



Madrid, 2 de junio de 2020

**Almagro Capital SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el “MAB”) sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Almagro Capital ha publicado en su página web el informe trimestral de actividad correspondiente al primer trimestre de 2020. El contenido completo del informe se puede consultar en la sección de documentación de la página web de la Sociedad:

[www.almagrocapiatal.com](http://www.almagrocapiatal.com)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

**Almagro Capital SOCIMI, S.A.**

Don Juan Romani Sancho

Secretario no consejero



**ALMAGRO**  
Capital

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**  
**Informe trimestral de actividad**

# Carta a accionistas y co-inversores

1T 2020

*“El primer trimestre del ejercicio ha supuesto una oportunidad única para poner en valor la robustez del modelo inversor de Almagro Capital ante la incertidumbre económica y el impacto en la salud de las personas mayores derivados del COVID-19.*

*Para evitar cualquier posible contagio tanto por parte de vendedores particulares como de nuestro equipo gestor, hemos postpuesto toda visita a viviendas, firma notarial o interacción física hasta que podamos actuar con total seguridad con particulares. No obstante, el equipo de la gestora de Almagro Capital continúa operando con total normalidad en remoto, analizando posibles operaciones y ampliando nuestro flujo de oportunidades de forma telemática.*

*Ésta ha sido una excelente ocasión para demostrar nuestros valores y estar más cerca que nunca de nuestros inquilinos y sus familiares. Así, mantenemos un contacto continuado con todos y cada uno de ellos, y en estos momentos nuestra prioridad y responsabilidad es garantizar su bienestar, ofreciendo todas las facilidades que estén en nuestra mano.*

*En relación a nuestra cartera inmobiliaria, cabe resaltar que más del 80% de su valor se encuentra invertido en zonas prime de la almendra central de Madrid, zonas que históricamente han demostrado mayor estabilidad y comportamiento en precios.*

*El 91,4% de nuestros ingresos por alquileres procede del colectivo de la tercera edad, para el cual posibles medidas de aplazamiento de rentas no son de aplicación, al estar dichas ayudas destinadas a afectados por una situación de desempleo o ERTE. Adicionalmente, el 83,9% de estos alquileres ya han sido cobrados por anticipado. Así, el modelo Almagro permite minimizar el impacto de cualquier fluctuación temporal en el mercado del alquiler para los próximos años.*

*Además de afianzar nuestra relación institucional con SAREB, durante el último trimestre Almagro Capital se ha incorporado como patrono de la Fundación Edad y Vida. Consideramos este foro como el más adecuado para dar a conocer nuestra solución de licuación de patrimonio inmobiliario para personas mayores, para debatir y escuchar de primera mano las inquietudes del colectivo, así como para promover conjuntamente diferentes iniciativas que redunden en su calidad de vida.*

*Deseamos que todos se encuentren bien ante estas circunstancias excepcionales, mientras tanto seguimos trabajando con el máximo rigor inversor y priorizando nuestra responsabilidad social para el colectivo de la tercera edad.”*

Luis de Ulibarri – Presidente de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

# Principales hitos del T1 2020



## Activos



Adquisición de 14 activos individuales, de los cuales 10 se encontraban en arras y 4 han sido nuevas firmas (2 en arras), para un total de 1.523 m<sup>2</sup> incorporados a la cartera.



## Financiación



Aumento en 1 millón de euros de la financiación bancaria de la cartera de Almagro Capital, lo que supone un ratio LTV del 21% a un tipo medio ponderado del 1,60%.



## Asset Management



Tres activos se encuentran libres de inquilinos y están en proceso de rehabilitación con el objetivo de maximizar su valor en el mercado.

## ≡ Sareb

### Confianza Institucional



Almagro Capital ha cerrado una segunda operación institucional con SAREB\*, renovando su finalidad social y responsable.



Edad & Vida

## Responsabilidad Social Corporativa



Incorporación como patrono a la Fundación Edad y Vida. Instituto para la mejora, promoción e innovación de la calidad de vida de las Personas Mayores.

