



NOTA SOBRE LOS VALORES

OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 40.000.000 DE NUEVAS ACCIONES DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. MEDIANTE UN AUMENTO DE CAPITAL DINERARIO CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE A UN PRECIO EFECTIVO (NOMINAL MÁS PRIMA DE EMISIÓN) DE 1,25 EUROS POR ACCIÓN

22 de junio de 2021

*La presente nota sobre los valores, redactada de conformidad con el Anexo 26 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del 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 el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión (“**Reglamento 2019/980**”), que incluye la correspondiente nota de síntesis redactada de conformidad con el Anexo 23 del mismo texto legal, ha sido aprobada e inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) en el día de hoy.*

*La presente nota sobre los valores es solo una de las partes del folleto elaborado por Almagro Capital SOCIMI, S.A. (“**Almagro**” o la “**Sociedad**”) de conformidad con el 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 (“**Reglamento 2017/1129**”), y se complementa con la nota de síntesis incluida en el presente documento y con el documento de registro de la Sociedad aprobado e inscrito en los registros oficiales de la CNMV en el día de hoy (el “**Documento de Registro**”), que puede consultarse en las página web corporativa de Almagro (www.almagrocapiatal.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).*

La información disponible en estos sitios web no forma parte de la presente nota sobre los valores y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia al presente documento.

*Las Nuevas Acciones (tal y como este término se define en el apartado 1.7 de la Nota de Valores) de Almagro serán objeto de incorporación a negociación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”) y no serán admitidas a negociación en ningún mercado regulado a los efectos de lo dispuesto en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE y el Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores.*

INFORMACIÓN IMPORTANTE

El folleto, compuesto por (i) el Documento de Registro; (ii) la presente nota sobre valores de la Unión de crecimiento para valores participativos elaborada de conformidad con el Anexo 26 del Reglamento 2019/980 (la “**Nota de Valores**”); y (iii) la nota de síntesis específica del folleto de la Unión de crecimiento, elaborada de conformidad con el Anexo 23 del Reglamento 2019/980 e incluida en la Nota de Valores (la “**Nota de Síntesis**” y, conjuntamente con el Documento de Registro y la Nota de Valores, el “**Folleto**”), tendrá un periodo de validez de 12 meses desde la fecha de aprobación de la Nota de Valores y la Nota de Síntesis por la CNMV. No obstante, al referirse el Folleto a la oferta pública de suscripción de las Nuevas Acciones, su periodo de validez terminará con la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth.

Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento al Folleto cuando se haya producido, después de su aprobación, algún nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave relacionados con la información incluida en dicho documento que pueda afectar a la evaluación de los valores no aplicará en caso de que el Folleto ya no sea válido conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

El Folleto (i) no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Japón, Reino Unido, 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, Reino Unido, Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza.

La distribución del Folleto, cualquier otra oferta o material publicitario en relación con el Aumento (tal y como este término se define en el apartado 1.7 de la Nota de Valores) o la transmisión de las Nuevas Acciones en jurisdicciones distintas a España podría estar restringida o prohibida por disposición legal o reglamentaria y, por tanto, aquellas personas en cuya posesión se halle el Folleto (o alguna parte de las que lo conforma) deberán informarse sobre el cumplimiento de tales restricciones o prohibiciones.

Las Nuevas Acciones no han sido ni serán registradas de conformidad con la *United States Securities Act* de 1933 en su redacción actual ni con la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. En este sentido, en el Aumento, las personas que (i) se encuentren en cualquier país del Espacio Económico Europeo distinto de España o en el Reino Unido y tengan la condición de inversores cualificados, según se define este término en el artículo 2(e) del Reglamento 2017/1129 o en el artículo 2 del Reglamento 2017/1129 tal y como forma parte de la legislación nacional de Reino Unido en virtud del *European Union (Withdrawal) Act* 2018, respectivamente; (ii) sean, sólo en España, (a) accionistas actuales de Almagro; o (b) terceros inversores, incluyendo clientes de banca privada; o (iii) se encuentren fuera del Espacio Económico Europeo, del Reino Unido y de los Estados Unidos de América y tengan la condición de inversores cualificados de acuerdo con la legislación aplicable en el país correspondiente, en todo caso en la medida en que la suscripción y el pago de las Nuevas Acciones no requieran el registro de un folleto o aprobación de ningún tipo, podrán presentar órdenes a los Managers (tal y como este término se define en el apartado “*Factores de Riesgo*” de la Nota de Valores) para suscribir Nuevas Acciones.

ÍNDICE

NOTA DE SÍNTESIS.....	4
FACTORES DE RIESGO.....	10
1. FINALIDAD, PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....	14
1.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS RESPONSABLES.....	14
1.2. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	14
1.3. DECLARACIONES O INFORMES ATRIBUIDOS A PERSONAS EN CALIDAD DE EXPERTO.....	14
1.4. VERACIDAD Y EXACTITUD DE LA INFORMACIÓN QUE PROVENGA DE UN TERCERO.....	14
1.5. APROBACIÓN POR PARTE DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....	14
1.6. INTERÉS DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS PARTICIPANTES EN LA OFERTA.....	14
1.7. MOTIVOS DE LA OFERTA, USO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DE LA OFERTA.....	15
1.8. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	17
2. DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN Y DECLARACIÓN SOBRE LA CAPITALIZACIÓN Y EL ENDEUDAMIENTO.....	18
2.1. DECLARACIÓN SOBRE EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN.....	18
2.2. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO.....	18
3. FACTORES DE RIESGO SOBRE LOS VALORES.....	19
4. CONDICIONES DE LOS VALORES.....	20
4.1. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A OFRECERSE.....	20
5. DETALLES DE LA OFERTA.....	37
5.1. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VALORES.....	37
5.2. PLAN DE DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN.....	43
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.....	45
5.4. FIJACIÓN DE PRECIOS.....	45
5.5. COLOCACIÓN Y ASEGURAMIENTO.....	46
5.6. MODALIDADES DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	48
5.7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....	48
5.8. DILUCIÓN.....	49

NOTA DE SÍNTESIS

La Nota de Síntesis, elaborada de conformidad con el Anexo 23 del Reglamento 2019/980, es solo una de las partes del Folleto y, conforme se ha indicado anteriormente, se complementa con la Nota de Valores y el Documento de Registro. Puede consultarse en la página web corporativa de Almagro (www.almagrocapital.com) y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") (www.cnmv.es). Se hace constar que la información disponible en estos sitios web no forma parte de la Nota de Valores y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia al presente documento.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Denominación y número internacional de identificación de los valores

- **Denominación del emisor:** Almagro Capital SOCIMI, S.A.
- **Número de identificación de los valores:** las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth") 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 provisional ES0105389037 a las Nuevas Acciones (tal y como este término se define en el punto 4.1 de la Nota de Síntesis) hasta que, una vez incorporadas a negociación, se equiparen a las actuales acciones de la Sociedad.

1.2. Identidad y datos de contacto del emisor

- **Identidad del emisor:** el número de identificación fiscal (N.I.F.) de Almagro es A-87858908 y su código identificador de entidad jurídica (LEI) es el 95980076R4WYKTV45U37.
- **Datos de contacto del emisor:** los datos de contacto de Almagro son los siguientes:
 - Paseo de la Castellana 123, escalera derecha 9ºB, Madrid (España)
 - (+34) 918 28 02 95
 - info@almagrocapital.com

1.3. Identidad y datos de contacto de la autoridad competente

- Comisión Nacional del Mercado de Valores
- Calle Edison, 4, 28006 Madrid (España)
- 900 53 50 15

1.4. Fecha de aprobación

La Nota de Valores, que incluye esta Nota de Síntesis, ha sido aprobada e inscrita en los registros oficiales de la CNMV el 22 de junio de 2021. Por su parte, el Documento de Registro ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 22 de junio de 2021.

1.5. Advertencias

- La Nota de Síntesis debe leerse como una introducción al folleto de la Unión de crecimiento. Toda decisión del inversor de invertir en las Nuevas Acciones debe basarse en la consideración del folleto de la Unión de crecimiento en su conjunto.
- El inversor podría perder total o parcialmente el capital invertido.
- Si se presentara ante un tribunal cualquier demanda relacionada con la información contenida en el folleto de la Unión de crecimiento, es posible que el inversor demandante, en virtud del derecho nacional de los Estados Miembros, tenga que soportar los gastos de la traducción del folleto de la Unión de crecimiento antes de iniciar el procedimiento judicial.
- Solo habrá lugar a la responsabilidad civil de las personas que hayan presentado esta Nota de Síntesis, incluida su traducción, cuando, leída conjuntamente con las demás partes del folleto de la Unión de crecimiento, la Nota de Síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente u omita información fundamental para ayudar a los inversores a determinar si invierten o no en las Nuevas Acciones.

2. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE EL EMISOR

2.1. ¿Quién es el emisor de los valores?

Almagro es una sociedad anónima española que opera bajo normativa española y está sujeta 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 "**LSC**") y, como consecuencia del acogimiento de Almagro al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), también está sujeta al régimen jurídico previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley SOCIMI**").

Almagro es una sociedad patrimonialista, titular directo de una cartera de inmuebles compuesta por viviendas arrendadas, en su gran mayoría, a personas de la tercera edad —entendiendo como tal a personas mayores de 65 años—. La actividad principal de Almagro consiste en adquirir viviendas propiedad de personas de la tercera edad a un precio que implique un descuento significativo respecto de su valor de mercado con objeto de arrendárselas con carácter vitalicio y, por tanto, durante un período de tiempo ligado a la esperanza de vida del vendedor. De tal modo que Almagro, al término de dicho arrendamiento (ya sea por voluntad del propio arrendatario o por su fallecimiento), proceda a su desinversión a medio o largo plazo. A la fecha de la Nota de Síntesis, la Sociedad es titular de 91 inmuebles (excluidos un local comercial que se corresponde con uno de los sitios en Almansa 22 y los activos sobre los que existe un posible ejercicio de derechos de retracto por parte del titular de un 1,61% de los activos de conformidad con el artículo 1522 del Código Civil y, por tanto, dichos activos podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo) situados en su totalidad en la provincia de Madrid.

Almagro desarrolla su estrategia de adquisición de activos inmobiliarios mediante tres tipos o modelos de operaciones cuyo detalle se explica en profundidad en el punto 2.2.1 "Estrategia y objetivos" del Documento de Registro:

- **Modelo "Vivienda Inversa"**: se caracteriza por la adquisición del activo con un descuento sobre el precio de mercado. En unidad de acto con la formalización de la escritura de compraventa, los vendedores y Almagro suscriben el correspondiente contrato de arrendamiento cuya duración pretende cubrir ampliamente la esperanza de vida de los vendedores (futuros arrendatarios). El contrato de arrendamiento se estructura en dos períodos de tiempo diferenciados: un primer período en el que hay un precio aplazado cuyas cuotas se fijan en función de la renta pactada durante ese período, de tal forma que durante este período el inquilino percibe mensualmente el precio aplazado con el que puede hacer frente al pago de la renta correspondiente a esa mensualidad y un segundo período 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.
- **Modelo "Sale&Leaseback"**: se caracteriza porque Almagro adquiere el activo y, en unidad de acto, formaliza un contrato de arrendamiento para que el vendedor pueda quedarse como arrendatario en el inmueble. Bajo esta modalidad, al contrario que en el supuesto anterior, no existe precio aplazado y, por tanto, no existe período de precio aplazado, ni tampoco existe una renta bonificada.
- **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 de la vivienda.

La siguiente tabla recoge la información pública disponible emitida de conformidad con la Circular 3/2020 de BME Growth sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth respecto de los principales accionistas de Almagro (esto es, cuando cualquier accionista alcanza, supera o desciende del 5% del capital social y sus sucesivos múltiplos) a la fecha de la Nota de Valores:

Accionista	Total de derechos de voto (%)	
	Directo	Indirecto
Ibervalles, S.A.....	21,9%	-
Aligrupo Business Opportunities, S.L.....	11,3%	-
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.....	5,3%	-
Total	38,5%	

A la fecha de la Nota de Valores, el consejo de administración de la Sociedad está conformado por los siguientes diez miembros: D. Juan Bautista Jordano Pérez (Presidente y consejero independiente), D. Luis de Ulíbarri San Vicente (Vicepresidente ejecutivo), D. Francisco Javier López Posadas (consejero ejecutivo representante persona física de Inverlo, S.L.), D. Eduardo Héctor Minardi (consejero independiente), D. José María Martín Gavín (consejero dominical en representación de Preventiva, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.), D. Daniel Torregrosa Serra (consejero dominical representante persona física de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), D. José Miguel Isidro Rincón (consejero dominical representante persona física de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón (consejero dominical en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Sanz Fernández Lomana (consejero dominical representante persona física de Mutuality General de la Abogacía, Mutuality de Previsión Social a Prima Fija) y D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier (consejero independiente).

Tal y como se describe detalladamente en el apartado 2.2 del Documento de Registro, se hace constar que la Sociedad está gestionada externamente por Almagro Capital Gestión, S.L. (la "Gestora") de conformidad con el contrato de gestión suscrito por la Sociedad y la Gestora el 25 de julio de 2017, el cual fue novado, en su integridad, con fechas 8 de abril de 2019 y 29 de octubre de 2020.

