación discrecional para poder suscribir el número de acciones suficientes para completar su inversión conforme a los términos y condiciones del Contrato de Inversión. A estos efectos, la Sociedad hará sus mejores esfuerzos y llevará a cabo las acciones que estime necesarias para que Ibervalles pueda suscribir el número de acciones suficientes para completar la inversión proyectada en el marco del Contrato de Inversión.

Las propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional serán firmes e irrevocables salvo que se publique un suplemento al presente Folleto e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Antes de las 18:00 horas del mismo día hábil bursátil correspondiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente de las propuestas de suscripción de

Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

La Sociedad, evaluará las propuestas de suscripción recibidas, aplicando criterios de calidad y estabilidad de la inversión, pudiendo admitir, total o parcialmente, o rechazar cualquiera de dichas propuestas de suscripción, sin necesidad de motivación alguna, siempre que se actúe de buena fe y no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas del mismo rango y características.

En este sentido, una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad, previo acuerdo del Consejo de Administración, procederá, a la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional. La Sociedad comunicará a la Entidad Agente las asignaciones definitivas de las Acciones de Asignación Discrecional, no más tarde de las 18:00 horas (CET) del mismo día de la finalización del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 28 de octubre de 2020), es decir, cinco días naturales después del sexto día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. La Entidad Agente, a su vez, comunicará inmediatamente, ese mismo día, la asignación de Acciones de Asignación Discrecional a las Entidades Participantes señaladas como liquidadoras por los inversores, quienes confirmarán a la Entidad Agente tal condición.

En el supuesto de que no quedaran suscritas la totalidad de las Acciones de Asignación Discrecional una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, la Sociedad declararía la suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso se procederá al otorgamiento de la escritura pública de la Aumento de Capital y a su inscripción en el Registro Mercantil.

*b) Publicación del resultado de la suscripción en el Aumento de Capital*

El resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Asignación Discrecional será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad no más tarde de las 17:00 horas (CET) del quinto día natural siguiente al comienzo del Periodo de Asignación Discrecional (previsto para el 28 de octubre de 2020), con el fin de que la Sociedad pueda, en su caso, comunicar dicho resultado junto con la suscripción definitiva total de Acciones Nuevas del Aumento de Capital, mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de BME Growth ([enlace](#)) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

**c) (2.4) Cierre anticipado del Aumento de Capital**

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, Almagro podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada, siempre y cuando hubiera quedado íntegramente desembolsado.

**5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.**

*a) Revocación o suspensión del Aumento de Capital*

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir del Aumento de Capital, posponerlo, aplazarlo o suspenderlo, temporal o indefinidamente, en cualquier momento anterior a la fecha del otorgamiento de la escritura relativa al Aumento de Capital en el supuesto de que concurrieran circunstancias de fuerza mayor o cualesquiera otras circunstancias de otra naturaleza, tales como variaciones significativas en el sector inmobiliario en el que opera Almagro o, de otro tipo, que pudieran perjudicar el interés social de Almagro y que hagan impracticable o desaconsejable llevar a cabo el Aumento de Capital. Asimismo, el Aumento de Capital podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

En cualquier de los supuestos anteriores, la Sociedad deberá comunicarlo a BME Growth en el plazo más breve posible y, en todo caso, el mismo día en que la revocación, suspensión o desistimiento se produjera mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de BME Growth ([enlace](#)) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

*b) Revocación de órdenes o solicitudes de suscripción*

Los inversores tendrán derecho a retirar su aceptación y revocar sus órdenes de suscripción en caso de que, entre la fecha de registro en la CNMV de la Nota de Valores y la fecha de cierre del periodo de la Oferta – es decir, entre el 10 de septiembre y el 30 de octubre de 2020-, se produjese alguno de los supuestos que dieran lugar a la publicación de un suplemento al Folleto de conformidad con el artículo 23.1 del Reglamento (UE) 2017/1129 y su normativa de desarrollo.