\* En relación al HR publicado el 3 de marzo de 2020

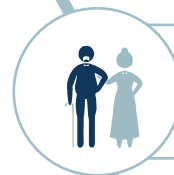
# Principales magnitudes de actividad

Almagro Capital continua ampliando su cartera

Área	Nº Activos	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Almagro	3	816	4.027
Arapiles	4	750	2.526
Barrio del Pilar	1	119	2.101
Castellana	5	258	3.907
Chueca	2	140	3.750
Ciudad Jardín	1	114	2.544
Cuatro Caminos	12	1.094	2.457
Gaztambide	1	133	3.158
Goya	5	1.008	3.647
Guindalera	1	160	2.813
Ibiza	3	596	3.100
Imperial	2	284	2.306
Lavapiés	3	226	2.253
Legazpi	1	54	1.817
Marroquina	1	90	2.222
Nueva España	2	611	3.449
Palacio	1	153	3.137
Palos de Moguer	2	133	1.541
Pinar del Rey	1	61	1.967
Princesa	1	535	3.664
Puerta Bonita	2	122	1.068
Recoletos	2	287	4.975
Rios Rosas	1	166	1.951
Trafalgar	2	50	2.831
Valdemarín	1	121	1.818
Vallehermoso	2	473	2.569
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>8.554</b>	<b>2.972</b>



**62 - Total de activos en cartera**



**86,9 - Edad media de inquilinos**



**2.972 €/m<sup>2</sup> - Precio de adquisición**



**27,6% - Descuento medio\***

\* Descuento en el precio de compra sobre el valor de tasación

# Distribución geográfica



**+8.500m<sup>2</sup>**  
**en propiedad**

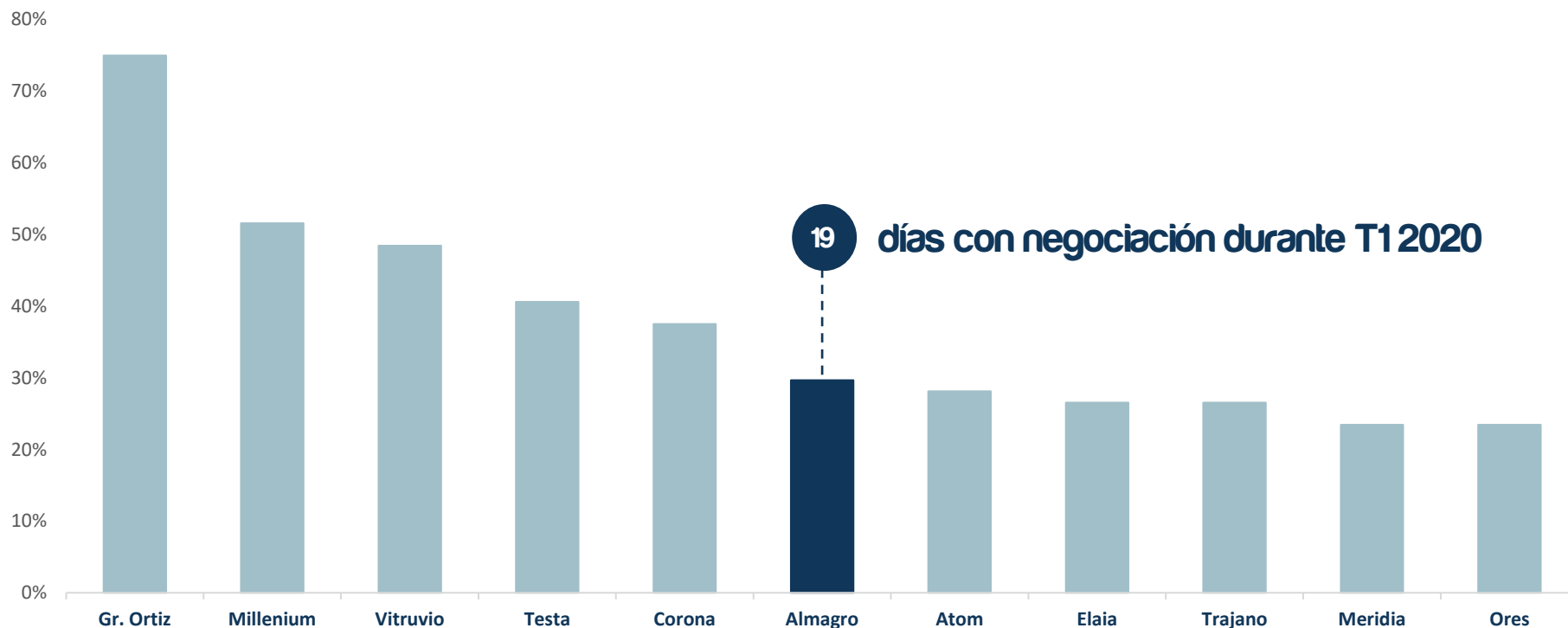


**+95%**  
**valor de cartera**  
**dentro de la M30**



**+80%**  
**invertido en**  
**zona prime**





- **Almagro Capital se posiciona como la 6º SOCIMI con mayor ratio de liquidez\* del MAB<sup>1</sup>**

De los 64 días de cotización durante el T1 2020, Almagro Capital registró 19 días con operaciones (≈ 30%)

- **Almagro Capital fue la 7º SOCIMI con mayor efectivo negociado del MAB durante el T1 2020**

Febrero fue el mes de mayor volumen, con más de 0,5M de euros negociados en acciones de Almagro Capital

\* Ratio de liquidez = n<sup>a</sup> de sesiones bursátiles con operaciones / n<sup>a</sup> de sesiones bursátiles.