2.2. ¿Cuál es la información financiera fundamental relativa al emisor?

Las siguientes tablas incluyen información financiera seleccionada de Almagro, redondeada a miles de euros, correspondiente a los ejercicios 2019 y 2020 e información no auditada correspondiente a los cuatro primeros meses del ejercicio 2021. Los estados financieros de Almagro correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

- Información seleccionada del estado de situación financiera:

	A 30 de abril de	A 31 de diciembre de	
	2021	2020	2019
	(no auditado)	auditado	auditado
		(en miles de euros)	
Total activo.....	54.636	51.828	33.061
Patrimonio neto.....	38.715	39.053	24.156
Total patrimonio neto y pasivo	54.636	51.828	33.061

• Información seleccionada de la cuenta de resultados:

	Para el período cerrado el 30 de abril de 2021 (no auditado)	Para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		auditado	auditado
		(en miles de euros)	
Importe neto de la cifra de negocios.....	333	689	468
Resultados de explotación.....	(293)	(939)	(699)
Resultado del ejercicio.....	(349)	(1.052)	(805)

• Información seleccionada del estado de flujos de efectivo:

	A 30 de abril de 2021 (no auditado)	A 31 de diciembre de	
		2020	2019
		auditado	auditado
		(en miles de euros)	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(941)	(1.608)	(421)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión.....	(9.353)	(8.737)	(14.702)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación.....	2.135	19.145	20.085

La siguiente tabla recoge las principales magnitudes y ratios financieros de Almagro a 30 de abril de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	A 30 de abril de 2021 ⁽¹⁾	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
	(no auditado)		
	(euros)		
Valor neto contable de los activos ⁽²⁾	41.232.410,53	32.419.398,22	22.071.358,19
Patrimonio neto.....	38.715.597,69	39.053.473,97	24.156.404,86
Valor de mercado de los activos libre de inquilinos bajo la metodología RICS ⁽³⁾⁽⁵⁾	61.640.924	49.440.165	32.695.084,69
Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) bajo la metodología RICS ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	54.007.800	42.813.800	26.241.300
NAV (Net Asset Value) ⁽⁶⁾	51.490.987	49.447.876	28.326.347
NAV por acción en circulación ⁽⁷⁾	1,35	1,30	1,18
Deuda financiera bruta ⁽⁸⁾	11.910.437,39	9.786.544,00	6.591.280,20
Deuda financiera neta ⁽⁹⁾	1.475.999,45	(8.807.194,41)	(3.202.758,87)
LTV (sobre la deuda financiera bruta) (%) ⁽¹⁰⁾	20,7%	22,9%	25,1%
LTV (sobre la deuda financiera neta) (%) ⁽¹¹⁾	2,7%	(20,6%)	(12,2%)

(1) Se excluyen de las cifras de esta columna los activos que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto y que, por tanto, podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo.

(2) Partida del balance. Los datos se corresponden con el Valor Neto Contable de los Activos (41.335.410,53 euros a 30 de abril de 2021, 32.526.898,22 euros a 31 de diciembre de 2020 y 22.640.939,75 euros a 31 de diciembre de 2019) minorado por el importe de las construcciones en curso (103.000 euros a 30 de abril de 2021, 107.500,00 euros a 31 de diciembre de 2020 y 569.581,56 euros a 31 de diciembre de 2019).

(3) Hace referencia a la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro efectuada por Gesvalt siguiendo la metodología RICS sin tomar en consideración factores tales como los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad a la fecha de valoración (i.e. duración, renta, etc.), sino basándose en que los activos se encuentran libres de inquilinos, a 30 de abril de 2021. En su lugar, la valoración parte de la asunción de que los activos se encuentran libres de inquilinos. Asimismo se excluyen los activos que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto y que, por tanto, podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo. En este sentido, se hace constar que en la valoración de Gesvalt a 30 de abril de 2021 se incluyen seis activos (valorados según el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 en 4.774.900 euros) que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto por parte del titular de un 1,61% de los activos de conformidad con el artículo 1522 del Código Civil y, por tanto, dichos activos podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo. Consecuentemente, si se excluyen estos activos, la valoración de Gesvalt de la cartera de Almagro a 30 de abril de 2021 asciende a 61.640.924 euros.

(4) Hace referencia a la valoración actualizada de la cartera inmobiliaria de Almagro efectuada por Gesvalt siguiendo la metodología RICS que toma en consideración, entre otros factores, los términos y condiciones concretos de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad a la fecha de valoración (i.e. duración, renta, etc.), las edades de los arrendatarios, etc. a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los activos que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto y que, por tanto, podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo. En este sentido, se hace constar que en la valoración de Gesvalt a 30 de abril de 2021 se incluyen seis activos (valorados según el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 en 3.483.814 euros) que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto por parte del titular de un 1,61% de los activos de conformidad con el artículo 1522 del Código Civil y, por tanto, dichos activos podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo. Consecuentemente, si se excluyen estos activos, la valoración de Gesvalt de la cartera de Almagro a 30 de abril de 2021 asciende a 54.007.800 euros.

(5) Datos obtenidos de los informes de valoración emitidos por Gesvalt.

- (6) Calculado como el valor 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. NAV es un APM, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.
- (7) Calculado como el NAV entre el número de acciones en circulación (38.352.654 acciones a 30 de abril de 2021 menos 261.023 acciones propias a 30 de abril de 2021; 38.352.654 acciones a 31 de diciembre de 2020 menos 271.442 acciones propias a 31 de diciembre de 2020; y 24.352.654 acciones a 31 de diciembre de 2019 menos 263.872 acciones propias a 31 de diciembre de 2019). NAV por acción es un APM, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.
- (8) Partida de balance calculada como la suma de las deudas con entidades de crédito a corto y a largo plazo.
- (9) Calculado como "Deudas con entidades de crédito" (a corto y largo plazo), menos "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes".
- (10) Calculado como la división del importe relativo a la partida de deuda financiera bruta entre la valoración de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) bajo la metodología RICS. LTV es un APM, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.
- (11) Calculado como la división del importe relativo a la deuda financiera neta entre la valoración de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) bajo la metodología RICS. LTV es un APM, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

2.3. Principales riesgos específicos del emisor

Los factores de riesgo específicos más importantes del emisor son los siguientes:

- **Riesgos derivados de la crisis sanitaria del Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global:** 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 los resultados de Almagro.
- **Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero y dependencia de la gestora:** la actividad de la Sociedad está gestionada externamente y, además, la capacidad de la Gestora depende significativamente de su actual equipo directivo y, por tanto, la salida de alguno de sus actuales directivos 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 material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera de Almagro.
- **Riesgo de pérdidas continuadas y de imposibilidad de compensar bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:** durante los últimos tres ejercicios 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 o situación financiera de Almagro.
- **Riesgos asociados al sector inmobiliario:** 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.
- **Riesgos relativos al endeudamiento de la Sociedad:** el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación podría afectar de un modo adverso a los resultados de Almagro.
- **Riesgo relacionado con la capacidad de Almagro de retener a sus inquilinos o conseguir nuevos:** En relación con su actividad principal, si Almagro no realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si Almagro no consigue nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución de sus ingresos.
- **Riesgo relacionado con la alta competitividad del sector en el que opera la Sociedad:** El sector inmobiliario residencial en el que opera Almagro es competitivo y está fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras a nuevas empresas. Esto puede provocar que otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, puedan empezar a competir con Almagro.
- **Riesgo de valoración:** Gesvalt ha realizado una valoración de la cartera de activos de Almagro a 30 de abril de 2021. Gesvalt emitió el 14 de mayo de 2021 el referido informe de valoración y, por tanto, su valoración no incluye los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad con posterioridad a dicha fecha. En caso de que el mercado o los activos no evolucionen 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.
- **Riesgos fiscales:** (i) la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Almagro podría afectarle negativamente; y (ii) riesgo relativo a la obligación de pago del gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.
- **Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés:** 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.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS VALORES

3.1. ¿Cuáles son las principales características de los valores?

La Sociedad tiene previsto emitir un máximo de 40.000.000 de Nuevas Acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. Las Nuevas Acciones se emitirán en euros. Las Nuevas Acciones a emitir en virtud del Aumento (según se define en el punto 4.1 de la Nota de Síntesis) serán acciones ordinarias de la Sociedad de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, 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.

Las Nuevas Acciones otorgarán a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la LSC y en los estatutos sociales de Almagro, entre otros: (i) derecho a dividendos; (ii) derecho de voto; (iii) derecho de suscripción preferente y asignación gratuita; (iv) derecho de participación en beneficios; (v) derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) derecho de información.

Las Nuevas Acciones 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, y de acuerdo con lo previsto en la LSC y en los estatutos sociales de la Sociedad.

Almagro no tiene establecida una política de dividendos o de distribución de resultados. Sin perjuicio de lo anterior, Almagro se encuentra sometida al régimen fiscal especial de las SOCIMIs en relación con el reparto de dividendos previsto, entre otros, en la Ley SOCIMI. Se hace constar que desde la fecha de constitución de la Sociedad y hasta la fecha de la Nota de Síntesis la Sociedad ha tenido pérdidas y, por tanto, no ha procedido a acordar distribución alguna de dividendos.

3.2. ¿Dónde se negociarán los valores?

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth.

3.3. ¿Hay alguna garantía vinculada a los valores?

No aplicable.

3.4. ¿Cuáles son los principales riesgos específicos de los valores?

Los factores de riesgo específicos más importantes de las Nuevas Acciones son los siguientes:

- La liquidez de las acciones de la Sociedad es reducida al estar cotizadas en BME Growth bajo la modalidad “fixing” y su precio de cotización puede fluctuar por diversos factores, muchos de los cuales están fuera del control de la Sociedad.
- El precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede situarse por debajo del correspondiente precio de suscripción, en cuyo caso, los suscriptores no podrían vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Nuevas Acciones.
- El Aumento no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, y los accionistas e inversores que soliciten Nuevas Acciones no podrán cancelar sus órdenes de suscripción.
- El precio de las acciones de la Sociedad puede reducirse significativamente como resultado del Aumento.

4. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LA OFERTA

4.1. ¿En qué condiciones y plazos puedo invertir en este valor?

– **Condiciones generales del Aumento, calendario tentativo y plan de distribución**

La Sociedad pretende ejecutar un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente mediante la emisión y puesta en circulación de 40.000.000 de nuevas acciones (las “Nuevas Acciones”) a un precio efectivo (nominal más prima de emisión) de 1,25 euros por acción (el “Aumento”).

En el marco del Aumento, la Sociedad pretende emitir un máximo de 40.000.000 de Nuevas Acciones con exclusión del derecho de suscripción preferente. El precio de suscripción efectivo del Aumento, que deberá ser abonado en euros, es de 1,25 euros por acción (el “Precio de Suscripción”).

El período de colocación del Aumento, en su caso, comenzará cuando el consejo de administración de Almagro, o las personas en las que el consejo de administración delegue las correspondientes facultades, decidan, a su total discreción, sobre la ejecución del Aumento, en cualquier momento desde la fecha de la Nota de Valores, sobre la base de, y tomando en consideración, entre otras, las condiciones generales del mercado. En cualquier caso, la Sociedad anunciará el comienzo del Aumento y el calendario tentativo actualizado, en su caso, mediante la publicación de la correspondiente comunicación de otra información relevante. La Sociedad asignará discrecionalmente las Nuevas Acciones entre aquellos interesados que hubiesen remitido órdenes de suscripción.

En el supuesto de que con motivo de cualquier nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave relativo a la información incluida en el Documento de Registro o en la Nota de Valores que pueda afectar a la evaluación de los valores, se publique un suplemento de conformidad con el artículo 23 del Reglamento 2017/1129, durante los tres días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los interesados, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, entre la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del período de oferta o del inicio de la cotización en un mercado regulado, si esta última fuera posterior; en consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021), esto es la fecha de cierre del período de la oferta.

La tabla resumen con el calendario incluida a continuación recoge ciertas fechas importantes en relación con el Aumento. No obstante lo indicado en la referida tabla, las fechas indicadas son tentativas y estimativas y no limitarán la capacidad de la Sociedad de ejecutar el Aumento en el plazo previsto en la Nota de Valores.

