

DOCUMENTO DE REGISTRO DE ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.



El presente documento de registro de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (“Almagro” o la “Sociedad”), elaborado de conformidad con el Anexo 24 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”) ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) en el día de hoy (el “Documento de Registro”).

Almagro ha optado por elaborar el Documento de Registro de conformidad con el Anexo 24 del Reglamento 2019/980 dado que no tiene valores admitidos a negociación en un mercado regulado y tiene la consideración de pequeña y mediana empresa a los efectos del 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”), en la medida en que, según sus últimas cuentas anuales, (i) tuvo un número medio de empleados inferior a 250 a lo largo del ejercicio 2020; y (ii) su volumen de negocios neto en el ejercicio 2020 no fue superior a 50.000.000 de euros.

El Documento de Registro es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos de Reglamento 2017/1129. En caso de que la Sociedad utilice el Documento de Registro durante su vigencia para elaborar un folleto, la Sociedad publicará la correspondiente nota sobre los valores y, en su caso, la nota de síntesis, en su página web corporativa (www.almagrocapiatal.com) y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) (www.cnmv.es).

La información disponible en estos sitios web no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que expresamente ha sido incorporada por referencia al Documento de Registro.

22 de junio de 2021

ÍNDICE

FACTORES DE RIESGO.....	4
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE	12
1.1. Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro	12
1.2. Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro	12
1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro	12
1.4. Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluido en el documento de registro.....	12
1.5. Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	12
2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL.....	13
2.1. Información sobre el emisor.....	13
2.2. Descripción empresarial	24
2.3. Estructura organizativa	60
2.4. Inversiones	60
2.5. Estudio operativo y financiero.....	63
2.6. Información sobre tendencias.....	63
2.7. Previsiones o estimaciones de beneficios	63
3. FACTORES DE RIESGO	64
4. GOBIERNO CORPORATIVO.....	65
4.1. Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección	65
4.2. Remuneración y prestaciones	74
4.3. Acciones y opciones de compra de acciones.....	75
5. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS.....	76
5.1. Información financiera histórica	76
5.2. Información financiera intermedia.....	82
5.3. Auditoría de la información financiera histórica anual	86
5.4. Indicadores clave de resultados	88
5.5. Cambio significativo en la situación financiera del emisor.....	90
5.6. Política de dividendos.....	90
5.7. Información financiera pro-forma.....	94
6. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES.....	95
6.1. Accionistas principales.....	95
6.2. Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	96
6.3. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección	96
6.4. Operaciones con partes vinculadas.....	97
6.5. Capital social.....	98

6.6. Escritura de constitución y estatutos 100
6.7. Contratos importantes..... 100
7. DOCUMENTOS DISPONIBLES E INCORPORACIÓN POR REFERENCIA 110
8. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO 111

FACTORES DE RIESGO

Invertir en las acciones de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (“Almagro” o la “Sociedad”) conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos en esta sección, junto con el resto de la información contenida en este Documento de Registro, antes de invertir en la Sociedad. Las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que opera, así como a riesgos específicos de la propia Sociedad. Los riesgos a los que se encuentra expuesto Almagro podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, la situación generada con motivo del coronavirus SARS-CoV-2 (“Covid-19”) puede provocar que en un futuro se generen nuevos riesgos para la Sociedad o que, incluso, algunos de los riesgos que se describen a continuación se vean agravados. Tal y como se detalla en el Documento de Registro, cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría llegar a tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro.

A continuación se incluyen los riesgos que, actualmente, podrían considerarse específicos de Almagro e importantes para adoptar una decisión de inversión informada. No obstante, Almagro no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos a continuación; es posible que los riesgos aquí descritos no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en esta sección del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento 2017/1129. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

(A) Riesgos asociados con la actividad y gestión de la Sociedad

1. La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, actualmente inciertas, podrían afectar a las actividades o resultados de Almagro

En estos momentos existe a nivel global una gran incertidumbre derivada de los acontecimientos en torno a la expansión del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada Covid-19, declarada “pandemia” mundial por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020.

Ante la rápida propagación del Covid-19 a nivel mundial, numerosos gobiernos, incluido el español, han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones a la libertad de movimientos de los ciudadanos. En este sentido, y a modo enunciativo, el 14 de marzo de 2020 se aprobó en España el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 (modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19) que, entre otros, suspendió la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas que no estuviesen destinados a la actividad comercial básica. Adicionalmente, el Gobierno de España aprobó el 17 de marzo de 2020 el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19 con el objeto de mitigar las consecuencias económicas y sociales en España del Covid-19.

La disminución de la actividad económica por los efectos del Covid-19 y las medidas adoptadas para contener su propagación están teniendo un impacto material adverso en la economía europea y española. Además, en este momento no es posible estimar con certeza el impacto que tendrá esta pandemia desde un punto de vista económico y social en el sector inmobiliario en el que opera Almagro. Si bien es cierto que el Banco de España ha mejorado sus previsiones económicas en los últimos trimestres como consecuencia del desarrollo e inicio de los procesos de vacunación a nivel mundial, y en particular en la Unión Europea, —el Banco de España prevé un crecimiento para el ejercicio 2021 de entre el 3,2% y el 7,5% en sus escenarios “severo” y “suave”, respectivamente (Fuente: Proyecciones macroeconómicas de la economía española (2021-2023), marzo 2021)— la situación actual continúa siendo especialmente incierta. Por su parte, según datos del Servicio Público de Empleo Estatal, el paro registrado en España al término de los meses de marzo y abril de 2021 ascendía a casi 4 millones de personas (3.949.640 y 3.910.628

personas, respectivamente, representando ligeros descensos respecto de los meses anteriores, si bien estos datos suponen incrementos superiores al 11% y al 2% respecto de marzo y abril de 2020, respectivamente). En este sentido, el impacto que la pandemia del Covid-19 tendrá finalmente en el negocio y en los resultados de las operaciones de la Sociedad en los próximos trimestres dependerá de diversos factores que no están bajo el control de Almagro.

Cabe también destacar que, conforme a los datos del Instituto Nacional de Estadística (“INE”) de 9 de marzo de 2021 la variación anual del índice de precios de vivienda (el “IPV”) en el cuarto trimestre de 2020 disminuyó dos décimas y se situó en el 1,5%, mínimo histórico desde 2015, y, además, tal y como se desprende del informe de 15 de febrero de 2021 del INE relativo a la estadística de transmisiones de derechos de la propiedad, tanto la compra de vivienda usada como la de vivienda nueva han caído durante el ejercicio 2020, con una caída de aproximadamente el 18% con respecto a 2019. Asimismo, a febrero de 2021, los datos de transmisiones de derechos de la propiedad, tanto respecto de la compra de vivienda usada como la de vivienda nueva, han decrecido un 8,6% menos respecto del mismo mes de 2020.

