



**ALMAGRO**  
Capital

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

# Carta al accionista

## 4T 2020

*Estimados inversores:*

*Tras un difícil 2020, llega el momento de hacer bagaje.*

*En primer lugar, queremos trasladar nuestro más sentido pésame a todos aquellos que hayáis sufrido la pérdida de un ser querido durante la pandemia, y nuestro agradecimiento a los que lucháis día a día contra el virus. Esperamos que entre todos y con la ayuda de las ansiadas vacunas, hagamos que este 2021 sea mucho mejor.*

*En estos momentos de crisis cabe destacar el buen comportamiento de Almagro Capital, que se ha mostrado como una inversión resistente, con unos fundamentales sólidos, lo que le ha permitido continuar con la proyección conseguida en 2019 y afianzar su posición como el operador institucional líder en el mercado de la monetización de la vivienda para personas de tercera edad.*

*Si bien nuestro ritmo inversor se ha visto ralentizado por el confinamiento, hemos cerrado el ejercicio con un total de 13 nuevos activos en cartera, y en octubre completamos con éxito nuestra cuarta ampliación de capital en cuatro años, por un importe de 16 millones, lo que nos hace ser optimistas respecto a nuestros planes de crecimiento.*

*Hay que reseñar que dicha ampliación de capital se cerró con una sobresuscripción del 20%, y que con la misma se han incorporado accionistas de referencia como Ibervalles y la Mutualidad de la Abogacía, y que Preventiva ha reforzado su posición.*

*De este modo afrontamos el 2021 con el mejor de los ánimos para seguir siendo líderes en monetización de la vivienda, y ofrecer el mejor binomio rentabilidad-riesgo a nuestros accionistas.*

*Luis de Ulibarri – Vicepresidente de Almagro Capital SOCIMI SA*

# Principales hitos del año 2020



## Activos



Adquisición de 13 activos en todo el año, 6 de ellos en el 4º trimestre, más 2 que se encuentran en arras, incorporando un total de 1.508 m<sup>2</sup> a la cartera inmobiliaria.



## Financiación



Aumento en 4,2 millones de euros, de la financiación bancaria de la compañía, a un tipo medio ponderado de 1,44%, lo que supone un ratio LTV del 22,9% (deuda bruta / sobre precio de adquisición).



## Asset management



Finalizada la rehabilitación de tres activos e iniciada su comercialización, habiéndose ocupado uno de ellos. También se ha comenzado con la reforma de otro activo en cartera.



## Ampliación de Capital



Se cierra el ejercicio 2020 habiendo realizado una ampliación de capital de 16 millones de euros, con una sobresuscripción del 20%.



## Confianza Inversora



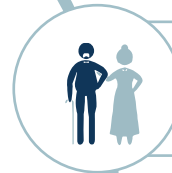
Incorporación de nuevos accionistas significativos (Ibervalles). Nombramiento de nuevos consejeros para dar cabida a nuevos accionistas en el Consejo de Administración.

# Principales magnitudes de la cartera de activos

Distrito	Nº Activos	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Arganzuela	6	534	2.061
Carabanchel	2	122	1.068
Centro	6	519	2.899
Chamartín	4	1.493	3.581
Chamberí	13	2.388	2.930
Ciudad Lineal	1	87	2.011
Fuencarral	1	119	2.101
Hortaleza	1	61	1.967
Latina	1	121	1.736
Moncloa	1	535	3.664
Moratalaz	1	90	2.222
Retiro	4	664	3.060
Salamanca	15	1.920	4.104
Tetuán	14	1.574	2.155
Usera	1	90	1.111
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>10.137</b>	<b>3.127</b>



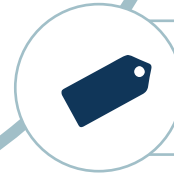
**71 - Total de activos en cartera\***



**87 - Edad media de inquilinos**



**3.127 €/m<sup>2</sup> - Precio adquisición**



**26,7% - Descuento medio\*\***

\* Incluidos aquellos que se encuentran con contrato de arras firmado a 31/12/2020