Hito principal	En o alrededor del
Aprobación de la Nota de Valores por la CNMV	22 de junio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando la aprobación y registro de la Nota de Valores	22 de junio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando el lanzamiento del Aumento	22 de junio de 2021
Inicio del período de <i>road-show</i>	23 de junio de 2021
Finalización del período de <i>road-show</i>	5 de julio de 2021
<i>Sizing</i> del Aumento	5 de julio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando la finalización del período de <i>road-show</i> y el calendario final del Aumento	5 de julio de 2021
Desembolso (<i>pre-funding</i>) por el Banco Pre-financiador de las Nuevas Acciones suscritas	6 de julio de 2021

Hito principal	En o alrededor del
Otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento.....	6 de julio de 2021
Inscripción de las Nuevas Acciones emitidas en Iberclear.....	6 de julio de 2021
Aprobación de la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en BME Growth.....	6 de julio de 2021
Ejecución de la(s) Operación(es) Especial(es) para la transmisión de las Nuevas Acciones.....	6 de julio de 2021
Día de inicio de cotización estimado de las Nuevas Acciones emitidas en BME Growth.....	7 de julio de 2021
Fecha de liquidación de la(s) Operación(es) Especial(es) para la transmisión de las Nuevas Acciones.....	8 de julio de 2021
Inscripción de la escritura pública de cierre del Aumento en el Registro Mercantil.....	13 de julio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando la inscripción de la escritura pública de cierre del Aumento en el Registro Mercantil...	13 de julio de 2021

– **Compromisos de suscripción**

Ibervalles ha manifestado a la Sociedad su intención de mantener un 20% del capital social de la Sociedad tras el Aumento y, por tanto, suscribirá el número de acciones necesarias para alcanzar dicho porcentaje tras su ejecución. Los restantes miembros del consejo de administración de la Sociedad, no han informado a la Sociedad sobre sus intenciones respecto a la suscripción de Nuevas Acciones.

– **Dilución**

Los actuales accionistas de Almagro verán diluida su participación en caso de que se ejecute, ya sea total o parcialmente, el Aumento. Asumiendo que las Nuevas Acciones fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 48,95% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 51,05%.

– **Gastos**

Está previsto que los gastos totales derivados del Aumento asciendan a un total de aproximadamente 1.410.000 euros (asumiendo la colocación de todas las Nuevas Acciones).

El Aumento se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Nuevas Acciones. Almagro no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con la suscripción de las Nuevas Acciones y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Nuevas Acciones en los registros contables de las Entidades Participantes, que serán abonados por la Sociedad.

No obstante lo anterior, las Entidades Participantes a través de las cuales se realice la suscripción de las Nuevas Acciones 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 que libremente determinen.

4.2. ¿Por qué se ha elaborado este folleto?

- **Motivos del Aumento:** el Aumento tiene como objeto la obtención de los fondos suficientes 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. Así, en los últimos meses, el ritmo de adquisiciones de inmuebles por la Sociedad para su arrendamiento ha continuado incrementándose. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que su mercado de inversión potencial continúe en ascenso. En este sentido, la Sociedad continúa analizando de manera constante oportunidades de inversión en el marco de su estrategia. La materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

En el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitiría a Almagro, entre otros: (i) alcanzar una capitalización superior, aumentando así la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor; (ii) disponer de mayor capacidad en la selección y ejecución de oportunidades; (iii) asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades; y (iv) facilitar la materialización de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

- **Importe neto estimado de los ingresos:** los ingresos estimados netos totales, descontados los gastos previstos antes referidos, ascenderían a, aproximadamente, 48.590.000 euros (asumiendo la colocación de todas las Nuevas Acciones).
- **Aseguramiento:** Los Managers no asegurarán la colocación de la totalidad de las Nuevas Acciones que se emitan en el marco del Aumento. Sin perjuicio de lo anterior, los Managers asumirán las Nuevas Acciones asignadas por Almagro a sus respectivos clientes que hubieran remitido órdenes de suscripción y no hubiesen realizado el desembolso correspondiente en el plazo previsto.
- **Potenciales conflictos de interés que afecten a la oferta:** la Gestora es 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.

4.3. ¿Quién es el oferente o la persona que solicita la incorporación a negociación?

El oferente de las Nuevas Acciones es Almagro (véase el apartado 1 de la Nota de Síntesis en relación con la información sobre el emisor).

FACTORES DE RIESGO

Cualquier inversión en las Nuevas Acciones (tal y como este término se define en el apartado 1.7 de la Nota de Valores) comportan un elevado nivel de riesgo. Antes de adoptar una decisión de inversión en relación con las Nuevas Acciones debe considerar detenidamente los riesgos e incertidumbres descritos en el presente apartado, así como los descritos en el apartado 3 del Documento de Registro. Los riesgos descritos a continuación sobre las Nuevas Acciones son aquellos que la Sociedad considera materiales, específicos y relevantes para que un inversor tome una decisión de inversión y están basados en la información contenida en el Folleto y, en particular, en la Nota de Valores. Si cualquiera de los riesgos aquí descritos, así como los previstos en el referido apartado 3 del Documento de Registro, se materializa, los negocios, las perspectivas, los resultados operativos, la situación financiera o los flujos de caja de la Sociedad podrían verse afectados de forma material. El precio de cotización de las Nuevas Acciones podría bajar debido a cualquiera de estos riesgos e incertidumbres, y los inversores podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

Si bien la Sociedad considera que los riesgos descritos en el presente apartado son los principales riesgos que podrían afectar específicamente a los valores de la Sociedad, puede haber otros riesgos e incertidumbres no identificados en el presente apartado por su naturaleza genérica, porque la Sociedad considere que no son materiales o porque sean desconocidos por la Sociedad a la fecha de la Nota de Valores y que, no obstante, podrían tener un impacto material adverso en los negocios, las perspectivas, los resultados operativos, la situación financiera o los flujos de caja de la Sociedad. Tales riesgos incluyen, entre otros, cualquier retraso en la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones, lo que podría limitar significativamente su liquidez y dificultaría su transmisión hasta que fueran incorporadas a negociación; los accionistas de Almagro residentes en países con divisas distintas del euro o cuya divisa funcional sea distinta al 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.

Como ya se ha indicado, cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría tener un impacto material adverso en los negocios, las perspectivas, los resultados operativos, la situación financiera o los flujos de caja de la Sociedad, así como en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad que se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth. Además, la materialización de cualquiera de estos riesgos podría conllevar, asimismo, una pérdida total o parcial de la inversión realizada por los accionistas o potenciales inversores.

Los accionistas de Almagro e inversores deben considerar detenidamente si una inversión en las Nuevas Acciones es adecuada para ellos a la vista de la información contenida en el Folleto y de sus circunstancias personales. Si cualquier destinatario del Folleto tiene alguna duda sobre las medidas que debe tomar, debe consultar a un asesor profesional independiente especializado en el asesoramiento en la adquisición de valores, a fin de analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión y tenencia de las Nuevas Acciones.

Los accionistas de Almagro e inversores deben revisar detenidamente todo el Folleto y alcanzar sus propias opiniones y decisiones sobre las ventajas y los riesgos de invertir en las Nuevas Acciones. Además, deberán consultar con sus asesores financieros, jurídicos y fiscales a fin de analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión y tenencia de las Nuevas Acciones.

La liquidez de las acciones de la Sociedad es reducida al estar cotizadas en BME Growth bajo la modalidad “fixing” y su precio de cotización puede fluctuar por diversos factores, muchos de los cuales están fuera del control de la Sociedad

Las acciones de Almagro están incorporadas a negociación bajo la modalidad “fixing” en BME Growth, esto es, en un sistema multilateral de negociación, lo que supone una liquidez reducida. En este sentido, no existen garantías respecto de los volúmenes de contratación y liquidez. La transmisión de las acciones de Almagro puede estar sujeta a la existencia de órdenes de compra, sin perjuicio de la limitada liquidez concedida por el Proveedor de Liquidez (tal y como este término se define más adelante) con respecto a las acciones de la Sociedad.

El volumen total de contratación de las acciones de Almagro durante el ejercicio 2020 ha sido de 2.233.514 acciones, lo que equivale a un volumen negociado total de 2.523.304 euros. Por su parte, el volumen total y el volumen medio diario de contratación de acciones de Almagro durante el primer cuatrimestre del ejercicio 2021 ha sido de 811.339 acciones (928.153 euros) y 9.775 acciones (11.182 euros), respectivamente.

La inversión en acciones de la Sociedad podría conllevar por tanto una liquidez inferior en relación con 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.

Almagro suscribió el 7 de diciembre de 2018 un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez (el “**Proveedor de Liquidez**”), entidad encargada de la llevanza del libro registro de acciones y proveedor de liquidez con el fin de favorecer 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 apartado 5.6.4 de la Nota de Valores.

Por último, se indica que el precio de las acciones de Almagro puede no reflejar siempre con exactitud el valor subyacente del negocio de Almagro. Su precio y valor pueden variar, y los inversores pueden obtener un importe inferior al originalmente invertido y, además de verse afectados por los resultados operativos reales o previstos de la Sociedad, fluctuar significativamente como resultado de una variedad de factores, algunos específicos de la Sociedad y de sus operaciones y otros, como los que pueden afectar al conjunto del sector de actividad de la Sociedad, que están fuera del control de la Sociedad.

El precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede situarse por debajo del correspondiente precio de suscripción, en cuyo caso, los suscriptores no podrían vender sus acciones a un precio igual o superior al que se emiten las Nuevas Acciones

La Sociedad no puede asegurar que las Nuevas Acciones que se emitan vayan a cotizar en el futuro a un precio igual o superior al precio efectivo (nominal más prima) al que se realiza la emisión de las Nuevas Acciones (esto es, 1,25 euros por cada Nueva Acción). A 17 de junio de 2021, el precio de cotización de las acciones de Almagro en BME Growth ascendía a 1,28 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 los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de Almagro, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, la percepción sobre el éxito o el impacto del Aumento (tal y como este término se define en el apartado 1.7 de la Nota de Valores), cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera Almagro, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a sus titulares vender sus acciones 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, y en especial desde el inicio de la pandemia del coronavirus SARS-CoV-2, los mercados de valores en España en particular, y en el resto del mundo en general, están sometidos a 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 al que las adquirieron.

El Aumento no está asegurado y, por tanto, podría no suscribirse en su totalidad, y los accionistas e inversores que soliciten Nuevas Acciones no podrán cancelar sus órdenes de suscripción

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la colocación de la totalidad de las Nuevas Acciones que se emitan en el marco del Aumento. Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con los términos del Contrato con los Managers (tal y como este término se define a continuación), los Managers asumirán las Nuevas Acciones asignadas por Almagro a sus respectivos clientes que hubieran remitido órdenes de suscripción y no hubiesen realizado el desembolso correspondiente en el plazo previsto.

No obstante, la Sociedad ha suscrito el 21 de junio de 2021 un contrato a los efectos de regular la colocación de las Nuevas Acciones, así como otros servicios a prestar a la Sociedad por parte de CaixaBank, S.A., Renta 4 Banco, S.A. y GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. (los “**Managers**”), el cual puede ser resuelto en determinadas circunstancias (el “**Contrato con los Managers**”). En virtud del Contrato con los Managers, el Banco Pre-financiador suscribirá y desembolsará las Nuevas Acciones de conformidad con lo previsto en la presente Nota de Valores y en el Contrato con los Managers.

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos siguientes, la Sociedad no puede asegurar el éxito del Aumento y que las Nuevas Acciones se suscriban total o parcialmente. Los costes asociados al Aumento se devengarán en mayor o menor medida independientemente de su éxito.

Entre otros supuestos, en caso de que, en el plazo que va desde la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del periodo de oferta o del inicio de la cotización en un mercado regulado, si esta última fuera posterior, se produzca la resolución del Contrato con los Managers, o si las obligaciones del Banco Pre-financiador (tal y como este término se define en el apartado 5.1.3 de la Nota de Valores) correspondientes al Aumento no entrasen en vigor como consecuencia de la falta de cumplimiento, o de renuncia, a las condiciones suspensivas, el Aumento podría quedar incompleto o no llevarse a cabo, lo que podría tener un efecto material adverso sobre el valor de las acciones de Almagro o las Nuevas Acciones. En el presente caso, este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021), esto es, la fecha de cierre del periodo de la oferta. En dicho supuesto se deberá publicar un suplemento de conformidad con el artículo 23 del Reglamento 2017/1129, de forma que durante los tres días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los interesados.

Las órdenes de suscripción de Nuevas Acciones se considerarán firmes, incondicionales e irrevocables y no podrán ser anuladas ni modificadas por los inversores una vez finalizado el periodo de prospección de la demanda (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021) (salvo que se publique un suplemento al Folleto, en cuyo caso, dentro de los tres días hábiles siguientes a la publicación de dicho suplemento, los inversores que hubiesen aceptado suscribir Nuevas Acciones antes de la publicación del suplemento tendrán derecho a retirar sus suscripciones de Nuevas Acciones, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, entre la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del periodo de oferta o del inicio de la cotización en un mercado regulado, si esta última fuera posterior; en consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021)), esto es, la fecha de cierre del periodo de la oferta.