Asimismo, si bien hasta la fecha de este Documento de Registro, la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos no se han visto afectadas de manera significativa como consecuencia del Covid-19, la pandemia podría tener también un impacto en la renovación de los contratos de arrendamiento de Almagro o en la suscripción de otros nuevos en la medida en que se tengan que suscribir en condiciones menos favorables que las pactadas hasta ahora y, en consecuencia, es posible que la Sociedad no sea capaz en el futuro de mantener el porcentaje tan alto de ocupación que tiene en la actualidad que, a 30 de abril de 2021, ascendía al 95,18% (95,65% a 31 de diciembre de 2020), en ambos casos tomando en consideración el total de activos en cartera en cada momento y, por tanto, incluyendo los activos bajo reforma.

Como consecuencia del Covid-19, y para evitar cualquier posible riesgo de contagio, durante buena parte del ejercicio 2020 se pospuso toda visita a viviendas, firma notarial o interacción física hasta que la normalidad y seguridad en las relaciones entre particulares se recuperó, lo que paralizó temporalmente el ritmo de adquisiciones de Almagro. En cualquier caso, poco a poco la actividad se va normalizando y Almagro está operando con normalidad en estos momentos.

Por todo ello, actualmente se desconocen las consecuencias que el Covid-19 tendrá en las actividades y resultados de Almagro, lo cual dependerá de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, el alcance, la duración y el impacto económico de las medidas adoptadas para contener la propagación del virus o contrarrestar sus efectos, los cambios de patrones y comportamientos de las personas, así como el impacto de cada uno de estos elementos en las condiciones macroeconómicas. Por tanto, la crisis sanitaria del Covid-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro.

2. Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero y dependencia de la gestora

La cartera de activos de Almagro está gestionada externamente por Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente denominada Orfila Management, S.L., la “Gestora”) conforme a los términos y condiciones del contrato de gestión suscrito el 25 de julio de 2017 el cual fue novado posteriormente en su integridad con fechas de 8 de abril de 2019 y 29 de octubre de 2020.

Conforme a dicho contrato de gestión (cuyos términos y condiciones se encuentran detallados en el apartado 6.7 del Documento de Registro), la Gestora tiene poderes para llevar a cabo la gestión corporativa y política de inversiones de Almagro y, en consecuencia, la actividad y negocios de Almagro dependen de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones de un modo adecuado. En todo caso, toda inversión y desinversión de Almagro pasa necesariamente por la previa aprobación de la comisión ejecutiva.

El éxito de la estrategia de inversión de Almagro descrita en el apartado 2.2.1 del Documento de Registro dependerá de la capacidad y rigor de la Gestora y, en última instancia, de su competencia para (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas para los accionistas de Almagro; (ii) garantizar la ocupación de los inmuebles de la cartera de Almagro; y (iii) gestionar adecuadamente la venta de los inmuebles de Almagro, todo ello sin perjuicio de que la inversión o desinversión requiere de la aprobación previa de la comisión ejecutiva de Almagro conforme a los términos y condiciones del contrato de gestión.

En consideración de lo anterior, 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, entre otros, el negocio, los resultados o la situación financiera de Almagro. Además, cualquier interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora (sea debido a la resolución del contrato de gestión o a cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de Almagro hasta que, en su caso, se encontrara una sociedad gestora sustituta adecuada o se remedie tal situación. Dicha interrupción podría afectar de un modo adverso, entre otros, al negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad.

Además, la capacidad de la Gestora depende significativamente de D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas y, por tanto, su salida o desvinculación por cualquier motivo de la Gestora podría tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro. En este sentido, no se puede garantizar que la Gestora pueda ser capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia. Asimismo, la salida de D. Luis de Ulíbarri San Vicente o D. Francisco Javier López Posadas podría acarrear pérdidas de relaciones en el negocio de Almagro. Incluso en caso de que se encontrara personal cualificado alternativo, la transición de esas nuevas personas a la Gestora podría llevar tiempo, ser costosa y no tener éxito en última instancia.

3. Riesgo de pérdidas continuadas y de imposibilidad de compensar las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores

Durante los ejercicios 2018, 2019 y 2020 la actividad llevada a cabo por Almagro ha generado pérdidas. Estas pérdidas están motivadas por la circunstancia de que durante los primeros años de actividad la Sociedad está acometiendo fuertes inversiones con el objeto de consolidar su cartera de activos inmobiliarios. A esta circunstancia se suma que la estrategia de desinversión y venta futura de los activos inmobiliarios requiere (en circunstancias normales) del transcurso de un número determinado de años.

El resultado de explotación fue negativo en los ejercicios 2018 (-392.551,34 euros), 2019 (-698.916,49 euros) y 2020 (-939.283,91 euros). Esto supone que las pérdidas de la Sociedad (en términos de resultado de explotación) han seguido incrementándose en un importe de 240.367,42 euros de 2019 a 2020, esto es, aproximadamente un 34%. No obstante, se aprecia una disminución en el incremento de las pérdidas, principalmente como consecuencia del mayor número de contratos de arrendamiento en vigor que generan rentas.

En cualquier caso, debido a eventuales circunstancias adversas que pudieran producirse en el futuro, dichas pérdidas podrían seguir produciéndose o incluso incrementarse, con lo que podría existir un impacto sustancial adverso sobre, entre otros, las actividades, resultados y situación financiera de Almagro.

Asimismo, en caso de no producirse en los próximos ejercicios resultados del ejercicio positivos, esto impedirá la posibilidad de compensar las bases imponibles negativas acumuladas de ejercicios anteriores, lo que podrá provocar que los resultados y la situación financiera de Almagro puedan verse negativamente afectados.

(B) Riesgo vinculado al modelo de negocio de Almagro y del sector en el que opera

1. Riesgos asociados al sector inmobiliario

Tal y como se describe en el apartado 2.2.1 del Documento de Registro, el modelo de negocio de Almagro consiste en adquirir viviendas con un descuento frente a su valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de sus accionistas mediante la desinversión del activo a medio y largo plazo.