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

# Distribución geográfica



**+10.000 m<sup>2</sup>  
en propiedad**



**+93%  
invertido dentro  
de la M30**



**+57%  
valor de  
cartera en zona  
prime**



# Evolución de Almagro Capital

Indicadores a 31/12/2020	2019	2020	% YoY
Precio Total de Adquisición (M €)	24,7	32,3	31%
Precio de Adquisición €/m <sup>2</sup>	2.970	3.130	5%
Nº Activos en Cartera <sup>(1)</sup>	59	71	20%
Deuda Bruta	6,5M €	9,7M €	48%
Apalancamiento LTV <sup>(2)</sup>	25,1%	22,9%	Δ 10,4 p.p.
Nº Acciones	24,4M	38,4M	57%
Precio/acción a cierre de trimestre	1,08 €	1,14 €	5,5%

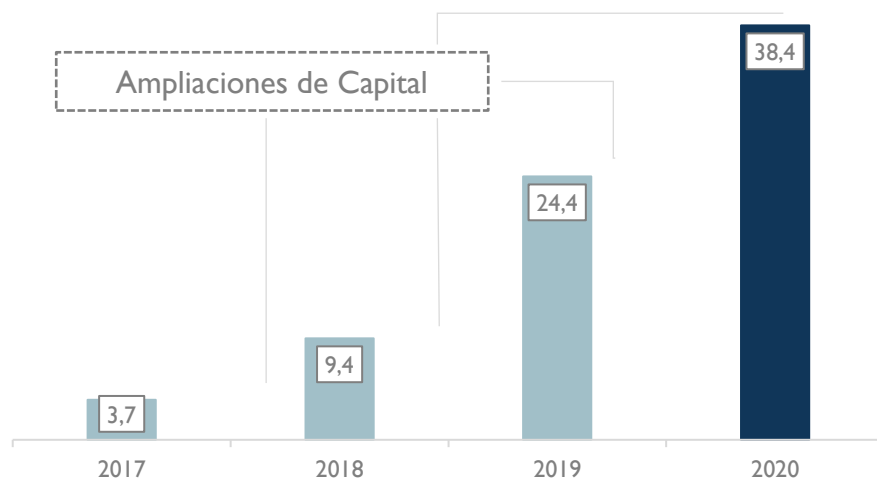
El precio de compra medio se sigue manteniendo en niveles estables en el entorno de los €3.000/m<sup>2</sup>

Almagro Capital ha aumentado su deuda bruta gracias a la nueva financiación bancaria obtenida en el 4T 2020, por un total de 4,2M€. Sin embargo, el LTV se mantiene aún en una proporción moderada del 22,9%.

A pesar de la crisis sanitaria, Almagro Capital ha incrementado su cartera de activos en un 20%, gracias en parte a la ampliación de capital y la financiación bancaria.

Las acciones de Almagro Capital se han revalorizado un 5,5% a lo largo de todo 2020, alcanzando el máximo de cotización histórica de la acción en diciembre de este año, llegando a un precio de 1,25€.