Por su parte, de conformidad con el contrato de inversión suscrito entre Almagro e Ibervalles, S.A. (“**Ibervalles**”) el 8 de julio de 2020 descrito en el apartado 6.7 del Documento de Registro, Almagro reconoce el derecho de Ibervalles a participar en los aumentos de capital posteriores al inscrito en el Registro Mercantil el 5 de noviembre de 2020, por el cual Ibervalles suscribió acciones de la Sociedad, a fin de que Ibervalles pueda mantener el 20% del capital social de Almagro siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles en acciones de Almagro no exceda de 100.000.000 de euros. En consecuencia, Ibervalles tendrá el derecho, pero no la obligación, de invertir en Almagro cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo. A la fecha de la Nota de Valores, Ibervalles es titular del 21,9% del capital social de Almagro. En este sentido, Ibervalles ha manifestado a la Sociedad su intención de mantener un 20% del capital social de la Sociedad tras el Aumento y, por tanto, suscribirá el número de acciones necesarias para alcanzar dicho porcentaje tras su ejecución.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio del compromiso contractual con Ibervalles, y tal y como se indica en el apartado 5.1.3 de la Nota de Valores, se hace constar que la Sociedad determinará discrecionalmente la asignación definitiva de las Nuevas Acciones entre los interesados que hayan presentado órdenes de suscripción. Para ello, se analizará el perfil y características particulares de cada interesado, con el fin de garantizar que su contribución mejore el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y, a su vez, que sea conveniente desde el punto de vista del interés social, respetando en todo caso la igualdad de trato entre aquellos accionistas que se encuentren en condiciones idénticas. En este sentido, y de conformidad con el acuerdo de la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de mayo de 2021, el Aumento tiene como objetivo, entre otros, (i) aumentar la base accionarial de la Sociedad y la liquidez de la acción, mediante la colocación de las acciones entre inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, y (ii) en su caso, permitir que accionistas actuales aumenten su exposición

al negocio de la Sociedad a través de la suscripción de acciones adicionales.

Los restantes miembros del consejo de administración de la Sociedad, no han informado a la Sociedad sobre sus intenciones respecto a la suscripción de Nuevas Acciones.

El precio de las acciones de la Sociedad puede reducirse significativamente como resultado del Aumento

De conformidad con el acuerdo de la junta general de Almagro de 28 de mayo de 2021 el Aumento se realizaría mediante la emisión de un máximo de 40.000.000 de Nuevas Acciones, a un precio efectivo (nominal más prima de emisión) de 1,25 euros por acción y por un importe máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 de euros. El Precio de Suscripción (tal y como este término se define en el apartado 5.1.2 de la Nota de Valores) aprobado por el consejo de administración de Almagro es de 1,25 euros por cada Nueva Acción. En consecuencia, y a efectos meramente ilustrativos, en caso de suscripción completa del Aumento se emitirían 40.000.000 de Nuevas Acciones.

Dado que se ofrecerán un máximo de 40.000.000 de Nuevas Acciones en el Aumento (es decir, 1,04 veces el número de acciones de la Sociedad antes del Aumento), el Aumento puede dar lugar a una caída importante del precio de cotización de las acciones de Almagro. Además, no se puede garantizar que el precio de cotización de las acciones en el mercado no vaya a situarse por debajo del Precio de Suscripción antes del cierre del Aumento. En caso de que esto ocurra, los suscriptores del Aumento se habrán comprometido a comprar las Nuevas Acciones a un precio superior al precio de mercado de las acciones, y dichos titulares sufrirán una pérdida inmediata como consecuencia de ello.

La emisión de las Nuevas Acciones diluirá la participación de los accionistas en la Sociedad. Asimismo, la Sociedad podría emitir tras la finalización del periodo de lock-up acciones adicionales o valores convertibles, lo que podría diluir aún más la participación de los accionistas en la Sociedad

Si ninguno de los actuales accionistas de la Sociedad suscribe Nuevas Acciones, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad se diluirá (véase el apartado 5.8 de la Nota de Valores para más información sobre la dilución de los accionistas de Almagro en el marco del Aumento). Asumiendo que las Nuevas Acciones fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 48,95% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 51,05%.

Tras el Aumento, y en virtud de las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud del Contrato con los Managers, la Sociedad se ha comprometido a no realizar desde la fecha de suscripción del Contrato con los Managers y hasta transcurridos 180 días naturales, ventas de cualesquiera acciones de la Sociedad que Almagro pudiera tener en autocartera (salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez) ni aumentos de capital o emisiones de valores convertibles (salvo en ciertos supuestos regulados en el Contrato con los Managers). No obstante, en caso de que, una vez transcurrido el periodo de no disposición descrito, la Sociedad llevase a cabo emisiones de acciones o valores convertibles, los accionistas de Almagro podrían ver diluida su participación en el capital social de la Sociedad por cualquiera emisiones si no ejercen sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos se excluyen total o parcialmente, de conformidad con lo previsto 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**").

1. FINALIDAD, PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE

1.1. Identificación de las personas responsables

D. Luis de Ulíbarri San Vicente, en nombre y representación de Almagro, en su condición de vicepresidente del consejo de administración de la Sociedad, debidamente facultado a estos efectos en virtud de los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de mayo de 2021 y el consejo de administración de Almagro el 4 de junio de 2021, asume la responsabilidad por la información contenida en la Nota de Valores.

1.2. Declaración de responsabilidad

D. Luis de Ulíbarri San Vicente, como responsable de la Nota de Valores, declara que, según su leal saber y entender, la información contenida en la misma es 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 30 de abril de 2021, elaborado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (“**Gesvalt**”), como experto en el sector inmobiliario, y emitido el 14 de mayo de 2021. Gesvalt tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana, 141. Edificio Cuzco IV, 28046 Madrid.

Asimismo el Folleto recoge información relativa al informe sobre el cálculo del valor de los activos netos (NAV) de la Sociedad y otra información financiera a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de abril de 2021, elaborado por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”), y emitido el 20 de mayo de 2021. PwC tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España.

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 aplicable.

1.5. Aprobación por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

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

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

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión e incorporación a negociación de las Nuevas Acciones, salvo la relación estrictamente profesional derivada del asesoramiento legal o financiero por parte de las personas que se mencionan en el apartado 1.8 de la presente sección de esta Nota de Valores.

Sin perjuicio de lo anterior, Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente denominada Orfila Management, S.L., la “**Gestora**”) es 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.

Asimismo, en el apartado “*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.

1.7. Motivos de la oferta, uso de los ingresos y gastos de la oferta

1.7.1. Motivos de la oferta e importe neto de los ingresos

El aumento de capital objeto de la Nota de Valores y que la Sociedad pretende ejecutar mediante un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 de nuevas acciones (las “**Nuevas Acciones**”), a un precio efectivo (nominal más prima de emisión) de 1,25 euros por acción y por un importe máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 de euros (el “**Aumento**”) tiene como objeto la obtención de los fondos suficientes 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, en el último trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad llevó a cabo un aumento de capital, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, por importe total efectivo de 15.960.000,00 de euros, con el objetivo de dotar a la Sociedad de los fondos necesarios para continuar con su programa de inversiones dentro del marco de su estrategia descrita en el apartado 2.2.1 del Documento de Registro.

Así, tras el aumento de capital indicado en el párrafo anterior, el ritmo de adquisiciones de inmuebles por la Sociedad para su arrendamiento ha continuado incrementándose. La Sociedad ha hecho uso, a la fecha de la Nota de Valores, de la totalidad de los fondos correspondientes a la ampliación antes referida, principalmente destinados a la adquisición de 25 activos inmobiliarios (sin contar la adquisición de un local). Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la Sociedad espera que su mercado de inversión potencial continúe en ascenso. En este sentido, la Sociedad continúa analizando de manera constante oportunidades de inversión en el marco de su estrategia. La materialización de estas oportunidades implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo.

Sobre la base de la disponibilidad actual de recursos propios con los que cuenta la Sociedad, y con el objeto de continuar incrementando el número de inmuebles con el que realizar el objeto social, la junta general de accionistas de Almagro ha aprobado el Aumento para así poder atender, en su caso, las oportunidades de inversión que se presentan para la Sociedad, siempre y cuando el consejo de administración —y la entidad que tiene delegada la gestión de sus inmuebles (i.e. la Gestora)— consideren que se cumplen los parámetros y criterios de inversión marcados en cada momento por la Sociedad.

En efecto, en el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, el Aumento permitiría a Almagro, entre otros:

- alcanzar una capitalización superior, aumentando así la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor;
- disponer de mayor capacidad en la selección y ejecución de oportunidades;
- asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades; y
- facilitar la materialización de oportunidades de adquisición de activos que están siendo objeto de análisis por la Sociedad en la actualidad.

La Sociedad espera obtener ingresos netos derivados del Aumento por importe aproximado de 48.590.000 euros (asumiendo la suscripción de la totalidad de las Nuevas Acciones).

La tabla siguiente desglosa los gastos totales estimados y aproximados derivados del Aumento y de la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth:

	<u>Importe estimado⁽¹⁾</u>
Tarifas de BME Growth.....	5.000
Tarifas de Iberclear.....	6.000
Tasas de CNMV.....	25.000
Honorarios de los Managers.....	1.070.000
Otros ⁽²⁾	304.000
Total.....	1.410.000

(1) Asumiendo que el Aumento se suscribe íntegramente.

(2) Incluye, entre otros, los gastos de publicidad legal y comercial, asesoramiento financiero y jurídico, del asesor registrado, auditor y del banco agente, Notaría y Registro Mercantil.

Conforme a lo indicado en la tabla anterior, los gastos totales derivados del Aumento y de la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth representarían, aproximadamente, el 2,8% del importe bruto que obtendría Almagro en caso de que el Aumento se suscriba íntegramente.

1.7.2. Consonancia de los ingresos de la oferta con la estrategia y objetivos de Almagro

Tal y como se indica en el apartado 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 referido apartado del Documento de Registro, a 30 de abril de 2021 (excluyendo los activos que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto y que, por tanto, podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo), Almagro había suscrito un total de:

- 32 contratos de arrendamiento bajo el modelo “*Vivienda Inversa*”; y
- 43 contratos de arrendamiento bajo el modelo “*Sale&Leaseback*” (de los cuales 3 se quedaron vacíos y, por tanto, no tenían un contrato de arrendamiento en vigor sobre los mismos).

Además, la Sociedad era propietaria de 6 activos inmobiliarios bajo el régimen de nuda propiedad.

En las referidas operaciones, y tomando como referencia únicamente los activos valorados por Gesvalt a 30 de abril de 2021 (excluyendo los activos que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto y que, por tanto, podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo), Almagro ha obtenido un porcentaje de descuento sobre el precio de mercado de, aproximadamente, un 22% en las operaciones formalizadas bajo el modelo “*Vivienda Inversa*”, un 33,4% en las operaciones formalizadas bajo el modelo “*Sale&Leaseback*” y un 20,7% en las operaciones formalizadas bajo el modelo de nuda propiedad.

De los activos que cuentan con una persona de avanzada edad como inquilina, el periodo medio de desinversión previsto en función de su esperanza de vida actual es, en los contratos de arrendamiento suscritos bajo el modelo “*Vivienda Inversa*” 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. Por último, la duración media de los derechos reales de usufructo constituidos sobre los 6 activos inmobiliarios adquiridos por Almagro bajo el régimen de nuda propiedad está estimada en 3 años.

Teniendo en cuenta lo anterior, tal y como se ha detallado en el apartado 1.7.1, está previsto que el Aumento 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, el destino de los ingresos derivados de los mismos está en consonancia con la estrategia empresarial y los objetivos estratégicos de Almagro, los cuales se detallan en el apartado 2.2.1 del Documento de Registro. Sujeto a las condiciones del mercado en cada momento, la Sociedad tiene previsto invertir los ingresos netos del Aumento en un plazo máximo de 12 meses tras su liquidación.

1.8. Información adicional

1.8.1. Personas y entidades asesoras

- Renta 4 Corporate, S.A. actúa en calidad de asesor registrado de la Sociedad en BME Growth.
- Renta 4 Banco, S.A. actúa en calidad de Manager realizando, entre otras, las labores descritas en el Contrato con los Managers y de proveedor de liquidez de las acciones de Almagro.
- CaixaBank, S.A. actúa en calidad de coordinador global y Manager realizando, entre otras, las labores descritas en el Contrato con los Managers y de banco agente en relación con el Aumento.
- GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. actúa en calidad de Manager realizando, entre otras, las labores descritas en el Contrato con los Managers.
- Uría Menéndez Abogados, S.L.P. actúa en calidad de asesor legal de Almagro en relación con el Aumento.
- J&A Garrigues, S.L.P. actúa en calidad de asesor legal de CaixaBank, S.A., en su condición de coordinador global, y de los Managers en relación con, entre otros, el Aumento, la colocación y la pre-financiación de las Nuevas Acciones.

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

No aplicable.

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

2.1. Declaración sobre el capital de explotación

Almagro, según su leal saber y entender, considera que su capital de explotación (*working capital*) es suficiente para afrontar sus actuales requisitos operativos durante los 12 meses siguientes a la fecha de la Nota de Valores.

2.2. Capitalización y endeudamiento

No procede en la medida en que Almagro cuenta con una capitalización bursátil inferior a 200.000.000 de euros.

3. FACTORES DE RIESGO SOBRE LOS VALORES

Este epígrafe, relativo a los factores de riesgo de los valores, se encuentra recogido en el apartado “*Factores de Riesgo*” anterior de la Nota de Valores.

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 Nuevas Acciones que la Sociedad tiene previsto emitir en virtud del Aumento serán acciones ordinarias de Almagro de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, 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 a la fecha de la Nota de Valores.

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 ES0105389003. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, ha asignado el código ISIN provisional ES0105389037 a las Nuevas Acciones hasta que se equiparen a las acciones de la Sociedad actualmente incorporadas a negociación. Por tanto, tras la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ES0105389003).