En cualquiera de estos supuestos, la Sociedad deberá presentar para su aprobación por la CNMV un suplemento al Folleto y, tras su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 23.2 del Reglamento (UE) 2017/1129, se abrirá un periodo extraordinario de revocación de las órdenes de suscripción o solicitudes de suscripción formuladas, por un plazo no inferior a 2 días hábiles desde la publicación del citado suplemento. En este supuesto, la Sociedad lo comunicará tan pronto como sea posible mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de BME Growth ([enlace](#)) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

*c) Devolución al suscriptor del importe desembolsado*

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase de conformidad con los supuestos anteriores o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con el artículo 23.2 del Reglamento (UE) 2017/1129, las correspondientes Entidades Participantes, en su caso, procederían a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos. Si se produjera un retraso en la devolución, la correspondiente Entidad Participante, según proceda, pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

**5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes**

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones en el Periodo de Suscripción Preferente ya que las órdenes de suscripción tienen carácter firme e irrevocable (salvo lo previsto en el artículo 23.2 del Reglamento (UE) 2017/1129). No obstante, el número máximo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados y los Inversores Legitimados dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

Como se indica con mayor detalle en el punto 5.1.8 de la Nota de Valores, las Entidades Participantes pueden solicitar a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales y, en su caso, de las Acciones de Asignación Discrecional solicitadas, respectivamente. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por éste, o si la propuesta de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional formulada por el peticionario no fuera atendida total o parcialmente, la Entidad Participante, según proceda, estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, o el importe correspondiente al exceso de lo no adjudicado, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas entidades. Si se produjese un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengarán desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que, efectivamente, se produzca.

**5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud de suscripciones**

A cada acción de la Sociedad actualmente en circulación le corresponderá un derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. Por cada 12 derechos de suscripción preferente de los que se sea titular se podrán suscribir 7 Acciones Nuevas. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número entero de Acciones Nuevas a adjudicar a cada suscriptor.

Asimismo, los suscriptores de Acciones Nuevas que hubiesen realizado la correspondiente solicitud de Acciones Adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente podrán suscribir Acciones Adicionales en los términos indicados en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores. Sin perjuicio de que las solicitudes de Acciones Adicionales no tendrán límite cuantitativo, el número máximo efectivo de Acciones Adicionales que pueden llegar a suscribir los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados dependerá del número de Acciones Sobrantes y de las condiciones y reglas de asignación descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.



En el Periodo de Asignación Discrecional no existirá tampoco un límite cuantitativo al número o importe (ni mínimo ni máximo) por propuesta de suscripción, si bien el número máximo efectivo de Acciones Nuevas que puedan llegar a suscribir los accionistas o terceros dependerá del número de Acciones de Asignación Discrecional y de las condiciones y reglas de asignación descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

**5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.**

Las solicitudes de suscripción de Acciones Nuevas realizadas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en su caso, en el Periodo de Asignación Adicional (es decir, tanto las que se realicen en ejercicio de los derechos de suscripción preferente como, en su caso, las solicitudes de Acciones Adicionales) tendrán la consideración de órdenes de suscripción en firme y serán, por tanto, irrevocables, sin perjuicio de que las mencionadas solicitudes de Acciones Adicionales pudieran no ser atendidas en su totalidad en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores. Asimismo, las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional serán igualmente firmes e irrevocables.

No obstante, tal y como se ha indicado en el punto 5.1.4 de la Nota de Valores, los inversores tendrán derecho a retirar su aceptación y sus órdenes de suscripción en el supuesto de que entre la fecha de registro en la CNMV de la Nota de Valores y la fecha de cierre del periodo de la Oferta o del inicio de la cotización en un sistema multilateral de negociación, se produjese alguno de los supuestos que dieran lugar a la publicación de un suplemento al Folleto de conformidad con el artículo 23.1 del Reglamento (UE) 2017/1129 y su normativa de desarrollo.

En cualquiera de estos supuestos, la Sociedad deberá presentar, para su aprobación por la CNMV, un suplemento al Folleto y, tras su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 23.2 del Reglamento (UE) 2017/1129, se abrirá un periodo extraordinario de revocación de las órdenes de suscripción o solicitudes de suscripción formuladas, por un plazo no inferior a 2 días hábiles desde la publicación del citado suplemento.

**5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos**

(1) DESEMBOLSO DE LAS ACCIONES NUEVAS

**(1.1) Desembolso por los inversores de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente**

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción (1,14 euros por Acción Nueva) de cada una de las Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente por los Accionistas y/o los Inversores se hará efectivo en el mismo momento de realizar la orden de suscripción a través de la correspondiente Entidad Participante que la haya cursado.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.4 de la Nota de Valores, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

**(1.2) Desembolso por los inversores de las Acciones Adicionales suscritas en el Periodo de Asignación Adicional y de las Acciones de Asignación Discrecional suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional.**

En relación con las órdenes de suscripción de Acciones Adicionales para su asignación, en su caso, a los Accionistas Legitimados e Inversores Legitimados en el Periodo de Asignación Adicional y en relación con las órdenes de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional para su asignación a accionistas o terceros en el Periodo de Asignación Discrecional, las Entidades Participantes podrán solicitar en el momento de la solicitud de Acciones Nuevas una provisión de fondos no remunerada por el correspondiente importe solicitado de Acciones Nuevas para su desembolso posterior, para el caso de que éstas fueran adjudicadas a los accionistas o terceros por no haberse suscrito íntegramente el Aumento de Capital durante el Periodo de Suscripción Preferente o, en su caso, durante el Periodo de Asignación Adicional.

