



Madrid, 19 de febrero 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 el siguiente

#### **HECHO RELEVANTE**

Almagro Capital ha publicado en su página web el informe trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2019. 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 Romaní Sancho  
Secretario no consejero



**ALMAGRO**  
Capital

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI**  
**Informe trimestral de actividad**

# Carta al accionista

4T 2019

*“El año 2019 ha sido un gran ejercicio para Almagro Capital y sus inversores. Iniciamos el año con la cotización de la SOCIMI en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), consolidándonos como único operador institucional que ofrece una solución responsable de licuación de patrimonio cada vez más reconocida en el segmento de la tercera edad.*

*El pasado verano, completamos con sobresuscripción una ampliación de capital de €16,3M, lo que nos ha permitido incrementar nuestro capital social desde los €9M en enero a más de €24M cuando finalizamos el año. En este sentido, cabe destacar que Almagro Capital se ha convertido en una de las SOCIMI más líquidas del MAB en su primer año de cotización.*

*Con estos recursos hemos acelerado progresivamente nuestro ritmo de inversión y diversificación, alcanzando un total de 58 activos y manteniendo un 80% del valor de la cartera ubicado en zona prime.*

*Con relación a la gestión de los activos, cuatro inmuebles han quedado libres de inquilinos y se está realizando una reforma individualizada de cada uno de ellos para maximizar sus retornos, liquidez y valor de mercado.*

*Uno de los éxitos del año es haber obtenido la confianza institucional de la SAREB, cerrando una primera operación de compra de activos muy satisfactoria para ambas partes. Esta transacción sienta un precedente muy destacado, demostrando la credibilidad y transparencia de Almagro Capital como vehículo de inversión responsable, posicionándonos de forma privilegiada para llegar a acuerdos similares con otros operadores institucionales.*

*Agradecemos la confianza de los cerca de 150 accionistas de Almagro Capital y encaramos el año 2020 con la ambición de seguir ofreciendo la mejor solución de licuación de vivienda en la ciudad de Madrid, así como un excelente binomio de rentabilidad-riesgo a nuestros accionistas.”*

Luis de Ulibarri – Presidente de Almagro Capital SOCIMI SA

# Principales hitos del año 2019



Adquisición de 46 activos individuales; 36 adquiridos y 10 en arras, para un total de 8.332 m<sup>2</sup> bajo gestión.



Aumento, en 4,1 millones de euros, de la financiación bancaria de la compañía, lo que supone un ratio LTV del 21% a un tipo medio ponderado de 1,60%.



Cuatro activos se quedaron libres de inquilinos y se inició un proceso de rehabilitación, con el objetivo de mejorar el retorno, la liquidez y el valor de mercado de los mismos.