La actividad actual de Almagro depende de una manera significativa de la evolución del sector inmobiliario español. El mercado inmobiliario español está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio o los tipos de interés. A estos efectos, se hace constar que, conforme a los datos del INE de 9 de marzo de 2021, la variación anual del IPV en el cuarto trimestre de 2020 disminuyó dos décimas y se situó en el 1,5%, mínimo histórico desde 2015, y, además, tal y como se desprende del informe de 15 de febrero de 2021 del INE relativo a la estadística de transmisiones de derechos de la propiedad, tanto la compra de vivienda usada como la de vivienda nueva han caído durante el ejercicio 2020, con una caída de aproximadamente el 18% con respecto a 2019. Asimismo, a febrero de 2021, los datos de transmisiones de derechos de la propiedad, tanto respecto de la compra de vivienda usada como la de vivienda nueva, han decrecido un 8,6% menos respecto del mismo mes de 2020. Por último, según

los datos del INE a 26 de febrero de 2021, durante el año 2020 el número de hipotecas sobre viviendas ha disminuido un 7,6%, si bien su importe medio se incrementó un 7,4%. Estas caídas generalizadas en el precio medio de la vivienda, el número de compraventas y la concesión de préstamos hipotecarios vienen motivadas fundamentalmente por la crisis del Covid-19. Este descenso se suma a la ralentización y desaceleración que el sector inmobiliario venía experimentando con anterioridad al comienzo de la crisis del Covid-19, tal y como muestran los datos referidos a enero de 2020 publicados por el INE y el Consejo General del Notariado, entre otros, que apuntaban un descenso en las compraventas de viviendas nuevas y usadas del 8,8% y 1,17%, respectivamente.

En consideración de lo anterior, la desaceleración del mercado inmobiliario y la caída generalizada del precio de la vivienda, el número de compraventas de viviendas y la concesión de nuevos préstamos hipotecarios podrían provocar un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, resultados, rentabilidad y situación financiera de Almagro. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, del Covid-19.

Cabe también destacar que en algunos territorios de España se han implantado recientemente mecanismos de limitación de rentas de contratos de arrendamiento con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y reducir los precios en determinadas zonas. Por ejemplo, en la comunidad autónoma de Cataluña se ha aprobado la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, que regula la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas situadas en Cataluña cuando ésta esté destinada a residencia permanente del arrendatario y se halle en área declarada como mercado de vivienda tenso. No obstante, la legalidad de este tipo de normativas ha sido puesta en duda. En este sentido, el Tribunal Constitucional admitió a trámite un recurso de inconstitucionalidad presentado contra varios artículos de la referida ley. Además, el acuerdo programático suscrito a finales de 2019 entre los partidos que actualmente conforman el Gobierno de España prevé, entre otras cuestiones, la creación de instrumentos que permitan a las comunidades autónomas o ayuntamientos limitar las subidas abusivas de precios de alquiler en determinadas zonas de mercado tensionados, si bien no se ha adoptado ninguna medida concreta en este sentido a la fecha del Documento de Registro.

Por último, habida cuenta de la situación actual del mercado inmobiliario, Almagro podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligado a reducir su precio de realización o mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales. Esto podría provocar un impacto material adverso en las actividades, resultados o situación financiera de Almagro.

2. Nivel de endeudamiento con entidades financieras

Almagro recurre habitualmente a la financiación bancaria para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, del Covid-19, sin que hasta la fecha haya tenido un impacto en los resultados de Almagro. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos favorables, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento de Almagro, podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en, entre otros, los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

A 31 de diciembre de 2020, el endeudamiento financiero bruto y el endeudamiento financiero neto de Almagro se situó en 9.786.544 euros y menos 8.807.194,41 euros, respectivamente. A dicha fecha, el ratio de endeudamiento (*loan to value* o LTV¹) de Almagro fue del 22,9%. Por su parte, a 30 de abril de 2021, el endeudamiento financiero bruto y el endeudamiento financiero neto de Almagro se situó en 11.910.437,39 euros y 1.475.999,45 euros, respectivamente. A dicha fecha, el ratio de endeudamiento (*loan to value* o LTV²) de Almagro fue del 20,7%. Este endeudamiento fue contraído por la Sociedad mediante 26 préstamos otorgados por diferentes entidades de crédito españolas conforme se detalla en el apartado 2.1.2 del Documento de Registro.

Por tanto, Almagro está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si Almagro no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras

¹ LTV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

² LTV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

necesidades de liquidez, podría llevar a cabo otras acciones tales como reducir o retrasar sus obligaciones de pago, reestructurar total o parcialmente la deuda existente o buscar recursos propios adicionales.

Todo ello podría tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro.

3. El éxito del negocio de Almagro depende de la capacidad de retener a sus inquilinos o conseguir nuevos

Almagro tiene como actividad principal el alquiler, la adquisición y la venta de inmuebles. 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. Asimismo, la labor comercial desarrollada por los proveedores e intermediarios inmobiliarios con los que colabora Almagro habitualmente es una pieza clave del éxito de su estrategia empresarial y su modelo de negocio. La falta de acción por parte de éstos o, incluso, los potenciales desacuerdos que puedan alcanzarse en el seno del órgano de administración de Almagro a la hora de tomar decisiones de inversión pueden conllevar consecuencias negativas para los resultados de Almagro y de su modelo de negocio.

Asimismo, Almagro se dirige principalmente a personas de la tercera edad interesadas en monetizar en vida sus respectivas viviendas y para lo cual éstas acceden a vender sus viviendas a la Sociedad y ésta, a cambio, les ofrece su uso bajo un contrato de arrendamiento con una duración ligada a su esperanza de vida. Por tanto, en caso de que la esperanza de vida real de los arrendatarios fuese mayor a la inicialmente estimada, esta circunstancia podría acarrear un retraso en la desinversión de los activos y, por tanto, la rentabilidad de los accionistas de Almagro podría ser inferior a la inicialmente estimada.

Además, la renovación de los contratos de arrendamiento de Almagro o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas como las actuales, a causa, principalmente, del Covid-19, lo que tendría como efecto una disminución de los ingresos.

A 31 de diciembre de 2020, los inmuebles de Almagro presentaron un ratio de ocupación del 95,65%, mientras que a 30 de abril de 2021 presentaron un 95,18%, en ambos casos tomando en consideración el total de activos en cartera en cada momento y, por tanto, incluyendo los activos bajo reforma. No hay garantía de que Almagro pueda mantener niveles de ocupación similares habida cuenta, entre otros, de la crisis financiera actual consecuencia de la pandemia del Covid-19. Esto podría tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro.

4. El sector en el que opera la Sociedad puede ser altamente competitivo

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.

Actualmente Almagro compite con un número limitado de operadores de mercado, tales como el banco portugués BNI que comercializa el producto de hipoteca inversa, así como inversores particulares o pequeños *family offices* especializados en operaciones de nuda propiedad.