## Capital social en millones de euros



(1) Incluye activos en propiedad y arras firmadas

(2) Deuda Bruta / Valor de Mercado de los activos

# Plan de acción y creación de retorno para accionistas **ALMAGRO** Capital



**Análisis conservador considerando el valor de los activos a mitad de ciclo**



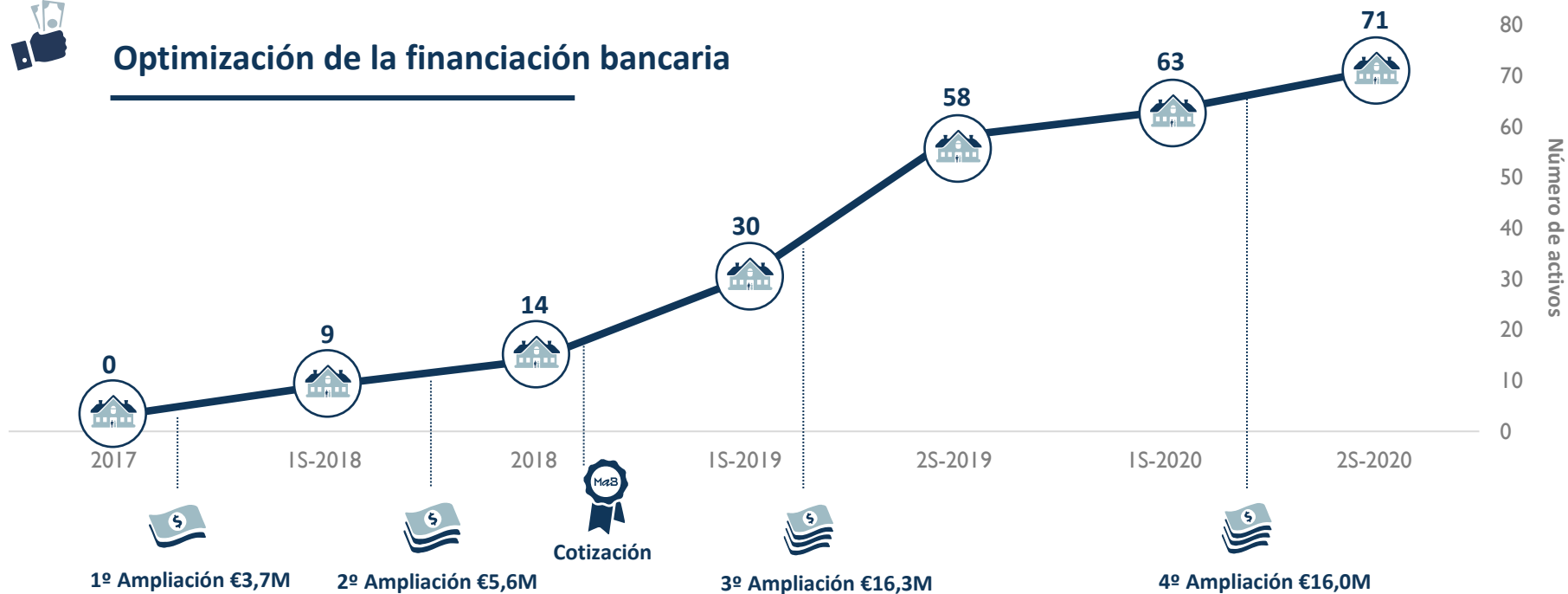
**Plataforma tecnológica escalable para incrementar del ritmo inversor**