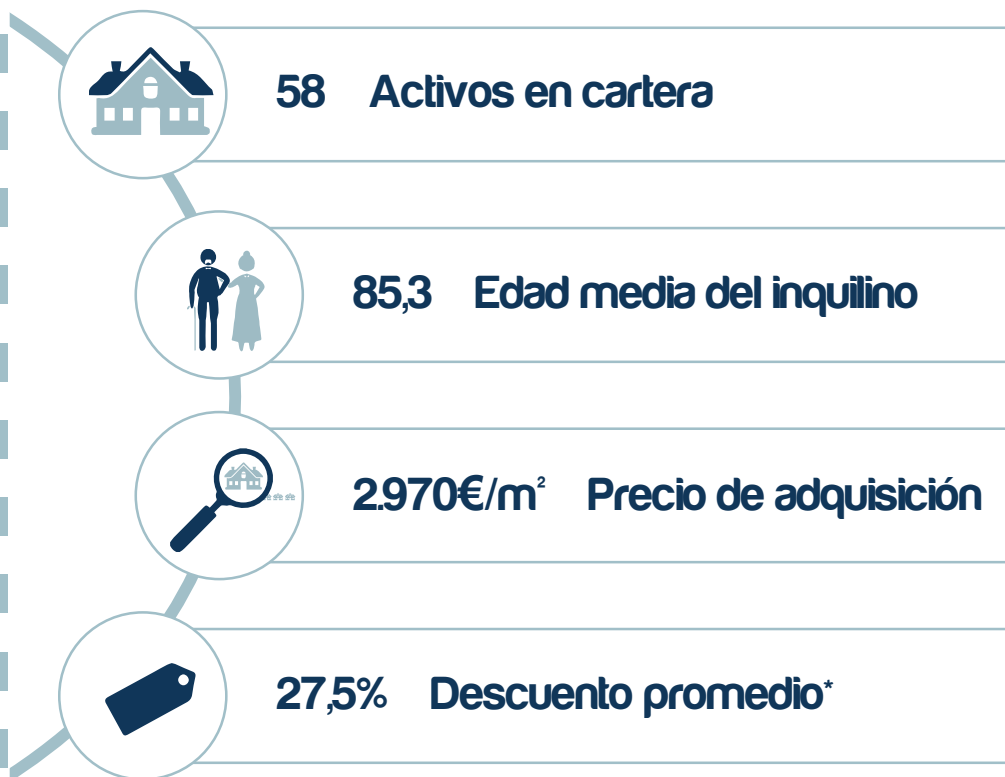


Almagro Capital ha cerrado una primera operación institucional con SAREB, donde se ha demostrado su finalidad socialmente responsable.

# Principales Magnitudes

Almagro Capital ha impulsado el proceso de inversión tras la ampliación de capital.

Área	Nº Activos	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Almagro	3	822	4.003
Arapiles	4	750	2.526
Bernabéu	1	104	4.038
Carabanchel	2	122	1.068
Castellana	5	261	3.841
Chueca	2	140	3.750
Ciudad Jardín	1	114	2.544
Cuatro Caminos	12	1.274	2.285
Fuencarral	1	119	2.101
Gaztambide	1	133	3.158
Goya	4	869	3.444
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
Nueva España	1	507	2.860
Palacio	1	153	3.137
Palos de Moguer	2	133	1.541
Princesa	1	535	3.664
Recoletos	2	287	4.975
Ríos Rosas	1	166	1.951
Trafalgar	2	50	2.831
Vallehermoso	2	473	2.569
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>8.332</b>	<b>2.970</b>