Cualquiera de estos competidores o cualesquiera otros que puedan surgir en el futuro podrían ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los de Almagro. Además, éstos podrían adoptar modelos de negocio de adquisición y arrendamiento similares a los de Almagro, lo que podría reducir la ventaja competitiva de Almagro. Todo ello podría tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro.

(C) Riesgo de valoración

1. La valoración de la cartera de activos de Almagro podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento

Almagro solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2020, la valoración de mercado de la cartera de activos de Almagro realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ("**Gesvalt**") ascendió a 42.813.800 euros, todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración. Gesvalt emitió el informe de valoración con respecto al 31 de diciembre de 2020 y, por tanto, en dicha valoración no se consideraron los

activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad desde el comienzo del ejercicio 2021.

Asimismo, Gesvalt ha emitido una nueva valoración de mercado de la cartera de activos de Almagro a 30 de abril de 2021, que se adjunta al Documento de Registro como **Anexo I**, y que ascendió a 57.491.615 euros. 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 y que fueron adquiridos por un precio de 2.000.000 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. A este respecto, el referido titular ha comunicado a Almagro la presentación de una demanda relativa al ejercicio del derecho de retracto, si bien a la fecha del Documento de Registro la Sociedad no ha recibido la correspondiente notificación del juzgado ni, por tanto, se le ha dado traslado de la demanda. 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. Además, en dicha valoración no se han considerado diez activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 30 de abril de 2021, fecha de corte del informe, por un precio de 4.430.600 euros y cuyo valor de mercado la Sociedad estima internamente en 6.276.800 euros.

El referido derecho de retracto al que se encuentran sujetos varios activos de Almagro conforme a lo indicado en el párrafo anterior se define como el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago. A este respecto cabe destacar que la persona que ejerza el derecho de retracto no podrá hacer uso del mismo sin reembolsar al comprador el precio de la venta y, además, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta así como los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

A pesar de que el experto independiente valora los activos de Almagro aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo inmobiliario dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria el experto independiente asume una serie de hipótesis, quedando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad del experto. Para realizar las valoraciones de los activos, el experto independiente tiene en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria de Almagro pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar a Almagro a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro. En particular, actualmente se desconocen las consecuencias que el Covid-19 tendrá desde un punto de vista económico y social a nivel global y, en particular, en España, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados, lo cual podría afectar a las valoraciones de los activos y obligar a incluir unas pérdidas en sus estados financieros.

(D) Riesgos fiscales

1. La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Almagro podría afectarle negativamente

La junta general de accionistas de la Sociedad acordó el 18 de julio de 2017 optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**"), de conformidad con 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**") y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el periodo impositivo en el que se manifieste, entre otras, alguna de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación.
- El incumplimiento sustancial de obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

Adicionalmente, en caso de que Almagro genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de SOCIMI, ésta podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podrá no ser aprobada por los accionistas o podrá no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos los accionistas. Como alternativa, Almagro podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de nuevas inversiones, todo lo cual podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Almagro. Asimismo, los inversores deben tener en cuenta que Almagro podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, viéndose obligada a distribuir el resto, lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de Almagro.

- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley SOCIMI.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley SOCIMI para que la entidad pueda seguir aplicando el régimen fiscal especial previsto para las SOCIMIs, entre ellos, los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley. No existen consultas ni sentencias de los tribunales sobre las materias de las que se tenga conocimiento.

Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podría tener un impacto sustancial adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro.

Así, a título de ejemplo, el Proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en su versión aprobada por el Congreso de los Diputados y remitida al Senado) prevé una modificación de la fiscalidad del régimen de las SOCIMIs consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la entidad, que no sean objeto de distribución. No obstante, el texto del Proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal está pendiente de su aprobación por parte del Senado (sin perjuicio de que puede ser objeto de modificaciones). A fecha de publicación del presente documento el Senado todavía no aprobado tal normativa. Por tanto, en caso de que en un futuro se adoptasen medidas de la misma naturaleza, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados o la situación financiera de Almagro.

En todo caso, actualmente la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI implicaría que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del Impuesto sobre Sociedades que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de Almagro.

2. Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por tributación en su origen

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima. No obstante, el artículo 8 bis y el artículo 26.bis de los estatutos sociales de la Sociedad establece ciertas obligaciones de indemnización para determinados accionistas a favor de la Sociedad, de cara a evitar que el potencial devengo del gravamen del 19% previsto en la Ley SOCIMI tenga un impacto negativo en, entre otros, los resultados o la situación financiera de Almagro.

De este modo, estos accionistas estarían obligados a asumir el coste fiscal asociado a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales, incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Sin embargo, la previsión estatutaria mencionada puede no ser suficiente para mitigar este riesgo y, en ese caso, el pago de dividendos a un accionista con un porcentaje de participación elevado podría generar un gasto para la Sociedad (que previsiblemente tendría que abonar un 19% en concepto de Impuesto sobre Sociedades respecto al importe íntegro de dichos dividendos) lo que, consecuentemente, también implicaría un perjuicio para el resto de los accionistas.

(E) Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés

1. Diversos consejeros y accionistas de Almagro, en determinadas circunstancias, podrían encontrarse en situaciones de conflicto de interés

Los consejeros de Almagro D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas son, a su vez, administradores y accionistas, directos o indirectos, de la Gestora, por lo que, en determinadas circunstancias, podrían anteponer sus intereses como proveedores de servicios o viceversa. Además, los Sres. Ulíbarri y López son titulares, directos e indirectos, de aproximadamente un 2,2% y un 2,3% del capital social de Almagro, respectivamente.

Asimismo, la Gestora es titular de un 0,34% del capital social de Almagro 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.

Por último, Almagro tiene suscrito un contrato de prestación de servicios profesionales para la prestación de servicios en materia de identificación y negociación de operaciones de compraventa con Senior Tech, S.L. ("**Senior Tech**"), un agente inmobiliario en el que D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas tienen una participación agregada indirecta del 50%. La comisión que, en su caso, pueda recibir Senior Tech por sus servicios de intermediación inmobiliaria depende de la aceptación o rechazo por parte de Almagro de las propuestas de compra de inmuebles que pueda presentar a la comisión ejecutiva de la Sociedad. En este sentido, la comisión ejecutiva de Almagro es quien en última instancia decide sobre la adquisición de los activos presentados por Senior Tech. El consejo de administración de Almagro aprobó, en su sesión celebrada el 4 de junio de 2021, la suscripción del referido contrato con Senior Tech, con la abstención de los dos consejeros de Almagro vinculados a la Gestora.³

³ Véase el apartado 6.3 del Documento de Registro para más información sobre el contrato de prestación de servicios profesionales suscrito con Senior Tech.