**Reforma y puesta en valor de los activos libres de inquilino original**




**Optimización de la financiación bancaria**




# Análisis de liquidez de la acción durante 2020

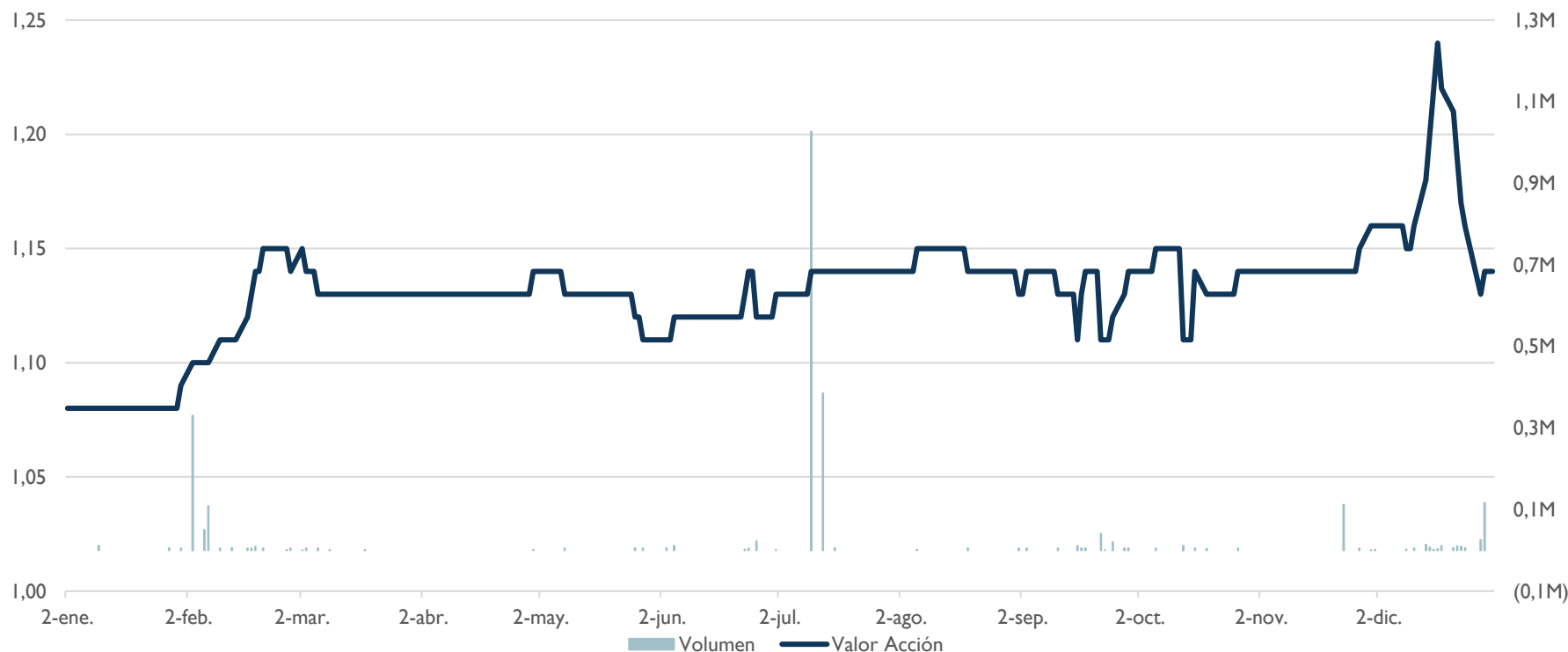
**+2,5M**   
negociados  
en 2020

**+6%**   
Revalorización  
de la acción

**6,6%**  
Capital social  
negociado

**26,5%**   
Ratio de  
liquidez\*

Evolución cotización de la acción durante 2020



Fuente: Elaboración Propia – Datos desde 1/1/20 al 31/12/20

\* Ratio de liquidez = n° de sesiones bursátiles con operaciones / n° de sesiones bursátiles