4.1.2. Legislación según la cual se crearán los valores

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en 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, sus respectivas normas de desarrollo y demás normativa aplicable, así como en las Circulares emitidas por BME Growth, entre las que caben destacar la Circular 5/2020 de BME Growth sobre las normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Circular 1/2020 de BME Growth sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity y la Circular 2/2020 de BME Growth sobre los requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 2/2020”).

El Aumento, incluida la solicitud y suscripción de Nuevas Acciones, se regirá e interpretará de conformidad con la legislación común española. Mediante la suscripción de Nuevas Acciones, 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 el Aumento.

4.1.3. Representación de los valores

Las Nuevas Acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta 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 Nuevas Acciones se emitirán en euros (€).

4.1.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores

Las Nuevas Acciones serán acciones ordinarias y otorgarán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de Almagro desde la fecha de su inscripción en los registros de Iberclear. A continuación se detallan los derechos más relevantes inherentes a las acciones de la Sociedad previstos en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales de Almagro:

a) Derecho a dividendos

- (i) Fecha o fechas fijas en las que surge el derecho

Las Nuevas Acciones, 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 ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago.

(ii) Plazo de caducidad del derecho a dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Nuevas Acciones podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie.

El plazo de prescripción del derecho al cobro de un dividendo declarado es de cinco años contados desde el día señalado para comenzar su cobro, 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.

(iii) Restricciones

Dado que las Nuevas Acciones 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 ejercerán a través de Iberclear y de las Entidades Participantes. Para más información, véase el apartado "*Obligaciones de información y reglas especiales para la distribución de dividendos*" siguiente.

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, sin perjuicio de cualesquiera obligaciones de retención que puedan ser de aplicación.

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

Las Nuevas Acciones, al igual que las demás acciones que componen el capital social de la Sociedad a la fecha de la Nota de Valores, no darán derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias, ello sin perjuicio de lo previsto en el párrafo 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.

Como consecuencia de la aplicación a Almagro del régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria ("**SOCIMIS**"), la Sociedad está obligada a acordar con carácter anual, una vez cumplidos los requisitos que le sean de aplicación de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, la distribución a sus accionistas, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal, de: (i) el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI; (ii) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos inmobiliarios, acciones o participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley SOCIMI (debiendo en este caso reinvertirse el beneficio restante dentro de los siguientes tres años en otros activos inmobiliarios o participaciones o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

Si el correspondiente acuerdo de distribución del dividendo no es adoptado en el plazo previsto, la SOCIMI perdería la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI en el período impositivo en el que se produce el incumplimiento.

A estos efectos, el artículo 26 bis de los estatutos sociales de Almagro establece una serie de reglas especiales de distribución de dividendos a los efectos de que Almagro pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas. Para más información, véase el apartado "*Obligaciones de información y reglas especiales para la distribución de dividendos*" siguiente.

b) Derecho de voto

Las Nuevas Acciones 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 de la Sociedad, 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 de Almagro 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 cinco días de antelación a la fecha de celebración de la junta general, y presente 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, ya sea accionista o no, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales de la Sociedad. Los estatutos sociales no establecen ninguna limitación al máximo número de votos que un accionista en concreto o un grupo de sociedades pertenecientes al mismo grupo puede emitir. Los asistentes a la junta general de accionistas tienen derecho a un voto por cada acción de la que sean titulares.

Sin perjuicio de lo anterior, en ciertas circunstancias podrán aplicarse restricciones obligatorias al voto de las acciones en la medida en que los titulares de las mismas puedan verse afectados por determinados conflictos de interés según lo previsto en el artículo 190.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

c) Derecho de suscripción preferente y asignación gratuita

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 participación en los beneficios del emisor

Las Nuevas Acciones 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 y proporcionalmente a su valor nominal una vez satisfechos los derechos correspondientes a sus acreedores, según se indica en el apartado "*Derecho a dividendos*" anterior.

e) Derecho de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las Nuevas Acciones 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) Cláusulas de amortización

No aplicable.

g) Cláusulas de conversión

No aplicable.

h) Derecho de información

En los mismos términos que las restantes acciones de Almagro, las Nuevas Acciones 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, 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 a los administradores 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 en el plazo legalmente previsto, 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; 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, 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 cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta general.

i) Obligaciones de información y reglas especiales para la distribución de dividendos

El artículo 8 bis de los estatutos sociales de Almagro establece una serie de obligaciones de información mientras que los artículos 26 y 26 bis establecen reglas especiales de distribución de dividendos 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 SOCIMIs, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar el pago del gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

- (i) Obligaciones de información

El artículo 8 bis de los estatutos sociales de Almagro recoge lo siguiente:

“Artículo 8º Bis.- Prestaciones accesorias.

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 Relevante 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 Relevante 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.

Toda accionista que se encuentre sujeta 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."

(ii) Reglas especiales para la distribución de dividendos

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

“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 (“Bli”): 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 (“Bli”): 21,11

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

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

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.

3.- Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoría. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoría, 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 accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria 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.

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 4 de este artículo.”

4.1.6. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten las Nuevas Acciones

El Aumento se realizará en virtud de los siguientes acuerdos societarios:

- (i) la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de mayo de 2021 acordó, bajo el punto Sexto de su orden del día, aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal máximo de 40.000.000 de euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta, así como la delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.
- (ii) los acuerdos del consejo de administración de la Sociedad de 4 de junio de 2021.

Por su parte, la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth estará 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 Nuevas Acciones tenga lugar el 6 de julio de 2021, fecha en la que se prevé el otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. En el apartado 5.1.3 la Nota de Valores se incluye un calendario orientativo del Aumento.

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

A la fecha de la Nota de Valores, no existe restricción alguna a la libre transmisión de las Nuevas Acciones, 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, el artículo 8 de los estatutos sociales de la Sociedad contempla determinadas previsiones en relación con la libre transmisibilidad de las acciones:

“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.”

Mecanismo de control de inversiones extranjeras directas

El mecanismo de control de las inversiones extranjeras directas en España (el “**Mecanismo de control**”) establece la necesidad de llevar a cabo un proceso obligatorio y previo al cierre de determinadas operaciones, basado en motivos de seguridad, orden público y salud pública. En definitiva, implica la sujeción a autorización administrativa previa del cierre de determinadas operaciones de inversión en España.

El Mecanismo de Control se regula en la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, modificada por el Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo (la “**Ley 19/2003**”); el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo; y el Real Decreto-Ley 34/2020, de 17 de noviembre.

El artículo 7 bis de la Ley 19/2003 establece un mecanismo de control basado en razones de orden público, salud pública y seguridad pública para determinadas inversiones realizadas por:

- los residentes fuera de la Unión Europea (“**UE**”) y la Asociación Europea de Libre Comercio (“**AELC**”).
- los residentes en la UE o AELC cuya titularidad real corresponda a residentes fuera de la UE y AELC. Se entiende que esto sucede cuando no residentes en la UE o AELC posean o controlen en última instancia, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25% del capital o de los derechos de voto del residente en la UE o AELC, o cuando por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, del residente en la UE o AELC.

Además, hasta el 30 de junio de 2021, el Mecanismo de control se aplica al cierre de determinadas inversiones en empresas cotizadas (o en empresas privadas cuando el valor de la inversión exceda de 500 millones de euros) realizadas por:

- residentes en países de la UE o AELC distintos de España.
- residentes en España cuya titularidad real corresponda a residentes en países de la UE o AELC distintos de España, es decir, aquellos en los que un residente de un país de la UE o AELC distinto de España posea o controle en última instancia más del 25% del capital social o de los derechos de voto del residente español, o ejerza de otro modo su control.

El Mecanismo de Control se puede resumir en:

- con carácter ordinario, es necesaria autorización previa del Consejo de Ministros para completar las inversiones extranjeras directas sujetas al Mecanismo de Control. El plazo legal máximo para resolver la solicitud de autorización es de seis meses.
- de forma transitoria, hasta que se desarrolle reglamentariamente el Mecanismo de Control, se rigen por un procedimiento simplificado con plazo de resolución de treinta días hábiles (cuya resolución corresponde al titular de la Dirección General de Comercio Internacional e Inversiones, previo informe de la Junta de Inversiones Exteriores) las inversiones (i) acordadas antes del 19 de marzo de 2020, pero todavía no cerradas; y (ii) aquellas cuyo importe sea inferior a cinco millones de euros. Las inversiones cuyo importe sea inferior a un millón de euros quedan exentas del Mecanismo de Control.
- tanto en el procedimiento ordinario como en el simplificado, el silencio es negativo: se considera que la inversión no ha sido autorizada si la autoridad competente no emite resolución en el plazo legal correspondiente.

Son inversiones extranjeras directas:

- las inversiones como consecuencia de las cuales el inversor extranjero pase a ostentar una participación igual o superior al 10% del capital social de una sociedad española; y
- la operación societaria, acto o negocio jurídico como consecuencia de los cuales el inversor extranjero adquiera el control de una sociedad española de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 7.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

No todas las inversiones extranjeras directas están sujetas al Mecanismo de Control sino que depende (i) del sector en que desarrolla su negocio la sociedad objeto de inversión; y de (ii) las características subjetivas del inversor extranjero, con independencia del negocio de la sociedad en que invierta.

Por su objeto, las inversiones extranjeras directas en los siguientes sectores están sujetas al Mecanismo de Control:

- infraestructuras críticas, ya sean físicas o virtuales (incluidas las infraestructuras de energía, transporte, agua, sanidad, comunicaciones, medios de comunicación, tratamiento o almacenamiento de datos, aeroespacial, de defensa, electoral o financiera, y las instalaciones sensibles), así como terrenos y bienes inmuebles que sean claves para el uso de dichas infraestructuras.
- tecnologías críticas y de doble uso, tecnologías clave para el liderazgo y la capacitación industrial, y tecnologías desarrolladas al amparo de programas y proyectos de particular interés para España, incluidas las telecomunicaciones, la inteligencia artificial, la robótica, los semiconductores, la ciberseguridad, las tecnologías aeroespaciales, de defensa, de almacenamiento de energía, cuántica y nuclear, las nanotecnologías, las biotecnologías, los materiales avanzados y los sistemas de fabricación avanzados.
- suministro de insumos fundamentales, en particular energía, o los referidos a servicios estratégicos de conectividad o a materias primas, así como a la seguridad alimentaria.
- sectores con acceso a información sensible, en particular a datos personales, o con capacidad de control de dicha información.
- medios de comunicación.
- otros sectores cuya liberalización a la inversión extranjera directa suspenda el Gobierno, cuando puedan afectar a la seguridad pública, orden público y salud pública (actualmente ninguno).

Las inversiones extranjeras directas de los siguientes inversores no residentes en la UE o AELC están también sujetas al Mecanismo de Control, con independencia del sector en que invierta:

- si el inversor extranjero está controlado directa o indirectamente por el Gobierno de un país distinto de la UE o AELC, incluidos los organismos públicos o las fuerzas armadas, aplicándose a efectos de determinar la existencia del referido control los criterios establecidos en el artículo 7.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.
- si el inversor extranjero ha realizado inversiones o ha participado en actividades en los sectores que afecten a la seguridad, al orden público y a la salud pública en otro estado miembro de la UE, y especialmente en los sectores sujetos al Mecanismo de Control indicados anteriormente.
- si existe un riesgo grave de que el inversor extranjero ejerza actividades delictivas o ilegales que afecten a la seguridad pública, orden público o salud pública en España.

Las inversiones extranjeras directas sujetas al Mecanismo de Control llevadas a cabo sin la preceptiva autorización previa carecerán de validez y efectos jurídicos en tanto no se produzca su legalización. Además, se impondrá simultáneamente multa, que podrá ascender hasta el tanto del contenido económico de la operación.

4.1.9. Consideraciones fiscales

A las Nuevas Acciones 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 Nuevas Acciones). 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 suscriptor de las Nuevas Acciones.

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 o las entidades en régimen de atribución de rentas pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la suscripción de Nuevas Acciones consulten con sus abogados 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.

a) Imposición directa sobre los rendimientos generados como consecuencia de la tenencia de acciones

(A) Inversores con residencia fiscal en España

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

(i) 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 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").

(ii) Inversores sujetos pasivos de IRPF

Dividendos

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), del 23% (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales y hasta 200.000 euros anuales) y del 26% (para las rentas del ahorro que excedan de 200.000 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. Sin embargo, cuando la diferencia entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición sea positiva, el importe obtenido o el valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos se considerará rendimiento del capital mobiliario con el límite de la citada diferencia positiva.

Ganancias de capital

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 tal 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), del 23% (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales y hasta 200.000 euros anuales) y del 26% (para las rentas del ahorro que excedan de 200.000 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 los valores adquiridos en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

(iii) Inversores sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades ("IS")

Dividendos

En lo que respecta a la percepción de dividendos, los sujetos pasivos del 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 SOCIMI, 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 SOCIMI.

Asimismo, estos 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.

Ganancias de capital

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.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al 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.

(v) Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”)

Están sujetas al 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.

Con carácter general, hay un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, 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.

(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.

(i) 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 inversor y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

(ii) Inversores sujetos pasivos de IRnR

Dividendos

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.

Ganancias de capital

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes de IRnR que no actúen a través de un 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 transmisión.