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

1.1. Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro

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 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 el contenido del Documento de Registro, que ha sido elaborado de conformidad con lo previsto en el Anexo 24 del Reglamento 2019/980.

1.2. Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro

D. Luis de Ulíbarri San Vicente, como responsable del Documento de Registro, declara que, según su leal saber y entender, la información contenida en el mismo 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 incluidos en el documento de registro

En el presente Documento de Registro se recoge información relativa al informe de valoración independiente de activos de Almagro a 30 de abril de 2021 elaborado por Gesvalt como experto en el sector inmobiliario, y emitido el 14 de mayo de 2021, que se adjunta al Documento de Registro como **Anexo I**. Gesvalt tiene su domicilio social en Paseo de la Castellana 141, edificio Cuzco IV, 28046 Madrid.

Asimismo el Documento de Registro recoge información relativa al informe sobre el cálculo del valor de los activos netos 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.

La información relativa a los informes referidos en los párrafos anteriores se ha incluido en el Documento de Registro con el consentimiento de las personas responsables de los mismos.

1.4. Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluido en el documento de registro

La información relativa a los informes indicados en el apartado 1.3 anterior se ha reproducido con exactitud y, según el leal saber y entender de la Sociedad, no omite ningún hecho que hiciera que la información reproducida fuera inexacta o engañosa.

1.5. Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- el Documento de Registro ha sido aprobado por la CNMV en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento 2017/1129.
- la CNMV solo aprueba el Documento de Registro en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento 2017/1129.
- dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el Documento de Registro.
- el Documento de Registro ha sido elaborado como parte un folleto de la Unión de Crecimiento, de conformidad con el artículo 15 del Reglamento 2017/1129.

2. ESTRATEGIA, RESULTADOS Y ENTORNO EMPRESARIAL

2.1. Información sobre el emisor

a) Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social de la Sociedad es “Almagro Capital SOCIMI, S.A.”. La Sociedad opera bajo el nombre comercial de “Almagro”.

b) Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)

La Sociedad fue inscrita el día 27 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.067, folio 125, sección 8, hoja M-648.129, inscripción 1ª.

El Número de Identificación Fiscal (NIF) de Almagro es el A-87858908 y su identificador de entidad jurídica (código LEI) es el 95980076R4WYKTV45U37.

c) Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no es indefinido

Almagro se constituyó inicialmente por tiempo indefinido como sociedad de responsabilidad limitada en virtud de la escritura pública de constitución autorizada el 20 de junio de 2017 por el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con número 2.565 de su protocolo, habiendo sido objeto de transformación en sociedad anónima en virtud de escritura pública de transformación autorizada el 15 de noviembre de 2018 por el Notario de Madrid, D. Carlos Pérez Ramos, con número 2.744 de su protocolo y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36.067, folio 131, hoja M-648.129.

En la reunión de la junta general de la Sociedad celebrada el día 12 de noviembre de 2018 se aprobaron, entre otros, los acuerdos relativos a la aprobación de los nuevos estatutos sociales para adaptarlos al nuevo tipo societario de sociedad anónima, incluyendo en su denominación social, una vez transformada en sociedad anónima, el término “SOCIMI” y la modificación de los estatutos sociales para hacer determinados ajustes en relación con la aplicación del régimen fiscal especial previsto para las SOCIMIs y adaptar el contenido a los requisitos establecidos en la normativa reguladora del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME Growth”).

d) Personalidad jurídica, país de constitución y legislación aplicable

Almagro es una sociedad anónima constituida en España y sometida a la legislación española. En consecuencia, está sujeta principalmente al régimen jurídico establecido en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y, tras el acogimiento de Almagro al régimen fiscal especial previsto para SOCIMIs, a la Ley SOCIMI.

Adicionalmente, y en la medida en que las acciones de Almagro están admitidas a negociación en BME Growth, sistema multilateral de negociación español, la Sociedad está sujeta a la normativa interna de BME Growth y, en particular, a su reglamento y a las circulares reguladoras.

A continuación, se incluye un breve resumen de los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs y que, por tanto, resultan de aplicación a la Sociedad:

- Elementos societarios: Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- Actividad obligatoria: Las SOCIMIs deben tener como actividad principal la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Activos permitidos: Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) 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 (conjuntamente con los

Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% del activo de las SOCIMIs puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- Origen de ingresos: El 80% de las rentas de las SOCIMIs del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el periodo de tenencia a que se refiere el punto siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Periodo de tenencia de activos: Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos 3 años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de 1 año. Este periodo de tenencia de 3 años se extiende a las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Política de distribución de dividendos: Las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado e) anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.
- Régimen fiscal: Las SOCIMIs tributarán a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de 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, la tributación de aquella parte de las rentas generales con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el periodo mínimo de tenencia de tales activos referido en el apartado e) anterior.

La actividad inmobiliaria en España se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. A título meramente enunciativo, entre las principales disposiciones de ámbito estatal del sector que se encuentran actualmente en vigor podemos destacar: (i) la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”); (ii) el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; (iii) el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria; (iv) el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; (v) la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; y (vi) la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Por otro lado, entre las disposiciones de ámbito autonómico y local actualmente en vigor que regulan la actividad inmobiliaria y urbanística en la Comunidad de Madrid (donde se focaliza actualmente la actividad de Almagro) podemos destacar a título meramente enunciativo: (i) el Compendio-2019 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (actualizado a 16 de diciembre de 2019); (ii) el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid; (iii) la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Madrid relativa al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de 28 de marzo de 2001; (iv) la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Madrid relativa al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de 9 de octubre

de 2001; y (v) la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Madrid relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 20 de diciembre de 2001.

Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles que la Sociedad debe cumplir. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planteamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, al valor de los activos o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los arrendatarios.

e) Domicilio social, número de teléfono y página web

El domicilio social de Almagro se encuentra ubicado en Paseo de la Castellana 123, escalera derecha 9ºB, Madrid (España). El número de teléfono de su domicilio social es el (+34) 918 28 02 95.

La página web corporativa de la Sociedad es www.almagrocapital.com. La información disponible en la página web corporativa de la Sociedad no forma parte del Documento de Registro y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro.