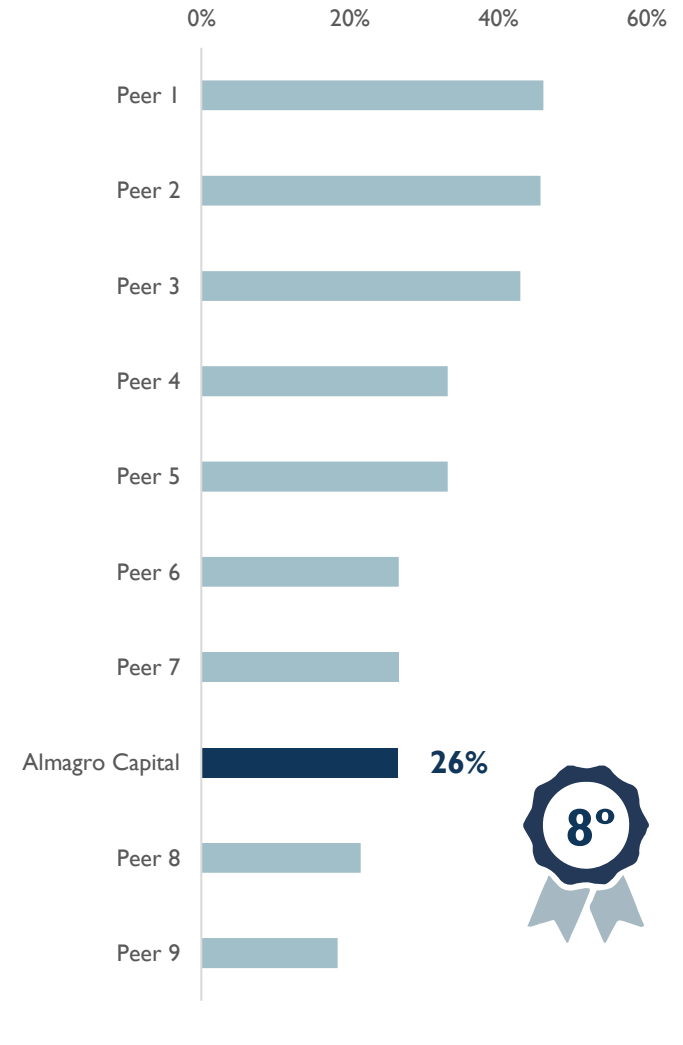
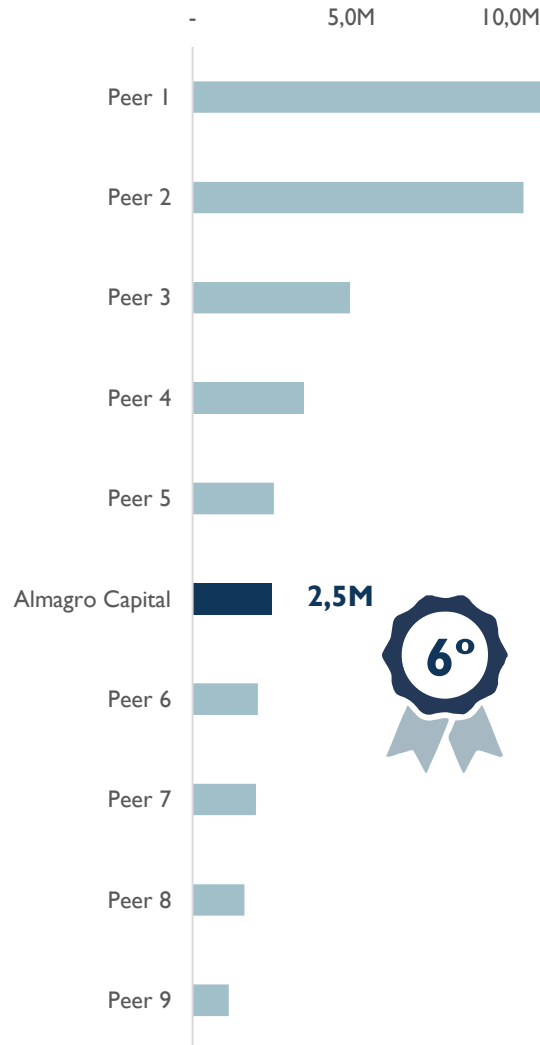
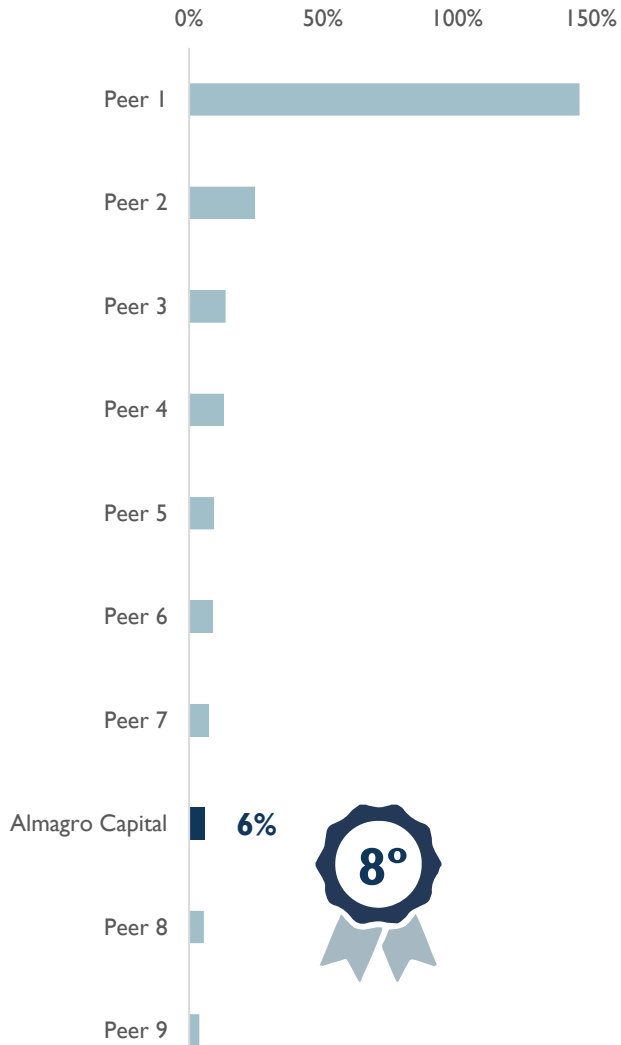


# Análisis de la acción | Top 10 MAB 2020

Top 10 - Revalorización Acción

Top 10 – Efectivo Negociado

Top 10 – Ratio de liquidez



Fuente: Elaboración Propia – Datos desde 1/1/20 al 31/12/20

\* Ratio de liquidez = n° de sesiones bursátiles con operaciones / n° de sesiones bursátiles

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.