Si finalmente no se asignasen Acciones Nuevas algunas al peticionario o el número de Acciones Nuevas finalmente adjudicadas fueran inferior al número de Acciones Nuevas solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver al peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente a la provisión de fondos, en caso de haberse solicitado, o el importe del exceso de Acciones Nuevas no adjudicadas, según el caso. Estos importes serán devueltos, en su caso, el día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, del Periodo de Asignación Discrecional. Si por causas imputables a la Entidad Participante se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, dicha Entidad Participante deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal vigente que se devengará desde la fecha en que hubiera debido efectuarse hasta el día de su devolución efectiva.

En el caso de que, por error, al accionista o tercero no se le hubiese solicitado provisión de fondos, éste deberá abonar el importe de la suscripción en el momento de la comunicación de la asignación o adjudicación definitiva de las Acciones Nuevas que le curse la correspondiente Entidad Participante ante la que hubiera tramitado su solicitud de Acciones Nuevas, de conformidad con el procedimiento concreto de abono que haya acordado la Entidad Participante con el correspondiente inversor como cliente. Las solicitudes de Acciones Nuevas que no sean desembolsadas por los accionistas o terceros en los términos previstos se tendrán por no efectuadas.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.4 de la Nota de Valores, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

### **(1.3) Desembolso a la Sociedad de las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en el Periodo de Asignación Adicional, así como en el Periodo de Asignación Discrecional**

No más tarde de las 09:00 horas (CET) del onceavo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 30 de octubre de 2020) y a través de los sistemas de Iberclear, las Entidades Participantes ante las que se hayan cursado órdenes para suscribir Acciones Nuevas en el Periodo de Suscripción Preferente, en el Periodo de Asignación Adicional y, en su caso, en el Periodo de Asignación Discrecional, abonarán, con fecha valor del mismo día, los importes recibidos por la suscripción de Acciones Nuevas a la Sociedad a través de la Entidad Agente, de conformidad con la instrucción operativa enviada por la misma, todo ello sin perjuicio de que se diera el supuesto para el cierre anticipado del Aumento de Capital en cuyo caso se comunicará al mercado a través de los correspondientes anuncios. En este último caso (esto es, cierre anticipado del Aumento de Capital), el desembolso se producirá no más tarde de las 09:00 horas (CET) del segundo día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente (previsto para el 19 de octubre de 2020) y siguiendo el mismo procedimiento anteriormente descrito.

Si alguna de las Entidades Participantes no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a las suscripciones de Acciones Nuevas dentro de los citados plazos, la Entidad Agente podrá no asignar las Acciones Nuevas a la correspondiente Entidad Participante, sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

Por su parte, si alguna de las Entidades Participantes habiendo desembolsado las cantidades correspondientes a las suscripciones dentro de los citados plazos, no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos que ésta indique en la instrucción operativa, las Acciones Nuevas correspondientes a dichas suscripciones serán asignadas a la Entidad Participante correspondiente igualmente sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o por parte de la Sociedad, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Nuevas adicionales presentadas en forma y plazo ante dicha Entidad Participante.

En el caso de que el Aumento de Capital se revocase o los suscriptores revocasen sus órdenes de conformidad con lo previsto en el punto 5.1.4 de la Nota de Valores, las correspondientes Entidades Participantes procederán a restituir a los suscriptores los importes ya desembolsados o a consignarlos a su nombre en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos.

## (2) ENTREGA DE LAS ACCIONES NUEVAS

Una vez expedido el certificado o certificados acreditativos del ingreso de los fondos correspondientes a la totalidad de las Acciones Nuevas que hubieran sido suscritas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública relativa al Aumento de Capital, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de un testimonio notarial de dicha escritura a BME Growth e Iberclear, y Almagro comunicará mediante el correspondiente Hecho Relevante el resultado de la suscripción en cada una de las vueltas y solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las Acciones Nuevas.