2.1.1. Cambios importantes en la estructura de financiación del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha del Documento de Registro no se ha producido ningún cambio significativo en la estructura de financiación de Almagro distinta a la que se hace referencia en el apartado 5.5 del Documento de Registro.

2.1.2. Descripción de la financiación prevista de las actividades del emisor

El presente apartado incluye una descripción de los recursos de capital de Almagro. A estos efectos, a la fecha del Documento de Registro, la estrategia de financiación de Almagro busca priorizar, en la medida de lo posible, la financiación mediante recursos propios reduciendo, en consecuencia, las fuentes de financiación externas para el desarrollo de su actividad. No obstante lo anterior, en el largo plazo y con ánimo de buscar maximizar el retorno de cada inversión, Almagro no descarta incrementar y potenciar el apalancamiento de la cartera de inmuebles.

En la actualidad no existe para Almagro ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras.

(A) Recursos propios de Almagro

A continuación se incluye una tabla resumen de las principales partidas del patrimonio neto de Almagro a 31 de diciembre de 2020 y 2019 o para el ejercicio finalizado en dichas fechas, según corresponda:

	A 30 de abril de 2021 (no auditado)	31 de diciembre de	
		2020	2019
		(auditado)	
	(euros)		
Capital social	38.352.654,00	38.352.654,00	24.352.654,00
Prima de emisión.....	3.311.000,44	3.311.000,44	1.351.000,44
Resultados negativos de ejercicios anteriores....	(2.318.959,63)	(1.266.520,39)	(461.282,16)
Acciones o participaciones propias.....	(279.154,36)	(291.220,84)	(280.792,19)
Resultado del ejercicio	(349.942,76)	(1.052.439,24)	(805.238,23)

Tal y como puede observarse, la cifra de capital social ha aumentado significativamente durante el ejercicio 2020 mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 euros y una prima de emisión por importe de 1.960.000 euros. Ello es debido a la ampliación de capital ejecutada por la Sociedad en octubre de 2020. En este sentido, a continuación se incluye una tabla resumen con las cifras y datos de todas las ampliaciones de capital ejecutadas por la Sociedad desde su constitución (i.e. 20 de junio de 2017) hasta la fecha del Documento de Registro:

Año	Importe	Número de acciones nuevas	Capital social resultante	Número de acciones resultante	Fecha de ejecución
	(euros)		(euros)		
2017	3.710.000	3.710.000	3.713.000	3.713.000	5/12/2017
2018	5.626.500	5.626.500	9.339.500	9.339.500	30/07/2018
2018	14.154 ⁽¹⁾	13.154	9.352.654	9.352.654	30/07/2018
2019	16.350.000 ⁽¹⁾	15.000.000	24.352.654	24.352.654	1/08/2019
2020	15.960.000 ⁽¹⁾	14.000.000	38.352.654	38.352.654	28/10/2020

(1) Incluye el importe correspondiente a la prima de emisión.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la junta general extraordinaria universal de socios de la Sociedad (ya que en aquella fecha Almagro era un sociedad de responsabilidad limitada) decidió ampliar el capital social mediante aportaciones dinerarias y la creación de 3.710.000 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal sin prima de emisión y con derecho de suscripción preferente, ascendiendo el capital social de la Sociedad, tras la ejecución del aumento, a la cantidad de 3.713.000 euros. La ampliación de capital fue suscrita por 22 nuevos socios. Esta ampliación de capital fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 126, hoja M-648.129, inscripción 2ª.

Con fecha 19 de febrero de 2018, la junta general extraordinaria y universal de socios de Almagro aprobó una segunda ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias y con derecho de suscripción preferente por importe de 5.626.500 euros. En virtud de esta ampliación de capital se crearon 5.626.500 nuevas participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita por 51 nuevos socios. Esta ampliación de capital fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 130, hoja M-648.129 inscripción 5ª.

Con fecha 25 de junio de 2018, la junta general ordinaria y universal de socios de Almagro aprobó una tercera ampliación de capital por compensación de créditos, que ascendían a la cantidad de 13.154 euros. En virtud de esta ampliación de capital se crearon 13.154 nuevas participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,076 euros por cada una de ellas, lo que constituyó un total de 1.000 euros de prima de emisión. La ampliación fue suscrita por un socio al no generar derecho de suscripción preferente esta modalidad de aumento de capital. Esta ampliación de capital fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 130, hoja M-648.129, inscripción 6ª.

Adicionalmente, la junta general extraordinaria de accionistas de Almagro acordó, en su sesión celebrada el 26 de marzo de 2019, aumentar el capital social por un importe nominal máximo de 15.000.000,00 de euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 15.000.000 de nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, mediante aportaciones dinerarias, y delegando en el consejo de administración, conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo, señalara la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y fijara las condiciones del mismo en todo lo no previsto, incluyendo la facultad para modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital. Posteriormente, el consejo de administración de Almagro, en uso de la delegación conferida por la referida junta general de accionistas, el 26 de abril de 2019 acordó ampliar el capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 15.000.000 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 15.000.000 de acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,09 euros por cada acción, es decir, con una prima de emisión total máxima de 1.350.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Esta ampliación de capital fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 38.483, folio 010, hoja M-648.129, inscripción 13ª. La ampliación se cubrió con una sobredemanda del 4%, procediéndose a realizar un prorrateo en el tramo discrecional. El detalle del resultado de la ampliación de capital fue el siguiente:

Período de suscripción	Acciones suscritas	Capital	Prima de emisión	Importe efectivo
			(euros)	
Preferente	4.601.405	4.601.405,00	414.126,45	5.015.531,45
Adicional	4.151.090	4.151.090,00	373.598,10	4.524.688,10
Discrecional	6.247.505	6.247.505,00	562.275,45	6.809.780,45
Total	15.000.000	15.000.000,00	1.350.000,00	16.350.000,00

La junta general de accionistas de Almagro acordó, en su sesión celebrada el 1 de julio de 2020, aumentar el capital social por importe nominal máximo de 14.000.000,00 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 14.000.000 de nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, mediante aportaciones dinerarias, y delegando en el consejo de administración, conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo, señalara la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y fijara las condiciones del mismo en todo lo no previsto, incluyendo la facultad para modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital. Posteriormente, el consejo de administración de Almagro, en uso de la delegación conferida por la junta general de accionistas que se ha descrito anteriormente, el 8 de julio de 2020 acordó llevar a cabo dicha ampliación de capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 14.000.000 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 14.000.000 de acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,14 euros por cada acción, es decir, con una prima de emisión total máxima de 1.960.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Esta ampliación de capital fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 38.483, folio 17, hoja M-648.129, sección 16. La ampliación se cubrió con una sobredemanda del 20%, procediéndose a realizar un prorrateo en el tramo discrecional. El detalle del resultado de la ampliación de capital fue el siguiente:

Período de suscripción	Acciones suscritas	Capital	Prima de emisión	Importe efectivo
			(euros)	
Preferente	2.188.949	2.188.949,00	306.452,86	2.495.401,86
Adicional	717.043	717.043,00	100.386,02	817.429,02
Discrecional	11.094.008	11.094.008,00	1.553.161,12	12.647.169,12
Total	14.000.000	14.000.000,00	1.960.000,00	15.960.000,00

Asimismo, la junta general de accionistas de Almagro celebrada el 14 de diciembre de 2020 acordó, bajo el punto sexto de su orden del día, delegar en el consejo de administración de la Sociedad la facultad de aumentar el capital social en una o varias veces en los términos y condiciones previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, por un importe máximo igual al 50% del capital social de la Sociedad a la fecha de adopción del referido acuerdo (i.e. 19.176.327,00 euros).

Por último, la junta general ordinaria de accionistas de Almagro 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 un 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 (el "Aumento").

(B) Recursos ajenos de Almagro

A continuación, se incluye información relativa a los activos y pasivos financieros de la Sociedad a 30 de abril de 2021, 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

	Deudas con entidades de crédito			Derivados y otros			Total		
	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(no auditado)	(auditado)	(auditado)	(no auditado)	(auditado)	(auditado)	(no auditado)	(auditado)	(auditado)
	(euros)								
Activos financieros a L/P									
Fianzas depositadas	-	-	-	69.626,90	69.626,90	37.248,87	69.626,90	69.626,90	37.248,87
Pasivos financieros a L/P									
Partidas a pagar	10.202.537,24	8.413.021,53	5.749.313,31	565.417,31	368.401,64	398.800,34	10.767.954,55	8.781.423,17	6.148.113,65
Proveedores de inmovilizado ..	-	-	-	2.298.238,41	1.627.449,80	1.212.740,47	2.298.238,41	1.627.449,80	1.212.740,47
Activos financieros a C/P									
Otros activos financieros	-	-	-	196.992,00	210.000,00	210.000,00	196.992,00	210.000,00	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	-	-	-	400.073,23	350.073,23	350.048,72	400.073,23	350.073,23	350.048,72
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	16.862,61	5.848,87	195,46	16.862,61	5.848,87	195,46
Pasivos financieros a C/P									
Partidas a pagar	1.707.900,15	1.373.522,47	841.966,89	-	-	-	1.707.900,15	1.373.522,47	841.966,89
Proveedores de inmovilizado ..	-	-	-	899.202,14	644.876,34	393.314,34	899.202,14	644.876,34	393.314,34
Proveedores	-	-	-	3.145,86	200,00	200,00	3.145,86	200,00	200,00
Acreeedores varios	-	-	-	4.063,86	82.948,97	80.459,84	4.063,86	82.948,97	80.459,84
Proveedores empresas del grupo	-	-	-	157.866,30	204.517,96	189.362,00	157.866,30	204.517,96	189.362,00

El importe de 69.626,90 euros de la partida "*Fianzas depositadas*" a 30 de abril de 2021 se corresponde con el importe depositado por parte de la Sociedad en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) en concepto de fianza conforme a lo previsto por la LAU y el Decreto 181/1996 de 5 de diciembre por el que se regula el Régimen de Depósito de Fianzas de Arrendamientos en la Comunidad de Madrid.

La partida "*Proveedores de inmovilizado*" a largo y corto plazo se corresponde con el precio aplazado pactado por la Sociedad en el marco de lo acordado en los diferentes contratos de compraventa. En concreto, estas cifras se corresponden con la parte del precio aplazado que, ante un eventual fallecimiento o abandono de la vivienda por parte de los inquilinos con carácter previo a la liquidación completa del precio aplazado, la Sociedad quedaría obligada a pagar anticipadamente a los correspondientes herederos o al propio inquilino (en caso de abandono de la vivienda) contra la entrega de las llaves de la vivienda.

Para el cálculo del periodo inicial previsto en los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad durante el cual las rentas mensuales o cuotas de arrendamiento se asemejan con la parte aplazada del precio de la compraventa del activo inmobiliario en cuestión se hace un análisis previo individualizado de cada operación, tomando en consideración factores actuariales en términos de longevidad, esperanza de vida, y "vida hábil" (referido al tiempo estimado que pueden vivir los potenciales arrendatarios por su cuenta, sin necesidad de trasladarse a una residencia o, en su caso, irse a vivir con un familiar). Adicionalmente se lleva a cabo una valoración de salida del inmueble conservadora, teniendo en cuenta la evolución histórica de los precios de las viviendas a nivel de cada barrio, el tamaño del activo y de la liquidez/demanda de la tipología del inmueble en cuestión, así como del valor histórico del arrendamiento del inmueble.

Con los factores descritos en el párrafo anterior, se obtiene un precio de venta futuro del activo, así como una fecha prevista de venta, y con base en estos criterios (i.e. esperanza de vida/vida hábil y valoración de salida del inmueble), se calcula el desembolso (i.e. potencial precio de adquisición) a realizar para la adquisición del activo inmobiliario en cuestión y el descuento a aplicar sobre el valor de tasación del activo, con el objetivo de alcanzar un retorno o rentabilidad.

A efectos aclaratorios, se hace constar que durante este primer periodo la renta a pagar por los arrendatarios se asemeja al pago de la cuota mensual correspondiente a la parte del precio de compraventa que ha quedado aplazada. Una vez finalizado el pago del importe total de precio de compraventa que hubiese quedado aplazado, el arrendatario queda obligado a abonar una renta de alquiler cuyo importe queda sujeto a una bonificación extraordinaria y personalísima en atención a las circunstancias personales de cada arrendatario. Si se produce el fallecimiento del arrendatario con posterioridad al periodo “inicial” anteriormente referido, cualquier potencial heredero (o cualquier otra persona que conforme a la normativa aplicable resulte legitimada) que se subrogue en la posición contractual del arrendatario, no se verá beneficiado por la bonificación en la renta mensual que disfrutaba su causahabiente (al tener esta carácter personalísimo) y deberá pagar la renta correspondiente que se hubiera pactado al efecto, que será actualizada de forma anual conforme a las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (“IPC”).

La duración estimada de los contratos de arrendamiento busca cubrir sobradamente la esperanza de vida de los arrendatarios. Siendo la media de duración estimada de los contratos de arrendamiento suscritos por Almagro de 24,26 años.