<sup>1</sup> El gráfico no incluye aquellas SOCIMI incorporadas a negociación durante el ejercicio 2020

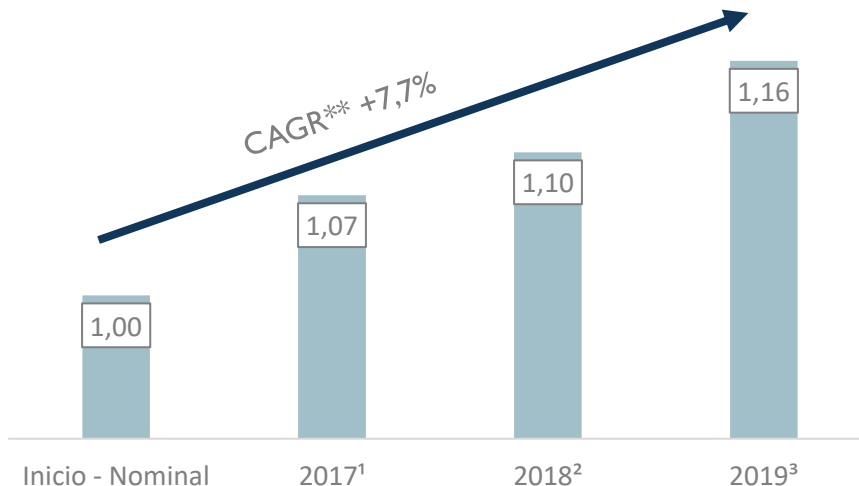
# Evolución de Almagro Capital

KPI's	IT 2019	IT 2020
Valor Total de Adquisición	111M €	25,9M €
V. Adquisición €/m <sup>2</sup>	3.030 €/m <sup>2</sup>	2.972 €/m <sup>2</sup>
Nº Activos en Cartera	25	62
Deuda Bruta	4,2M €	7,3M €
Apalancamiento	28,96%	20,61%
Nª Acciones	9,4M	24,4M
Precio de la Acción	1,07 €	1,13 €

Almagro Capital reduce su endeudamiento en más de 8 puntos porcentuales. Este bajo nivel de deuda con vencimientos a largo plazo permite seguir incrementando la financiación bancaria de la cartera

Al mismo tiempo, la SOCIMI aumenta considerablemente el número de activos, manteniendo un precio de adquisición por debajo de los 3.000 €/m<sup>2</sup> dentro de Madrid

## NAV\* (€) por acción a Diciembre 2019



<sup>1</sup> Cálculo interno no verificado

<sup>2</sup> Publicado en las Cuentas Anuales de 12 de abril de 2018

<sup>3</sup> Publicado mediante HR el 29 de abril de 2020

Por su parte, el NAV de la SOCIMI continua su positiva evolución, con un incremento del 5,5% respecto al ejercicio 2018

El CAGR ascendió al 7,7% en el periodo comprendido entre diciembre 2017 (1º ampliación de capital) y diciembre 2019