Los titulares de las Acciones Nuevas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes los correspondientes certificados de legitimación, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial.

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que hayan tramitado sus suscripciones una copia firmada del boletín de suscripción, según se establece en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por último, está previsto que, en una fecha en torno al 13 de noviembre de 2020, las Acciones Nuevas se incorporen a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como que el primer día de negociación de las Acciones Nuevas sea el 17 de noviembre de 2020 (véase el punto 5.1.3 de la Nota de Valores).

### **5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta**

Almagro comunicará el resultado del Aumento de Capital mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de BME Growth ([enlace](#)) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)):

- (i) tras el Periodo de Asignación Adicional, el número de Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y, en caso de que se abriera el Periodo de Asignación Adicional, el número de Acciones Adicionales asignadas indicando, en su caso, el coeficiente de prorrateo aplicado y, en caso de que el Aumento de Capital no se hubiera suscrito íntegramente, la apertura del Periodo de Asignación Discrecional;
- (ii) tras el Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, el resultado del Aumento de Capital, detallando el número de Acciones Nuevas suscritas en cada uno de los periodos;
- (iii) tras la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública relativa al Aumento de Capital y de la fecha prevista para el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas; y
- (iv) tras la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

### **5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de derechos preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos**

#### (1) TITULARES DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas los Accionistas, así como los Inversores que, por haberlos adquirido durante el Periodo de Suscripción Preferente, sean titulares de derechos de suscripción preferente.

En el denominado *payment date* (previsto para el 2 de octubre de 2020), día hábil siguiente al día de corte en el que Iberclear determina las posiciones para la asignación de derechos de suscripción preferente (*record date*), previsto para el 16 de septiembre de 2020, Iberclear procederá a abonar en las cuentas de las Entidades Participantes correspondientes los derechos de suscripción preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los Accionistas

## (2) NEGOCIABILIDAD DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, los derechos de suscripción preferente serán negociables en BME Growth, durante el periodo de 10 días comprendidos ente el 2 de octubre de 2020 y el 15 de octubre de 2020 ambos inclusive (véase el punto 5.1.3 de la Nota de Valores).

## (3) PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercitados de acuerdo con lo previsto en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

## (4) TRATAMIENTO DE LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE NO EJERCIDOS

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

Por otro lado, en determinados supuestos el Aumento de Capital podría no ejecutarse (véase el punto 5.1.4 y el factor de riesgo C.1). En ese caso, los inversores que hubieran adquirido derechos de suscripción preferente no serían restituidos de los importes pagados a los titulares de derechos de suscripción preferente que les hubiesen vendido los mismos durante el Periodo de Suscripción Preferente.

## (5) VALOR TEÓRICO DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

El valor teórico de cada derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VTD = \frac{(PC - PS) * NAN}{NAP + NAN}$$

Donde:

- **VTD:** valor teórico del derecho, teniendo en cuenta que no se ha acordado distribución de dividendos.
- **PC:** precio de cotización de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del Periodo de Suscripción Preferente.
- **PS:** Precio de Suscripción, 1,14 euros por acción.
- **NAP:** número de acciones previas al Aumento de Capital, 24.352.654 acciones.
- **NAN:** número de Acciones Nuevas, 14.000.000 acciones.

Como ejemplo, dicha fórmula aplicada sobre el precio de cotización de cierre a 9 de septiembre de 2020 (1,14 euros por acción) resultaría en un valor teórico de cada derecho de suscripción de 0 euros por acción:

$$VTD = \frac{(1,14 - 1,14) * 14.000.000}{24.352.654 + 14.000.000} = 0$$

Sin perjuicio de que el valor teórico del derecho de suscripción es cero, la Sociedad prevé que se fijará como primer precio de cada derecho el importe de 0,01 euros, el cual es el valor mínimo determinado por la Comisión de Supervisión de BME Growth. No obstante, esta medida será determinada por la Comisión de Supervisión de BME Growth y publicada mediante la correspondiente instrucción operativa.

En todo caso, está previsto que los derechos de suscripción preferente sean libremente negociables en BME Growth durante el periodo de 10 días comprendidos ente el 2 de octubre de 2020 y el 15 de octubre de 2020, ambos inclusive (véase el punto 5.1.3 de la Nota de Valores), sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

## 5.2. Plan de colocación y adjudicación

### 5.2.1. Categorías de inversores a los que se ofertan los valores

El Aumento de Capital está destinado a los accionistas actuales de Almagro y a los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente. Si, una vez finalizado el Periodo de Asignación Adicional quedasen Acciones Nuevas sin suscribir (Acciones Sobrantes), la Oferta se dirigirá a cualesquiera inversores, nacionales y/o extranjeros (entre los que, tal y como se ha indicado en el punto 1.6 de la Nota de Valores, se encuentra el Inversor), que, de acuerdo con la normativa aplicable en cada jurisdicción, la suscripción y el desembolso de las Acciones Nuevas por los referidos inversores no requiera de registro o aprobación alguna por sus organismos reguladores.