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.

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.

(iii) 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, en ambos casos previa la acreditación de la residencia fiscal del Inversor en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (a) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (b) 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 beneficios del CDI aplicable o de 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 rendimiento de capital mobiliario 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 (según normativa interna o de acuerdo con el CDI aplicable), los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes que no actúen a través 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.

(iv) 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 ejercerse 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.

(v) 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.

Con carácter general, hay un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, 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.

b) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de acciones

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Nuevas Acciones estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre. Asimismo, en caso de que el valor de capitalización bursátil de Almagro supere, en un futuro, los 1.000 millones de euros, las transmisiones de sus acciones podrían estar sujetas al Impuesto sobre las Transacciones Financieras, aprobado por la Ley 5/2020, de 15 de octubre.

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

No aplicable.

4.1.11. Ofertas públicas de adquisición

i) 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 bis de los estatutos sociales de Almagro contempla, de conformidad con lo establecido en la Circular 2/2020, determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital. Para más información, véase el apartado “*Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores*” anterior.

ii) Derechos y obligaciones de los accionistas en caso de ofertas obligatorias de adquisición o normas de retirada o recompra obligatoria

En caso de ofertas obligatorias de adquisición, al no resultar de aplicación a la Sociedad la normativa reguladora de las ofertas públicas de adquisición conforme a lo indicado en el apartado anterior, los accionistas de la Sociedad tendrán los derechos y obligaciones previstos en los estatutos sociales de la Sociedad, en particular en el artículo 8 bis, y en el documento de la oferta correspondiente.

No existe ninguna norma de retirada y recompra obligatoria en relación con las acciones de la Sociedad.

iii) 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 2020 ni en el transcurso del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2021.

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 de la oferta pública de valores

5.1.1. Condiciones a las que está sujeto el Aumento

El Aumento no está sujeto a condición alguna.

De conformidad con lo previsto en el acuerdo adoptado por la junta general de accionistas indicado en el apartado 4.1.6 anterior, el consejo de administración de Almagro está facultado para desistir, posponer, aplazar o suspender, temporal o indefinidamente, el Aumento, en cualquier momento anterior al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de cierre en el supuesto de que concurrieran razones que lo justifiquen. Asimismo, el Aumento podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

Asimismo, se hace constar que el consejo de administración, o las personas en las que el consejo de administración delegue las correspondientes facultades, decidirá, a su total discreción, sobre la ejecución del Aumento en cualquier momento a partir de la fecha de la Nota de Valores sobre la base de, y tomando en consideración, entre otras, las condiciones generales del mercado.

5.1.2. Importe total del Aumento

El Aumento se realizará por un máximo de 40.000.000 de Nuevas Acciones mediante un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente a un precio de suscripción de 1,25 euros (importe nominal de 1 euro más una prima de 0,25 euros) (el "**Precio de Suscripción**") y por un importe máximo efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 de euros. El Precio de Suscripción ha sido determinado por referencia al valor NAV (*net asset value*) de la cartera de activos de la Sociedad que, a 30 de abril de 2021, ascendía a 1,35 euros por acción, lo que implica una prima de aproximadamente un 7% respecto del Precio de Suscripción.

El Aumento se realizará por un importe nominal total máximo de 40.000.000 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 de Nuevas Acciones de 1,00 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. A efectos meramente ilustrativos, en caso de suscripción completa del Aumento se emitirían 40.000.000 de Nuevas Acciones.

El Aumento, si las Nuevas Acciones se suscriben en su totalidad, dará lugar a un aumento de 40.000.000 acciones (es decir, el número de acciones en circulación de Almagro pasará de 38.352.654 a 78.352.654), lo que representa un 104% del número de acciones antes del Aumento y un 51% del número de acciones después del Aumento.

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 Nuevas Acciones (véase el apartado 4.1.6 de la Nota de Valores) prevén expresamente la posibilidad de suscripción incompleta. En este sentido, el importe total del Aumento quedará fijado en el importe efectivamente suscrito.

Las órdenes de suscripción de Nuevas Acciones se considerarán firmes, incondicionales e irrevocables y no podrán ser anuladas ni modificadas por los inversores una vez finalizado el periodo de prospección de la demanda (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021) (salvo que se publique un suplemento al Folleto, en cuyo caso dentro de los tres días hábiles siguientes a la publicación de dicho suplemento, los inversores que hubiesen aceptado suscribir Nuevas Acciones antes de la publicación del suplemento tendrán derecho a retirar sus suscripciones de Nuevas Acciones, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, entre la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del periodo de oferta o del inicio de la cotización en un mercado regulado, si esta última fuera posterior; en consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021)), esto es, la fecha de cierre del periodo de la oferta.

5.1.3. Plazo durante el que estará abierta la oferta y descripción de los procesos de solicitud

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

Hito principal	En o alrededor del
Aprobación de la Nota de Valores por la CNMV	22 de junio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando la aprobación y registro de la Nota de Valores	22 de junio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando el lanzamiento del Aumento	22 de junio de 2021
Inicio del período de <i>road-show</i>	23 de junio de 2021
Finalización del período de <i>road-show</i>	5 de julio de 2021
<i>Sizing</i> del Aumento.....	5 de julio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando la finalización del periodo de <i>road-show</i> y el calendario final del Aumento.....	5 de julio de 2021
Desembolso (<i>pre-funding</i>) por el Banco Pre-financiador de las Nuevas Acciones suscritas	6 de julio de 2021
Otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento.....	6 de julio de 2021
Inscripción de las Nuevas Acciones emitidas en Iberclear.....	6 de julio de 2021
Aprobación de la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en BME Growth	6 de julio de 2021
Ejecución de la(s) Operación(es) Especial(es) para la transmisión de las Nuevas Acciones	6 de julio de 2021
Día de inicio de cotización estimado de las Nuevas Acciones emitidas en BME Growth.....	7 de julio de 2021
Fecha de liquidación de la(s) Operación(es) Especial(es) para la transmisión de las Nuevas Acciones.....	8 de julio de 2021
Inscripción de la escritura pública de cierre del Aumento en el Registro Mercantil	13 de julio de 2021
Comunicación a BME Growth anunciando la inscripción de la escritura pública de cierre del Aumento en el Registro Mercantil.....	13 de julio de 2021

Sin perjuicio de lo indicado en la tabla anterior, el Aumento podrá ejecutarse, en su caso, a discreción del consejo de administración de la Sociedad o de las personas en las que el consejo de administración haya delegado las correspondientes facultades, en cualquier momento desde la fecha de la Nota de Valores sobre la base de, y tomando en consideración, entre otros, las condiciones generales del mercado. En cualquier caso, la Sociedad anunciará el comienzo del Aumento mediante la publicación de la correspondiente comunicación de otra información relevante. Además, la referida comunicación contendrá el calendario tentativo actualizado, en su caso, del Aumento. La Sociedad asignará discrecionalmente las Nuevas Acciones entre aquellos interesados que hubiesen remitido órdenes de suscripción de Nuevas Acciones. Se hace constar que el 7 de junio de 2021 Almagro otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales en virtud de los cuales se aprobó el Aumento (esto es, los correspondientes a la Junta General de Almagro celebrada el 28 de mayo de 2021 y al consejo de administración celebrado el 4 de junio de 2021), la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de junio de 2021, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las fechas concretas que se exponen en la tabla anterior y a lo largo de la Nota de Valores sobre las actuaciones que se llevarán a cabo en relación con el Aumento son indicativas y tentativas. No se puede asegurar que las actuaciones indicadas se produzcan en las fechas previstas o en absoluto.

Proceso de solicitud

Tal y como se ha indicado anteriormente, el Aumento podrá ejecutarse, en su caso, a discreción del consejo de administración de la Sociedad o de las personas en las que el consejo de administración haya delegado las correspondientes facultades, en cualquier momento desde la fecha de la Nota de Valores sobre la base de, y tomando en consideración, entre otros, las condiciones generales del mercado. En todo caso, la Sociedad anunciará el inicio del Aumento a través de la correspondiente comunicación en las páginas web de BME Growth y la Sociedad, incluyendo el calendario tentativo actualizado, en su caso, del Aumento.

En relación con el Aumento, los Managers han acordado, sujeto a los términos y condiciones del Contrato con los Managers, realizar sus mejores esfuerzos para procurar suscriptores para las Nuevas Acciones.

En el Aumento, accionistas actuales, terceros inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, podrán presentar órdenes a los Managers para suscribir Nuevas Acciones. En todo caso, se tendrán en cuenta las exigencias para que, conforme a la legislación aplicable, el Aumento no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes fuera de España, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación. En este sentido, en el Aumento, las personas que (i) se encuentren en cualquier país del Espacio

Económico Europeo distinto de España o en el Reino Unido y tengan la condición de inversores cualificados, según se define este término en el artículo 2(e) del Reglamento 2017/1129 o en el artículo 2 del Reglamento 2017/1129 tal y como forma parte de la legislación nacional de Reino Unido en virtud del *European Union (Withdrawal) Act 2018*, respectivamente; (ii) sean, sólo en España, (a) accionistas actuales de Almagro; o (b) terceros inversores, incluyendo clientes de banca privada; o (iii) se encuentren fuera del Espacio Económico Europeo, del Reino Unido y de los Estados Unidos de América y tengan la condición de inversores cualificados de acuerdo con la legislación aplicable en el país correspondiente, en todo caso en la medida en que la suscripción y el pago de las Nuevas Acciones no requieran el registro de un folleto o aprobación de ningún tipo, podrán presentar órdenes a los Managers para suscribir Nuevas Acciones, ya sea directa o, en su caso, indirectamente a través de cualesquiera entidades debidamente reconocidas por los Managers.

Las órdenes de suscripción de las Nuevas Acciones deberán incluir el número de Nuevas Acciones o el importe total que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción. Las órdenes de suscripción de Nuevas Acciones se considerarán firmes, incondicionales e irrevocables y no podrán ser anuladas ni modificadas por los inversores una vez finalizado el periodo de prospección de la demanda (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021) (salvo que se publique un suplemento al Folleto, en cuyo caso, dentro de los tres días hábiles siguientes a la publicación de dicho suplemento, los inversores que hubiesen aceptado suscribir Nuevas Acciones antes de la publicación del suplemento tendrán derecho a retirar sus suscripciones de Nuevas Acciones, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, entre la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del periodo de oferta o del inicio de la cotización en un mercado regulado, si esta última fuera posterior; en consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021)), esto es, la fecha de cierre del periodo de la oferta.

Los Managers que, de conformidad con lo indicado en el presente apartado, reciban órdenes de suscripción de Nuevas Acciones deberán comunicar a la Sociedad, en nombre de las partes remitentes, antes de las 12:00 horas (CET) del día correspondiente a la finalización del periodo de prospección de la demanda del Aumento (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021), el volumen total de órdenes de suscripción de Nuevas Acciones que hayan recibido. La Sociedad determinará discrecionalmente la asignación definitiva de las Nuevas Acciones entre los interesados que hayan presentado órdenes de suscripción de Nuevas Acciones. Para ello, analizará el perfil y características particulares de cada interesado, con el fin de garantizar que su contribución mejore el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y, a su vez, que sea conveniente desde el punto de vista del interés social, respetando en todo caso la igualdad de trato entre aquellos accionistas que se encuentren en condiciones idénticas. Dicha asignación definitiva será comunicada a los Managers y, en su calidad de banco agente del Aumento, a CaixaBank, S.A. (en su calidad de banco agente, el "**Banco Agente**") no más tarde de las 23:59 horas (CET) del día correspondiente a la finalización del periodo de prospección de la demanda del Aumento (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021). A su vez, los Managers comunicarán la asignación definitiva de las Nuevas Acciones a los peticionarios.

La transmisión a los inversores de las Nuevas Acciones asignadas (en su caso) será efectuada por CaixaBank, S.A. (el "**Banco Pre-financiado**") mediante una o varias operaciones especiales (cada una de ellas una "**Operación Especial**", dos o más, las "**Operaciones Especiales**"). De acuerdo con el calendario previsto, y en su caso, se espera que las Operaciones Especiales se ejecuten y liquiden en las fechas pertinentes que se indican en el calendario provisional tentativo incluido en la Nota de Valores.

La Sociedad podrá acordar no llevar a cabo el Aumento o cerrarlo anticipadamente.

A la mayor brevedad posible tras la finalización del periodo de colocación del Aumento, en su caso, la Sociedad informará, mediante la correspondiente comunicación en las páginas web de BME Growth y la Sociedad, del resultado final del Aumento, con indicación del número de Nuevas Acciones efectivamente asignadas.

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*

Revocación o suspensión del Aumento

La Sociedad se reserva expresamente el derecho a desistir, posponer, aplazar o suspender, temporal o indefinidamente, el Aumento, en cualquier momento anterior al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de cierre del Aumento en el supuesto de que concurrieran razones que lo justifiquen. Asimismo, el Aumento podrá no ejecutarse o revocarse por la concurrencia de cualquier causa legal o por la aplicación de una resolución judicial o administrativa.