\* Net Asset Value = Valor Neto de los Activos

\*\* Compound Annual Growth Rate = Tasa de Crecimiento Anual Compuesto



# Plan de Acción y Creación de Retorno para Accionistas



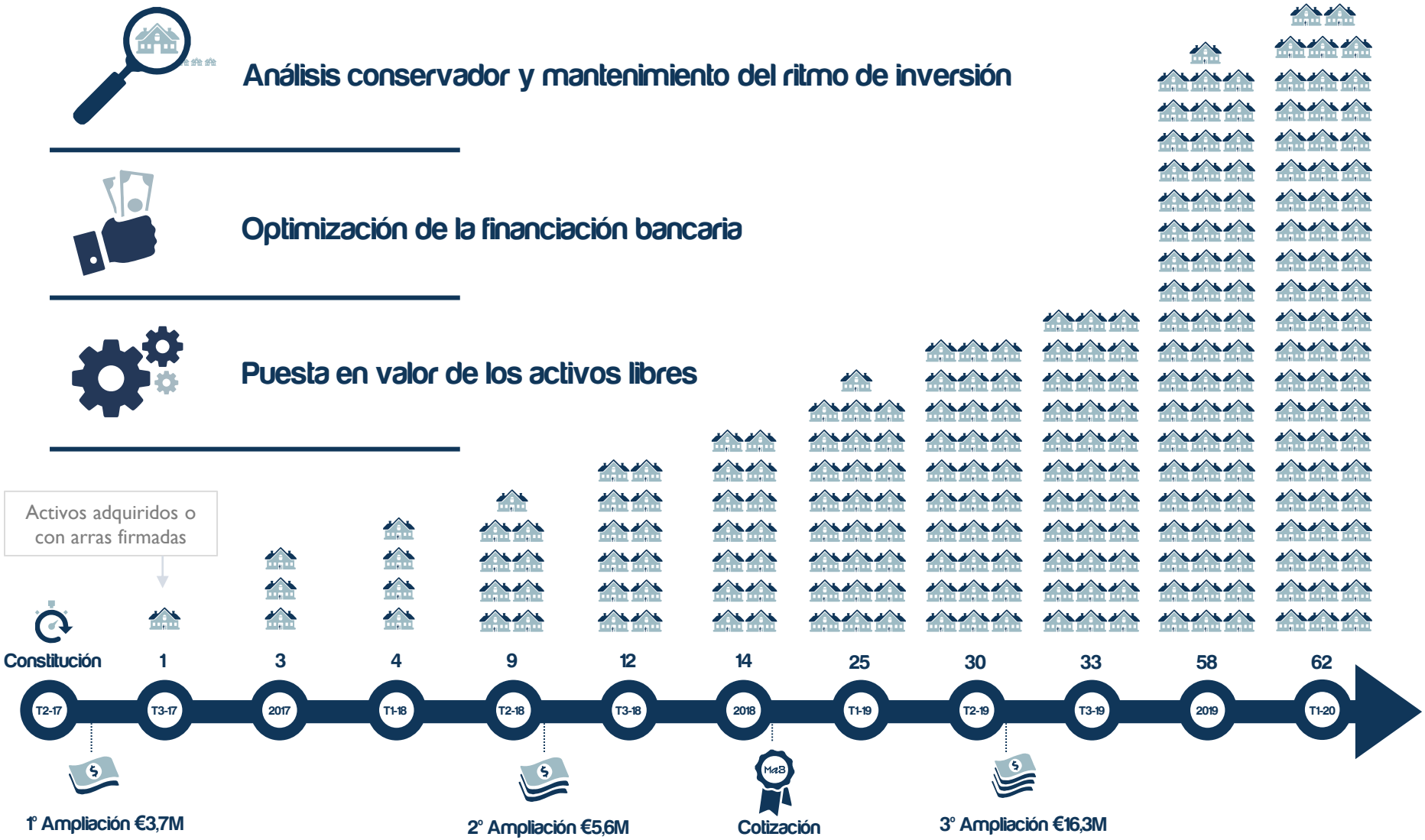
**Análisis conservador y mantenimiento del ritmo de inversión**



**Optimización de la financiación bancaria**



**Puesta en valor de los activos libres**



Este documento contiene una presentación de la compañía con fines únicamente informativos. No constituye una recomendación, ni una oferta de venta, ni una solicitud de una oferta de compra de ningún valor al que pueda hacerse referencia a lo largo de la presentación, ni en modo alguno puede considerarse una invitación a suscribir contrato o compromiso alguno en relación con ningún valor, inversión, servicio de gestión de inversiones o servicio de asesoramiento.

Aunque Almagro Capital SOCIMI S.A. ha tomado todas las medidas necesarias para asegurar que la información suministrada sea lo más exacta posible y veraz al momento de la presentación, los diferentes datos, estimaciones y proyecciones contenidas en esta presentación podrán sufrir modificaciones en cualquier momento, debido a que dicha información tiene carácter preliminar.

Los inversores potenciales deben considerar cuidadosamente si una inversión es adecuada para ellos a la luz de sus circunstancias, conocimientos y recursos financieros, por lo que debe consultar a sus propios asesores para obtener asesoramiento profesional e independiente en relación con diversas consideraciones legales, fiscales y factores económicos para evaluar y valorar la idoneidad, legalidad y riesgos antes de realizar una inversión en la sociedad.