A los efectos de los requisitos de gobernanza previstos en la normativa MiFID II (principalmente, la Directiva 2014/65/EU del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 y la Directiva Delegada (UE) 2017/593 de la Comisión de 7 de abril de 2016) (los “**Requisitos de Gobernanza de Producto de MiFID II**”), y tras la evaluación del mercado destinatario de las Acciones Nuevas, se ha llegado a la conclusión de que las Acciones Nuevas (i) son compatibles con un mercado destinatario de “clientes minoristas”, “clientes profesionales” y “contrapartes elegibles”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en los Requisitos de Gobernanza de Producto de MiFID II; y (ii) pueden ser distribuidas a través de todos los canales de distribución de conformidad con la normativa MiFID II (el “**Análisis del Mercado Destinatario**”). Sin perjuicio de lo anterior, los distribuidores deben tener en cuenta que el precio de las Acciones Nuevas podría experimentar una caída y los inversores podrían perder la totalidad o parte de la inversión realizada; que las Acciones Nuevas no garantizan la obtención de renta alguna ni ofrecen garantías sobre el capital invertido; y que una inversión en las Acciones Nuevas es compatible únicamente con inversores que no requieran una renta garantizada ni protección alguna sobre el capital invertido que, de manera individual o asistidos por un asesor financiero, sean capaces de valorar los riesgos y beneficios de dicha inversión y que tengan suficientes recursos para soportar cualquier pérdida que pudiese producirse como consecuencia de dicha inversión.

Todo distribuidor sujeto a MiFID II deberá llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario con respecto a las Acciones Nuevas y determinar los canales de distribución adecuados bajo su propia responsabilidad. Se hace constar de manera expresa que el Análisis del Mercado Destinatario no constituye (i) un análisis sobre la idoneidad o conveniencia a los efectos de la normativa MiFID II; ni (ii) una recomendación de inversión, compra o de cualquier otra operación sobre las Acciones Nuevas.

**Warning to investors:** *The information contained in this prospectus (i) is not for publication or distribution to persons resident in Australia, Canada, the United States of America, Japan, South Africa or any other jurisdiction where the distribution of such information is restricted by law; and (ii) does not constitute an offer to sell, or solicitation of an offer to buy securities in Australia, Canada, the United States of America, Japan, South Africa or in any other jurisdiction in which it is unlawful to make such an offer or solicitation.*

*The preferential subscription rights and the new shares have not been, and will not be, registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the “**Securities Act**”), or with any securities regulatory authority of any state or other jurisdiction in the United States of America. The preferential subscription rights and the new shares may only be offered, sold, exercised or otherwise transferred (i) within the United States of America to persons reasonably believed to be ‘qualified institutional buyers’ (QIBs) within the meaning of, and in reliance on, Rule 144A under the Securities Act who deliver the relevant investor letter to Almagro Capital, SOCIMI, S.A., or (ii) outside the United States of America, in offshore transactions in reliance on Regulation S under the Securities Act. Notwithstanding the foregoing, Almagro Capital, SOCIMI, S.A. reserves the right to make exceptions to these restrictions where it is satisfied that all legal requirements are met.*

*The preferential subscription rights have not been qualified by prospectus in any province or territory of Canada. Accordingly, shareholders in Canada will not be entitled to receive any preferential subscription rights.*

**Advertencia a los inversores:** La información incluida en el presente folleto (i) no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley; y (ii) no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza.

Los derechos de suscripción preferente y las acciones nuevas no han sido ni serán registradas de conformidad con la United States Securities Act de 1933 en su redacción actual (la “**Securities Act**”) ni según la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. Los derechos de suscripción preferente y las acciones nuevas solo podrán ser ofrecidos, vendidos, ejercitados o transmitidos de cualquier otra forma (i) en Estados Unidos de América a personas que razonablemente se consideren como inversores institucionales cualificados (qualified institutional buyers, QIBs), tal y como éstos se definen en la Rule 144A de la Securities Act, y que remitan la correspondiente carta a Almagro Capital, SOCIMI, S.A., o (ii) fuera de Estados Unidos de América en operaciones offshore (offshore transactions), de conformidad con lo previsto en la Regulation S de la Securities Act. Sin perjuicio de lo anterior, Almagro Capital, SOCIMI, S.A. se reserva el derecho a hacer excepciones a dichas limitaciones en caso de que considere que se han cumplido todos los requisitos legales.