En particular, tal y como se ha indicado anteriormente, el Aumento podrá ejecutarse, en su caso, a discreción del consejo de administración de la Sociedad o de las personas en las que el consejo de administración haya delegado las correspondientes facultades, en cualquier momento desde la fecha de la Nota de Valores sobre la base de, y tomando en consideración, entre otros, las condiciones generales del mercado.

En cualquier caso, la Sociedad deberá comunicar su decisión a BME Growth a la mayor brevedad posible y, en todo caso, el mismo día en que la revocación, suspensión o desistimiento se produjera mediante la publicación de la correspondiente comunicación de otra información relevante en las páginas web de BME Growth y la Sociedad.

Revocación de órdenes de suscripción

Las órdenes de suscripción de Nuevas Acciones se considerarán firmes, incondicionales e irrevocables y no podrán ser anuladas ni modificadas por los accionistas o inversores una vez finalizado el periodo de prospección de la demanda (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021) (salvo que se publique un suplemento al Folleto, en cuyo caso, dentro de los tres días hábiles siguientes a la publicación de dicho suplemento, los inversores que hubiesen aceptado suscribir Nuevas Acciones antes de la publicación del suplemento tendrán derecho a retirar sus suscripciones de Nuevas Acciones, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, entre la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del periodo de oferta o del inicio de la cotización en un mercado regulado, si esta última fuera posterior; en consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021)), esto es, la fecha de cierre del periodo de la oferta.

En cualquiera de los supuestos indicados, la Sociedad deberá presentar, para su aprobación por CNMV, un suplemento al Folleto y, tras su publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 23.2 del Reglamento 2017/1129, se abrirá un periodo extraordinario de revocación de las órdenes de suscripción formuladas antes de la publicación del suplemento, por un plazo no inferior a tres días hábiles desde la publicación del citado suplemento. En su caso, la Sociedad lo comunicará tan pronto como sea posible mediante la publicación de la correspondiente comunicación en las páginas web de BME Growth y la Sociedad.

Devolución al suscriptor del importe desembolsado

En el caso de que el Aumento se revocase de conformidad con los supuestos anteriores o los suscriptores decidiesen revocar sus órdenes de suscripción de conformidad con lo previsto en el artículo 23.2 del Reglamento 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 de los fondos, la correspondiente Entidad Participante deberá abonar 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 los importes abonados en exceso*

No se ha previsto la posibilidad de reducir las suscripciones ya que las órdenes de suscripción tienen carácter firme, incondicional e irrevocable una vez finalizado el periodo de prospección de la demanda (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021) (salvo por lo previsto en el artículo 23.2 del Reglamento 2017/1129 para el caso de la publicación de un suplemento al Folleto tal y como se indica en el apartado 5.1.7 siguiente). No obstante, el número máximo de Nuevas Acciones que pueden llegar a suscribir los interesados dependerá del importe de las solicitudes recibidas. En este sentido, tal y

como se ha indicado anteriormente, la Sociedad determinará discrecionalmente la asignación definitiva de las Nuevas Acciones a los suscriptores sobre la base de sus órdenes de suscripción.

Como se indica con mayor detalle en el apartado 5.1.8 siguiente, los Managers pueden solicitar a los suscriptores de Nuevas Acciones una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción. En todo caso, si el número de Nuevas Acciones finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número solicitado por éste, o si la propuesta de suscripción formulada por el peticionario no fuera atendida total o parcialmente, el Manager estará obligado 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. Si se produjese un retraso en la devolución, el Manager 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 o máxima de solicitud de suscripciones

No existirá un límite cuantitativo al número o importe (ni mínimo ni máximo) por propuesta de suscripción de Nuevas Acciones, si bien el número máximo efectivo de Nuevas Acciones que puedan llegar a suscribir los interesados dependerá del número máximo de Nuevas Acciones que la Sociedad puede emitir de conformidad con los correspondientes acuerdos sociales.

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

Las órdenes de suscripción de Nuevas Acciones tendrán la consideración de órdenes irrevocables, firmes e incondicionales una vez finalizado el periodo de prospección de la demanda (previsto según el calendario provisional para el 5 de julio de 2021) y no podrán ser anuladas ni modificadas, sin perjuicio de que las órdenes de suscripción de Nuevas Acciones pudieran no ser atendidas en su totalidad.

No obstante, tal y como se ha indicado en el apartado 5.1.4 anterior, en el supuesto de que con motivo de cualquier nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave relativo a la información incluida en el Documento de Registro o en la Nota de Valores que pueda afectar a la evaluación de los valores, se publique un suplemento de conformidad con el artículo 23 del Reglamento 2017/1129, durante los tres días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los interesados, a condición de que el nuevo factor significativo, error material o inexactitud grave mencionado haya aparecido, o se haya detectado, entre la fecha de aprobación del Folleto y la fecha del cierre del periodo de oferta o del inicio de la cotización en un mercado regulado, si esta última fuera posterior; en consecuencia, en el presente caso este plazo finalizará al momento de otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento de conformidad con el artículo 508 de la LSC (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021), esto es, la fecha de cierre del periodo de la oferta.

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

5.1.8. Métodos y plazos para el pago de las Nuevas Acciones y para su entrega

Desembolso de las Nuevas Acciones

El pago íntegro del Precio de Suscripción por cada Nueva Acción asignada durante el periodo de colocación deberá ser realizado por los interesados que hayan suscrito dichas Nuevas Acciones no más tarde de la fecha de liquidación de las Operaciones Especiales (que, según el calendario provisional previsto, se espera que sea el 8 de julio de 2021), sin perjuicio de las obligaciones de prefinanciación previstas en esta sección.

Los Managers que, de conformidad con lo previsto en el apartado 5.1.3 de la Nota de Valores, reciban órdenes de suscripción de Nuevas Acciones podrán solicitar a los inversores que abonen, al momento de dicha solicitud, el Precio de Suscripción a fin de garantizar el pago del Precio de Suscripción correspondiente a las Nuevas Acciones que, en su caso, se les asignen. Si su orden de suscripción es finalmente rechazada, los fondos aportados por dichos inversores deberán serles devueltos, libres de cualquier gasto o comisión, con fecha de valor del día hábil siguiente a la finalización del periodo de colocación del Aumento. Si una orden

de suscripción se rechaza de forma parcial, sólo se devolverán los fondos aportados que afecten a la parte de la orden de suscripción que haya sido rechazada. Si se produjera un retraso en la devolución de los fondos, los Managers deberán abonar los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución y hasta que efectivamente se produzca.

A efectos operativos, y sin perjuicio de las obligaciones previstas en el artículo 23 del Reglamento 2017/1129, para permitir que la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones tenga lugar lo antes posible, el Banco Pre-financiador ha acordado suscribir y pre-financiar en su totalidad el importe correspondiente a la suscripción de las Nuevas Acciones asignadas a los inversores durante el período de colocación. La Sociedad deberá recibir el importe de la prefinanciación, libre de cualquier gasto o comisión, no más tarde de las 10:30 horas (CET) del día 6 de julio de 2021 (la "**Fecha de Ejecución**").

El abono a la Sociedad de la cantidad pre-financiada deberá realizarse mediante un único pago en la misma fecha valor (*same-day value*) mediante transferencia bancaria a una cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en el Banco Agente.

Entrega de las Nuevas Acciones

Una vez recibidos los fondos correspondientes a la suscripción de las Nuevas Acciones, la Sociedad declarará ejecutado el Aumento (total o parcialmente, según sea el caso) y procederá al otorgamiento de la correspondiente escritura de cierre del Aumento ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Almagro informará del otorgamiento y la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de cierre del Aumento mediante la correspondiente comunicación en las páginas web de BME Growth y Almagro.

La inscripción de la escritura de cierre del Aumento en el Registro Mercantil de Madrid está prevista, de acuerdo con el calendario provisional tentativo, para el 13 de julio de 2021, si bien la Sociedad dedicará sus mejores esfuerzos a obtener la inscripción a la mayor brevedad posible tras su otorgamiento y, por tanto, incluso antes de la fecha tentativa prevista. Sin perjuicio de lo anterior, la inscripción del Aumento podría no producirse finalmente antes de la fecha tentativa prevista o incluso con posterioridad a esta, en la medida en que la inscripción depende de terceras partes ajenas a la Sociedad.

Tras el otorgamiento de la escritura de cierre del Aumento, esta será entregada a BME Growth e Iberclear. Las Nuevas Acciones emitidas se inscribirán en Iberclear tan pronto como sea posible tras el otorgamiento de la escritura pública de cierre del Aumento. El mismo día de la inscripción en el Registro Central de Iberclear, las Entidades Participantes realizarán las correspondientes anotaciones en sus registros contables a favor de los inversores que hayan suscrito las Nuevas Acciones de conformidad con lo indicado a continuación.

La Sociedad solicitará la verificación del cumplimiento de los requisitos de incorporación a negociación de las Nuevas Acciones por parte de BME Growth (que, de acuerdo con el calendario provisional previsto, se espera tenga lugar el 6 de julio de 2021). El Banco Agente, a través de Iberclear, comunicará al Banco Pre-financiador, con carácter temporal, las referencias de las anotaciones en cuenta de su tenencia de Nuevas Acciones, de acuerdo con sus obligaciones de prefinanciación. El Banco Pre-financiador transferirá las Nuevas Acciones objeto de prefinanciación a los inversores finales mediante la ejecución, por parte del Banco Agente, de las Operaciones Especiales.

Las Operaciones Especiales descritas están previstas que se ejecuten el 6 de julio de 2021. A su vez, los Managers deberán remitir al Banco Agente los ficheros con la información de los adjudicatarios finales de las Nuevas Acciones, que deberán cumplir con las especificaciones indicadas en 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 (CECA) publicada por Iberclear el 1 de septiembre de 2017 (la "**Guía Práctica**"), no más tarde de las 17:30 horas (CET) del día en que se produzca la ejecución de las Operaciones Especiales.

Tras la transmisión de las Nuevas Acciones por parte del Banco Pre-financiador a los suscriptores, el Banco Agente comunicará a Iberclear a través de BME Growth la información relativa a los suscriptores a los que se les han asignado Nuevas Acciones, para que el registro se realice de acuerdo con la información recibida de los Managers.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener los certificados de propiedad correspondientes a sus acciones de las Entidades Participantes en las que estén inscritas las Nuevas Acciones, de acuerdo con lo establecido 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, “**Real Decreto 878/2015**”). Las Entidades Participantes deberán emitir estos certificados antes de que finalice el día de negociación siguiente al que fueron solicitados por los suscriptores.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados del Aumento

El mismo día en que el consejo de administración, o las personas en las que el consejo de administración deleguen las correspondientes facultades, decida ejecutar el Aumento, se informará mediante la correspondiente comunicación en las páginas web de BME Growth y Almagro. La referida comunicación indicará, en su caso, el calendario tentativo actualizado del Aumento. Asimismo, la Sociedad informará del resultado del Aumento mediante la correspondiente comunicación en las páginas web de BME Growth y Almagro el mismo día en que finalice el período de colocación del Aumento.

La Sociedad también informará mediante la correspondiente comunicación en las páginas web de BME Growth y Almagro del otorgamiento y la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la escritura pública de cierre del Aumento, así como de la fecha de incorporación a negociación de las Nuevas Acciones.

Se hace constar que ni las páginas web de BME Growth y Almagro ni ninguno de sus contenidos forman parte o se incorporan a la Nota de Valores, ya sea por referencia o de otro modo, salvo que expresamente se indique lo contrario. La CNMV no ha examinado ni aprobado las páginas web de BME Growth y Almagro ni ninguno de sus contenidos.

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

No aplicable.

5.2. Plan de distribución y asignación

5.2.1. Categorías de inversores a los que se ofertan las Nuevas Acciones

En el Aumento, accionistas actuales, terceros inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, podrán presentar órdenes a los Managers para suscribir Nuevas Acciones.

En este sentido, en el Aumento, las personas que (i) se encuentren en cualquier país del Espacio Económico Europeo distinto de España o en el Reino Unido y tengan la condición de inversores cualificados, según se define este término en el artículo 2(e) del Reglamento 2017/1129 o en el artículo 2 del Reglamento 2017/1129 tal y como forma parte de la legislación nacional de Reino Unido en virtud del *European Union (Withdrawal) Act 2018*, respectivamente; (ii) sean, sólo en España, (a) accionistas actuales de Almagro; o (b) terceros inversores, incluyendo clientes de banca privada; o (iii) se encuentren fuera del Espacio Económico Europeo, del Reino Unido y de los Estados Unidos de América y tengan la condición de inversores cualificados de acuerdo con la legislación aplicable en el país correspondiente, en todo caso en la medida en que la suscripción y el pago de las Nuevas Acciones no requieran el registro de un folleto o aprobación de ningún tipo, podrán presentar órdenes a los Managers para suscribir Nuevas Acciones en los términos previstos en el apartado 5.1.3 de la Nota de Valores.

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 Nuevas Acciones, ni de otras personas que tengan intención de suscribir más del 5% del importe máximo de las Nuevas Acciones.