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

# Distribución geográfica



**+8.300m<sup>2</sup>**  
**en propiedad**



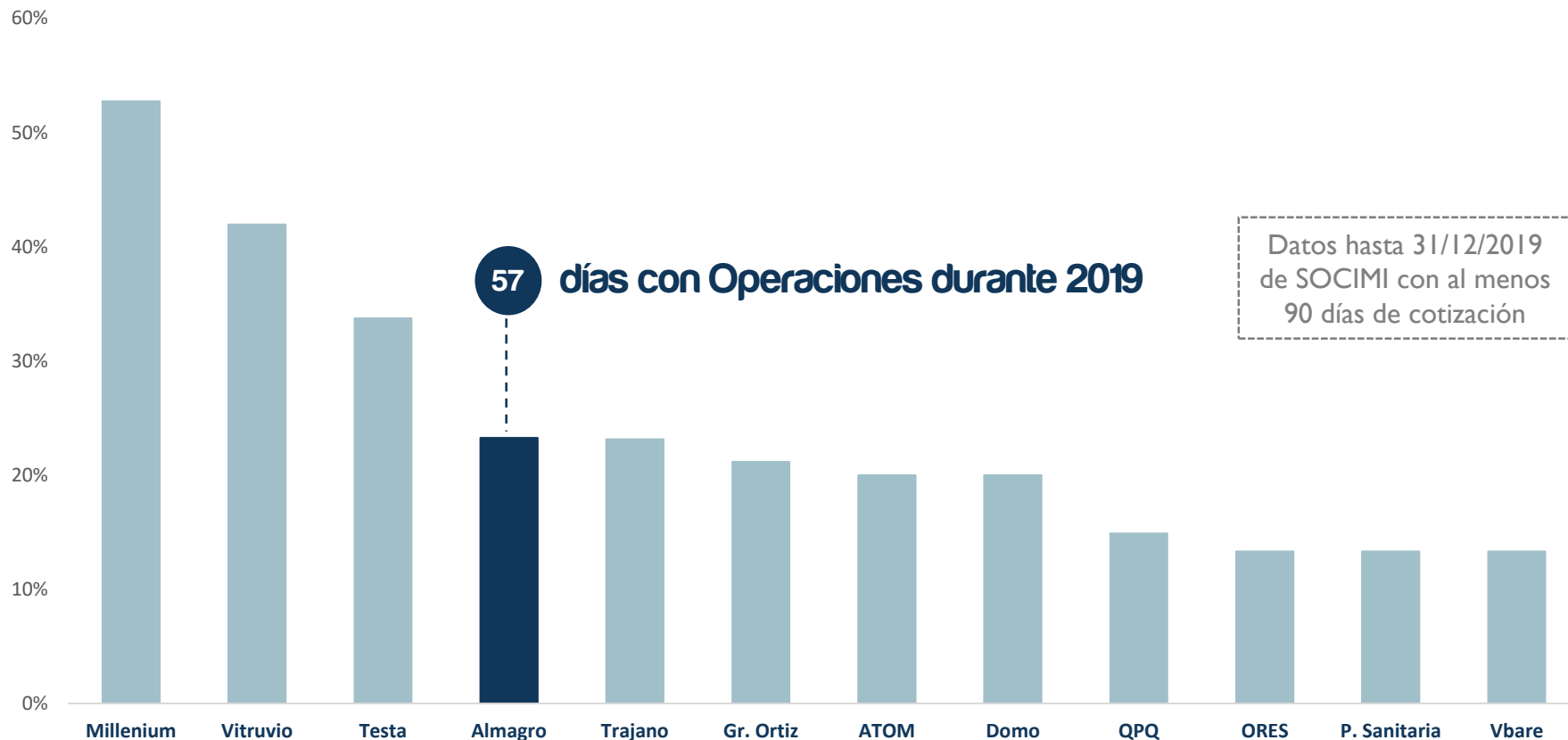
**+99%**  
**activos ubicados**  
**dentro de la M30**



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



# Análisis de Liquidez – Almagro Capital



**Almagro Capital se posiciona como la 4° SOCIMI con mayor ratio de liquidez\* del MAB, alcanzando un total de 57 días con operaciones en 2019**

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

# Plan de Acción



Continuación del proceso de inversión



Incremento de la financiación bancaria

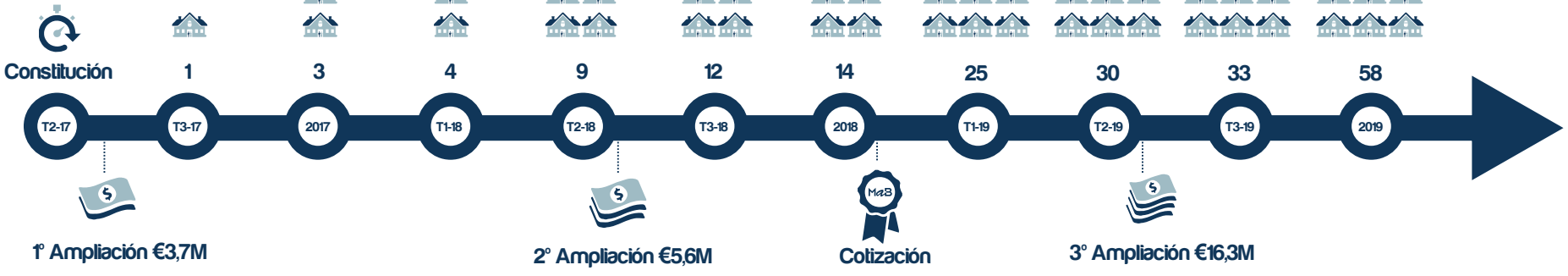


Rentabilizar los activos libres

Nuestro nº de activos ha crecido un 241 %



Activos adquiridos o con arras firmadas





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.