Los derechos de suscripción preferente no han sido cualificados mediante un folleto en provincia o territorio alguno de Canadá. Por tanto, los accionistas en Canadá no tendrán derecho de suscripción preferente.

### **5.2.2. Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta**

Salvo por lo que se indica a continuación, la Sociedad no tiene conocimiento de que accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Sociedad tengan intención de suscribir Acciones Nuevas en el Aumento de Capital, ni de otras personas que tengan intención de suscribir más del 5% del importe máximo del Aumento de Capital.

A efectos meramente aclaratorios, el accionista significativo de Almagro, la sociedad Aligrupo Business Opportunities S.L., ha manifestado la intención de no acudir, en principio, al aumento. Si bien, no ha asumido compromiso formal alguno al respecto.

La Gestora, titular directamente del 0,20% del capital social de la Sociedad, se ha comprometido con la Sociedad a acudir al Aumento de Capital ejercitando un número suficiente de derechos de suscripción preferente que cubra, al menos, un importe equivalente a las cantidades devengadas y no pagadas a la fecha de la presente Nota de Valores por parte de la Sociedad correspondientes a la comisión de éxito, todo ello de conformidad con los términos y condiciones descritos en el punto 6.4.1. del Documento de Registro.

A estos efectos, de la comisión de éxito devengada por parte de la Gestora en el ejercicio 2019 cuyo pago debería hacerse un 50% en efectivo y un 50% en acciones nuevas de Almagro emitidas en el marco de un aumento de capital conforme a los términos del contrato de gestión actualmente en vigor, se ha acordado que el importe pendiente de pago en forma de acciones se pagará mediante transferencia, asumiendo la Gestora la obligación de suscribir en el Aumento de Capital acciones por el valor total del pago. No obstante, dado que las acciones se deben entregar a valor del último NAV (que es de 1,163 euros por acción) y el Aumento de Capital se realiza a un tipo de emisión de 1,14 euros por acción, se ha practicado un ajuste a la baja en la comisión de éxito a pagar en acciones de tal forma que su importe sea igual al necesario para que la Gestora suscriba al valor 1,14 euros el número de acciones que le hubieran sido entregadas. La propuesta de pago acordada por el Consejo de Administración es la siguiente:

- Comisión de éxito 2019:	184.740,90.-€.
- Pagado en efectivo:	92.370,45.-€.
- A pagar en acciones:	92.370,45.-€.
- Acciones a entregar a 1,163.-€:	$79.424 = 92.370,45 / 1,163$ .
- Cantidad a pagar a 1,14.-€:	$90.543,36.-€ = 79.424 * 1,14$ .

De esta forma, el pago a la Gestora correspondiente a la comisión de éxito de 2019 se reduciría hasta los 90.543,36 euros necesarios para que suscriba 79.424 acciones a valor de 1,14 euros.

El pago de la comisión de éxito de la Gestora a través del mecanismo descrito en los dos últimos párrafos evita entregar las acciones mediante el correspondiente aumento de capital por compensación de créditos, lo que implicaría que la Sociedad tuviese que asumir costes adicionales para llevar a cabo dicho aumento de capital (entre ellos, el correspondiente certificado del auditor de cuentas acreditando el carácter vencido, líquido y exigible de los créditos objeto de compensación), y al igual que en el ejercicio anterior, supone una minoración en el importe a percibir por la Gestora por la diferencia entre el último NAV y el valor de emisión de las acciones en el aumento de capital.

### **5.2.3. Información previa sobre la asignación**

**a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos**

No existen.

**b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo**

No procede.

**c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos**

No procede.

**d) Trato preferente predeterminado que se concede a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines**

No procede.

**e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza**

No procede.

**f) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

No procede.

**g) Condiciones para el cierre de la emisión así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.**

El Aumento de Capital podrá cerrarse, como fecha más temprana, el día de la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, previsto para el 15 de octubre de 2020, sin perjuicio de que la fecha de cierre pueda ser posterior

dependiendo de la existencia del Periodo de Asignación Adicional (2ª vuelta) y del Periodo de Asignación Discrecional (3ª vuelta).