De conformidad con el contrato de inversión suscrito entre Almagro e Ibervalles el 8 de julio de 2020 descrito en el apartado 6.7 del Documento de Registro, Almagro reconoce el derecho de Ibervalles a participar en los aumentos de capital posteriores al inscrito en el Registro Mercantil el 5 de noviembre de 2020 por el cual Ibervalles adquirió acciones de la Sociedad, a fin de que

Ibervalles pueda mantener el 20% del capital social de Almagro siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles en acciones de Almagro no exceda de 100.000.000 de euros. En consecuencia, Ibervalles tendrá el derecho, pero no la obligación, de invertir en Almagro cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo. En este sentido, Ibervalles ha manifestado a la Sociedad su intención de mantener un 20% del capital social de la Sociedad tras el Aumento y, por tanto, suscribirá el número de acciones necesarias para alcanzar dicho porcentaje tras su ejecución.

Sin perjuicio del compromiso contractual con Ibervalles, y tal y como se indica en el apartado 5.1.3 de la Nota de Valores, se hace constar que la Sociedad determinará discrecionalmente la asignación definitiva de las Nuevas Acciones entre los interesados que hayan presentado órdenes de suscripción. Para ello, se analizará el perfil y características particulares de cada interesado, con el fin de garantizar que su contribución mejore el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y, a su vez, que sea conveniente desde el punto de vista del interés social, respetando en todo caso la igualdad de trato entre aquellos accionistas que se encuentren en condiciones idénticas.

Los restantes miembros del consejo de administración de la Sociedad, no han informado a la Sociedad sobre sus intenciones respecto a la suscripción de Nuevas Acciones.

La Gestora, titular directo del 0,34% del capital social de la Sociedad, acudirá al Aumento suscribiendo un número suficiente de Nuevas Acciones que cubra, al menos, un importe equivalente al 50% de las cantidades devengadas y no pagadas a la fecha de la 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 2020, cuyo pago debería hacerse un 50% en efectivo y un 50% en nuevas acciones 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 por importe de 102.258,98 euros, asumiendo la Gestora la obligación de suscribir Nuevas Acciones por el valor total del pago. No obstante, dado que las acciones se deben entregar a valor del último NAV (que es de 1,29 euros por acción a 31 de diciembre de 2020) y el Aumento se realiza a un tipo de emisión efectivo de 1,25 euros por acción, se practicará un ajuste al alza o a la baja, según corresponda, 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 Precio de Suscripción el número de Nuevas Acciones que le hubieran sido entregadas. De esta forma, el pago a la Gestora correspondiente a la comisión de éxito de 2020 se ajustaría hasta el importe necesario para que suscriba Nuevas Acciones al Precio de Suscripción.

El pago de la comisión de éxito de la Gestora a través del mecanismo descrito en los párrafos anteriores 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).

5.2.3. Revelación de información antes de 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 aplicable.

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 aplicable.

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

No aplicable.

- 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 aplicable.

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

No aplicable.

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

El consejo de administración, o las personas en las que el consejo de administración delegue las correspondientes facultades, decidirá sobre la ejecución del Aumento en cualquier momento a partir de la fecha de la Nota de Valores. Por tanto, la Sociedad podrá acordar el cierre del Aumento en cualquier momento tras la decisión sobre su ejecución, sin perjuicio de los plazos tentativos previstos en la Nota de Valores.

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

No aplicable.

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

Véase el apartado 5.1.8 anterior.

La incorporación a negociación de las Nuevas Acciones 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 Nuevas Acciones.

5.4. Fijación de precios

5.4.1. Precio al que se ofertarán las Nuevas Acciones y gastos e impuestos para el suscriptor

Precio

El precio de emisión de las Nuevas Acciones será de 1,25 euros por cada Nueva Acción, correspondiendo 1,00 euros al valor nominal y 0,25 euros a la prima de emisión.

Gastos para los suscriptores de las Nuevas Acciones

El Aumento se efectúa libre de gastos para los suscriptores de las Nuevas Acciones.

Almagro no repercutirá gasto alguno a los suscriptores en relación con las Nuevas Acciones y no se devengarán gastos por la primera inscripción de las Nuevas Acciones 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 Nuevas Acciones 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. Precio máximo o métodos y criterios, o las condiciones, de valoración del precio definitivo de la oferta

No aplicable.

5.4.3. Proceso de revelación del precio de la oferta

Proceso de revelación del precio de la oferta

No aplicable.

Limitación o suspensión del derecho de suscripción preferente de los accionistas

El Aumento excluye el derecho de suscripción preferente de los accionistas de Almagro. En este sentido, véase el apartado 5.4.2 anterior en relación con la base del precio de emisión del Aumento.

El consejo de administración de la Sociedad consideró que el modo más eficaz y adecuado de alcanzar los objetivos buscados y aprovechar, a la vez, la actual coyuntura de los mercados es instrumentar la emisión de las Nuevas Acciones a través de una colocación en el mercado, que está previsto se lleve a cabo con el asesoramiento y la intervención de los Managers, modalidad que es habitualmente utilizada por las sociedades cotizadas en España y en los mercados internacionales. En este sentido, y de conformidad con el acuerdo de la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de mayo de 2021, se realizaría una oferta de las Nuevas Acciones, con el fin, entre otros, de (i) aumentar la base accionarial de la Sociedad y la liquidez de la acción, mediante la colocación de las acciones entre inversores y clientes de banca privada, que podrán tener la consideración de inversores cualificados o estratégicos, tanto nacionales como internacionales, y (ii) en su caso, permitir que accionistas actuales aumenten su exposición al negocio de la Sociedad a través de la suscripción de acciones adicionales. En todo caso, se tendrán en cuenta las exigencias para que, conforme a la legislación aplicable, el Aumento no requiera registro o aprobación alguna ante las autoridades competentes fuera de España, todo ello para dotar de mayor rapidez a la operación. Para ello se analizará su perfil y características particulares, con el fin de garantizar que su contribución mejore el posicionamiento y la percepción de la Sociedad en el mercado y, a su vez, que sea conveniente desde el punto de vista del interés social.

En este sentido, PKF Attest Servicios Empresariales, S.L., experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, emitió el 22 de abril de 2021 el preceptivo informe de conformidad con lo indicado en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital. Se hace constar que el referido informe fue puesto a disposición de los accionistas con motivo de la convocatoria de la junta general de accionistas que acordó aprobar el Aumento.

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 Nuevas Acciones, 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

- CaixaBank, S.A., con domicilio a estos efectos en Calle Pintor Sorolla 2-4, 46002 Valencia, España;
- Renta 4 Banco, S.A., con domicilio a estos efectos en Paseo de la Habana 74, 28036 Madrid, España; y
- GVC Gaesco Valores, S.V., S.A., con domicilio a estos efectos en Calle Fortuny 17, 28010 Madrid, España

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

CaixaBank, S.A., con dirección a estos efectos en Calle Pintor Sorolla, 2-4 46002 Valencia, actuará como Banco Agente del Aumento.

Iberclear y sus Entidades Participantes son las entidades encargadas del registro contable tanto de las Nuevas Acciones 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

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la colocación de la totalidad de las Nuevas Acciones que se emitan en el marco del Aumento. Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con los términos del Contrato con los Managers, los Managers asumirán las Nuevas Acciones asignadas por Almagro a sus respectivos clientes que hubieran remitido órdenes de suscripción y no hubiesen realizado el desembolso correspondiente en el plazo previsto.

– Contrato con los Managers

El 21 de junio de 2021 Almagro suscribió con los Managers el Contrato con los Managers sujeto a Derecho común español.

El Contrato con los Managers prevé, entre otros aspectos, que cada Manager usará sus mejores esfuerzos para procurar la colocación de las Nuevas Acciones al Precio de Suscripción. En contraprestación por la suscripción del Contrato con los Managers y la prestación de los servicios acordados en el mismo, la Sociedad ha acordado abonar a los Managers una comisión por importe agregado aproximado de 1.070.000 euros (asumiendo la suscripción íntegra de las Nuevas Acciones).

Está previsto que el Contrato con los Managers pueda ser resuelto por acuerdo unánime de los Managers hasta el momento del otorgamiento de la escritura de cierre del Aumento (previsto según el calendario provisional para el 6 de julio de 2021) en, entre otros, los siguientes supuestos:

- si cualquiera de las manifestaciones y garantías incluidas en el Contrato con los Managers resulta falsa, incorrecta o engañosa, o ha dejado de ser verdadera, exacta o correcta desde la fecha en que se realizó;
- incumplimiento por parte de Almagro de cualquiera de las obligaciones esenciales contenidas en el Contrato con los Managers;
- suspensión del Aumento (o que sea dejado sin efecto) por cualquier autoridad administrativa o judicial;
- desistimiento por parte de la Sociedad en relación con la ejecución del Aumento en cualquier momento anterior a la ejecución de la pre-financiación;
- acaecimiento o previsión de que se produzca un cambio material adverso en los términos previstos en el Contrato con los Managers.

En caso de que, antes del otorgamiento de la escritura de cierre del Aumento, se produzca la resolución del Contrato con los Managers se deberá publicar un suplemento de conformidad con el artículo 23 del Reglamento 2017/1129, de forma que durante los tres días hábiles siguientes a la fecha de publicación del suplemento se podrán revocar las órdenes de suscripción realizadas antes de la publicación del suplemento por los interesados.

– Prefinanciación

Con el fin de agilizar el registro y la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones, se espera que el Banco Pre-financiador suscriba y pague las Nuevas Acciones que se coloquen, de conformidad con lo previsto en la Nota de Valores.

Se hace constar que la obligación del Banco Pre-financiador de suscribir y pagar las Nuevas Acciones referidas en el párrafo anterior está sujeta a determinadas condiciones suspensivas que deben cumplirse y que son habituales en este tipo de operaciones, entre otras, la no resolución del Contrato con los Managers, la recepción por los Managers de la opinión legal del asesor legal de la Sociedad en el marco del Aumento, así como la de sus asesores legales y de la “*comfort letter*” en relación con los estados financieros auditados de la Sociedad por parte del auditor.

5.5.4. Fecha del acuerdo de aseguramiento

La Sociedad no ha suscrito ningún contrato de aseguramiento de la colocación de la totalidad de las Nuevas Acciones que se emitan en el marco del Aumento. Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con los términos del Contrato con los Managers, los Managers asumirán las Nuevas Acciones asignadas por Almagro a sus respectivos clientes que hubieran remitido órdenes de suscripción y no hubiesen realizado el desembolso correspondiente en el plazo previsto.

5.6. Modalidades 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 28 de mayo de 2021 y por el consejo de administración de 4 de junio de 2021, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth.

En este sentido, una vez se otorgue la escritura pública de cierre del Aumento en virtud de la cual se emitirán las Nuevas Acciones, Almagro solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth.

Está previsto que el inicio de negociación de las Nuevas Acciones tenga lugar en torno al 7 de julio de 2021 (véase el apartado 5.1.3 anterior).

En el supuesto de que se produjeran retrasos en la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones, Almagro se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en la página web de la Sociedad, así como a comunicar dicha circunstancia a BME Growth.

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 aplicable.

5.6.4. Entidades de liquidez

Almagro y Renta 4 Banco, S.A. suscribieron el 7 de diciembre de 2018 un contrato de liquidez de conformidad con el régimen previsto al respecto en las circulares de aplicación de 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.

5.6.6. Sobreasignación y “green shoe”

No aplicable.

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 aplicable.

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

No aplicable.

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

En el marco del Aumento, y en virtud de las obligaciones asumidas por la Sociedad en virtud del Contrato con los Managers, la Sociedad se ha comprometido a no realizar desde la fecha de suscripción del Contrato con los Managers y hasta transcurridos 180 días naturales, ventas de cualesquiera acciones de la Sociedad que Almagro pudiera tener en autocartera (salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez) ni aumentos de capital o emisiones de valores convertibles (salvo en ciertos supuestos regulados en el Contrato con los Managers).

La normativa de BME Growth exige que los accionistas principales, los administradores y los principales directivos de las SOCIMIs 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 Mercado Alternativo Bursátil (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. Sin embargo, a la fecha de la Nota de Valores tal compromiso de no disposición previamente asumido por los accionistas significativos de Almagro ya ha expirado.

Sin perjuicio de lo anterior, Ibervalles, S.A., Inverlo, S.L., D. Luis de Ulíbarri, Almagro Capital Gestión, S.L. y Dlau&Lintons, S.A., accionistas y, en su caso, consejeros de Almagro, respecto de aproximadamente un 21,9%, 2,3%, 0,9%, 0,3 y 0,1% del capital social de Almagro del que son titulares, respectivamente, tienen previsto suscribir sendas cartas de compromiso de no disposición en virtud de las cuales se comprometen a no vender o realizar operaciones equivalentes a la venta de acciones de la Sociedad (incluyendo las nuevas acciones que en su caso suscriban en el marco del Aumento) durante un período de 180 días naturales desde la fecha de ejecución del Aumento.

5.8. Dilución

Los actuales accionistas de Almagro verán diluida su participación en caso de que se ejecute, ya sea total o parcialmente, el Aumento.

Asumiendo que las Nuevas Acciones fueran suscritas íntegramente por terceros inversores, la participación de los actuales accionistas de la Sociedad representaría el 48,95% del número total de acciones de la Sociedad tras la ejecución del Aumento, lo que supondría una dilución del 51,05%.

* * *

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

P.p.

D. Luis de Ulíbarri San Vicente