**h) Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples**

No procede.

**5.3. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación**

A través de su Entidad Participante, los solicitantes conocerán la cantidad de Acciones Nuevas que finalmente se les haya asignado, una vez que la Entidad Agente así lo haya notificado a la correspondiente Entidad Participante según se indica en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores.

La incorporación a negociación de las Acciones Nuevas no se producirá antes de efectuarse las correspondientes notificaciones a los solicitantes. No obstante, la falta o retraso en la notificación a los solicitantes no impedirá ni retrasará la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas de la Sociedad.

**5.4. Precios**

**5.4.1. Precio al que se ofertarán los valores y gastos e impuestos para el suscriptor**

**Precio**

El precio de emisión por cada Acción Nueva será de 1,14 euros, correspondiendo 1 euro al valor nominal y 0,14 euros a prima de emisión.

**Gastos para los suscriptores de las Nuevas Acciones**

El Aumento de Capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas. Almagro no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Acciones Nuevas y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables de las Entidades Participantes, que serán abonados por la Sociedad. No obstante, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Acciones Nuevas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente y sus tarifas publicadas, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

Asimismo, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de tramitación de órdenes de suscripción de valores y compra y venta de derechos de suscripción preferente que libremente determinen.

**5.4.2. En caso de no conocerse el precio al que se ofertarán los valores, precio máximo o métodos y criterios, y/o las condiciones, de valoración del precio definitivo de la oferta.**

No aplicable.

**5.4.3. Proceso de publicación del precio de la oferta. Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas. Disparidad importante entre el precio de la oferta pública de los valores y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los**



***valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir.***

#### **Proceso de publicación del precio de la oferta**

No aplicable

#### **Limitación o suspensión del derecho de suscripción preferente de los accionistas**

No procede. El Aumento de Capital reconoce el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas a los accionistas de la Sociedad por lo que no se excluye ni limita el mismo.

***Disparidad importante entre el precio de la oferta pública de los valores y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir.***

Los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de gestión o de supervisión de Almagro, sus altos directivos, así como las personas estrechamente vinculadas a todos ellos que, en su caso, suscriban Acciones Nuevas, lo harán al Precio de Suscripción.

Según la información de la que dispone Almagro, las acciones de la Sociedad adquiridas durante el último año por los miembros del Consejo de Administración y de los órganos de gestión o de supervisión de Almagro, sus altos directivos, así como las personas estrechamente vinculadas a todos ellos, han sido adquiridas en condiciones de mercado.

#### **5.5. Colocación y aseguramiento**

##### ***5.5.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global***

No procede.

##### ***5.5.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias***

Renta 4 Banco, S.A., con dirección a estos efectos en Madrid, Paseo de la Habana, 74, 28036, actúa como Entidad Agente del Aumento de Capital.

Iberclear y sus Entidades Participantes son las entidades encargadas del registro contable tanto de las Acciones Nuevas como de las restantes acciones de la Sociedad.

##### ***5.5.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de «mejores esfuerzos»***

#### **Contrato de aseguramiento**

Almagro no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento en relación con el Aumento de Capital.

#### **Contrato de colocación**

Almagro no ha suscrito ningún contrato de colocación en relación con el Aumento de Capital.

#### **5.5.4. Fecha del acuerdo de aseguramiento**

No procede.

#### **5.6. Acuerdos de admisión a cotización y negociación**

##### **5.6.1. Solicitud de admisión a negociación**

Al amparo de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 1 de julio de 2020 y por el Consejo de Administración de 8 de julio de 2020, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en BME Growth.

En este sentido, una vez se inscriba en el Registro Mercantil la escritura pública relativa al Aumento de Capital en virtud de la cual se emitirán las Acciones Nuevas, Almagro solicitará la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas en BME Growth.

Está previsto que el inicio de negociación de las Acciones Nuevas tenga lugar en torno al 17 de noviembre de 2020 (véase el punto 5.1.3 de la Nota de Valores).

En el supuesto de que se produjeran retrasos en la incorporación a negociación de las Acciones Nuevas, Almagro se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en la página web de la Sociedad ([enlace](#)), así como a comunicar dicha circunstancia a BME Growth, sin perjuicio de la posible responsabilidad contractual de la Sociedad.

##### **5.6.2. Mercados de pymes en expansión o sistemas multilaterales de negociación en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase**

Las acciones de Almagro se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth.

##### **5.6.3. Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada**

No existen.

##### **5.6.4. Entidades de liquidez**

Almagro y Renta 4 Banco, S.A. suscribieron el 12 de julio de 2018 un contrato de liquidez de conformidad con el régimen previsto al respecto por las Circulares del BME Growth y sus Instrucciones Operativas. En virtud de dicho contrato, Renta 4 Banco, S.A. se compromete a dar contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras de acciones de la Sociedad, mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de Almagro en BME Growth.

##### **5.6.5. Actividades de estabilización de precios en relación con la oferta**

La Sociedad no ha concedido a ninguna entidad opciones de sobre-adjudicación o compra de acciones de la Sociedad para realizar actividades de estabilización de precios en relación con el Aumento de Capital.

###### **5.6.5.1. Posibilidades y garantías de que puedan realizarse o detenerse las actividades de estabilización**

No procede.

###### **5.6.5.2. Posibilidad de que las operaciones de estabilización tengan como objetivo sostener el precio de mercado de los valores durante el periodo**

No procede.

*5.6.5.3. Principio y fin del periodo durante el cual puede realizarse las actividades de estabilización*

No procede.

*5.6.5.4. Entidad que dirige la estabilización*

No procede.

*5.6.5.5. Posibilidad de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo*

No procede.

*5.6.5.6. Lugar de la estabilización*

No procede.

**5.6.6. Sobre-adjudicación y “green shoe”**

**a) Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y/o de “green shoe”**

No existen.

**b) Periodo de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y/o de “green shoe”**

No procede.

**c) Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de “green shoe”**

No procede.

**5.7. Tenedores vendedores de valores.**

**5.7.1. Persona o entidad que se ofrece a vender los valores; relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos 3 años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas**

No procede.

**5.7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores**

No procede.

**5.7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements)**

No se ha suscrito ningún compromiso de no disposición en el marco del Aumento de Capital.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe mencionar que la normativa de BME Growth exige que los accionistas principales, los administradores y los principales directivos de las SOCIMI se comprometan a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes, dentro del año siguiente a la incorporación de las acciones de la correspondiente SOCIMI a BME Growth, salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez. En este sentido, los principales accionistas de Almagro en la fecha de incorporación al entonces denominado MAB (16 de enero de 2019) se comprometieron a no vender sus acciones de Almagro ni a realizar operaciones equivalentes durante los 12 meses siguientes a la referida fecha

de incorporación. En este sentido, a la fecha del presente Documento de Registro todos los compromisos de no disposición previamente asumidos por los accionistas significativos de Almagro ya han caducado.

## **5.8. Dilución**

### ***5.8.1. Oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la emisión***

En el caso de que ningún Accionista de la Sociedad ejercitase su derecho de preferencia y asumiendo como hipótesis que el Aumento de Capital se suscribe íntegramente por terceros por su importe efectivo máximo total (15.960.000 euros), la dilución que experimentarían los accionistas sería, aproximadamente, del 36,50% con respecto a su participación en el capital de la Sociedad con anterioridad al Aumento de Capital.

En este sentido y habida cuenta de los términos y condiciones acordados en el Contrato de Inversión, Ibervalles podría llegar a suscribir un importe efectivo máximo 8.771.929 acciones de la Sociedad que representarían un 22,87% del capital social en caso de suscripción completa del Aumento de Capital, lo que podría reducir, en su caso, el capital flotante (*free float*) de las acciones de la Sociedad disponible para su negociación en BME Growth y, asimismo, afectar negativamente a la liquidez de las mismas.

Por otro lado, aún en el caso de que un accionista transmitiese sus derechos de suscripción preferente no ejercitados, el precio que, en su caso, reciba en concepto de contraprestación podría no ser suficiente para compensarle completamente por la dilución de su participación en el capital de Almagro a raíz del Aumento de Capital. Además, finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán y los accionistas que no los hayan ejercitado no se verán compensados de ninguna forma.

### ***5.8.2. Dilución de los accionistas existentes en el supuesto de que ejerzan su derecho de suscripción***

Tal y como se ha hecho referencia en el punto 5.1.3 de la Nota de Valores, los accionistas tienen derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas objeto del Aumento de Capital. Por tanto, en caso de que ejerciten el referido derecho, los Accionistas no sufrirán dilución y mantendrán su porcentaje de participación en el capital de Almagro.

\* \* \*

Firmada a 10 de septiembre de 2020 en representación de Almagro Capital, SOCIMI, S.A.  
p.p.

---

**D. Luis de Ulíbarri San Vicente**  
**Presidente del Consejo de Administración**