A 30 de abril de 2021, Almagro había suscrito un total de 75 contratos de arrendamiento. De estos, 32 siguen el esquema de duración y periodos de pagos descritos en los párrafos anteriores. El resto de los contratos de arrendamiento (i.e. 43 contratos de arrendamiento) son contratos de arrendamiento en condiciones de mercado, donde no se ha acordado la fijación de una renta mensual bonificada personalísima que atienda a la condición del arrendatario en cuestión (ver apartado 2.2.1 para mayor detalle e información sobre estos aspectos).

El importe de 400.073,23 euros de “Imposiciones a corto plazo” a 30 de abril de 2021 se corresponde con los depósitos a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abiertos en Bankinter, S.A. (300.073,23 euros) y Banco de Sabadell, S.A. (100.000 euros). Sobre estos depósitos se han constituido prendas en garantía de los préstamos hipotecarios concedidos a favor de Almagro para la adquisición de los activos Goya 1, Princesa 1 y Fuente del Berro 1.

Por su parte, la partida “Otros activos financieros”, incluye el importe correspondiente a dos avales bancarios por importe de 196.992,00 euros y con un vencimiento anual emitidos por Bankinter, S.A.

Las deudas con entidades de crédito a 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 que se reflejan en la cuenta “Partidas a pagar” se corresponden con la financiación bancaria obtenida por Almagro para la adquisición de los diferentes activos inmobiliarios, cuyo desglose es el siguiente:

Entidad bancaria	Contratación	Vencimiento	Importe inicial del préstamo	Importe a	Importe a
				30/04/2021	31/12/2020
				(no auditado)	(auditado)
				(euros)	
Sabadell 1	may-18	may-25	186.500	144.901	149.769
Bankinter 1	jun-18	jun-28	1.300.000	955.355	997.636
Sabadell 2	jul-18	jul-30	290.000	229.106	236.653
Bankinter 2	jul-18	jul-33	280.000	234.008	239.702
Sabadell 3	dic-18	dic-25	679.800	462.381	493.986
Sabadell 4	dic-18	dic-25	215.000	146.237	156.233
Sabadell 5	feb-19	feb-26	285.000	201.007	214.166
Santander 1	mar-19	mar-26	78.000	54.786	58.500
Sabadell 6	mar-19	mar-26	322.490	230.486	245.426
Santander 2	mar-19	mar-26	237.500	166.816	178.125
Bankinter 3	mar-19	mar-34	550.000	482.649	493.605
Sabadell 7	may-19	may-25	454.879	335.657	356.671
Sabadell 8	sep-19	oct-26	436.500	341.737	361.875
Santander 3	sep-19	sep-26	600.000	464.286	492.857
Sabadell 9	sep-19	sep-26	504.900	395.288	418.581
Santander 4	sep-19	sep-26	100.000	77.381	82.143
Bankinter 4	oct-19	oct-26	500.000	397.517	420.504
Sabadell 10	dic-19	dic-26	173.000	146.691	152.881
Bankinter 5	feb-20	feb-30	1.000.000	890.842	922.231
Santander 5	dic-20	dic-27	490.000	467.754	490.000
Santander 6	dic-20	dic-27	2.625.000	2.505.824	2.625.000

Entidad bancaria	Contratación	Vencimiento	Importe inicial del préstamo	Importe a	Importe a
				30/04/2021	31/12/2020
				(no auditado)	(auditado)
				(euros)	
Santander 7	ene-21	ene-28	1.000.000	965.891	-
Santander 8	ene-21	ene-28	600.000	579.535	-
Santander 9	feb-21	feb-28	240.000	234.558	-
Bankinter 6	mar-21	mar-31	211.000	209.369	-
Sabadell 11	mar-21	mar-31	595.000	590.378	-
			13.954.569,00	11.910.437,39⁽¹⁾	9.786.544,00

(1) Se advierte de que la suma de los importes de cada columna puede variar respecto del total indicado como consecuencia del redondeo de las cifras individuales incluidas.

A continuación, se incluye el desglose por vencimiento de las deudas con entidades de crédito a 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	12 meses	1 año	2 años	3 años	+4 años	Total
	(euros)					
A 31/12/2020	1.373.522,46	1.391.928,85	1.410.622,14	1.428.058,26	4.182.412,29	9.786.544,00
A 30/04/2021	1.707.900,14	1.731.098,32	1.753.087,68	1.778.583,00	4.939.768,25	11.910.437,39

Adicionalmente, con posterioridad al 30 de abril de 2021, Almagro ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria con Bankinter, S.A. por importe de 1.100.000 euros, vencimiento en 10 años y un tipo de interés del 1,50% para la adquisición de una vivienda sita en Lagasca, en el barrio de Salamanca.

En consecuencia, a la fecha del Documento de Registro, la Sociedad tiene suscritos un total de 27 contratos de préstamo garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.

A continuación se incluye una breve descripción de los préstamos que se recogen en la tabla anterior.

(i) Préstamos hipotecarios suscritos con Banco de Sabadell, S.A. a 30 de abril de 2021:

Entidad bancaria	Valor neto contable ⁽¹⁾	Valor de mercado ⁽²⁾	Importe inicial del préstamo	Importe a	Importe a	Tipo de interés
	(no auditado)			30/04/2021	31/12/2020	
				(no auditado)	(auditado)	
				(euros)		
Sabadell 1	276.443	320.000	186.500	144.901	149.769	1,85% (fijo)
Sabadell 2	595.915	854.000	290.000	229.106	236.653	1,85% (fijo)
Sabadell 3	1.468.097	1.630.000	679.800	462.381	493.986	1,75% (fijo)
Sabadell 4	622.764	790.000	215.000	146.237	156.233	1,75% (fijo)
Sabadell 5	419.928	465.000	285.000	201.007	214.166	2,00% (fijo)
Sabadell 6	892.995	960.000	322.490	230.486	245.426	1,70% (fijo)
Sabadell 7	596.788	861.000	454.879	335.657	356.671	1,70% (fijo)
Sabadell 8	1.026.453	1.753.000	436.500	341.737	361.875	1,50% (fijo)
Sabadell 9	1.003.555	1.366.000	504.900	395.288	418.581	1,50% (fijo)
Sabadell 10	448.956	561.000	173.000	146.691	152.881	2,50% (fijo)
Sabadell 11	1.075.989	1.196.000	595.000	590.378	-	1,40% (fijo)
	8.427.883	10.756.000	4.143.069	3.223.869	2.786.241	

(1) A 30 de abril de 2021 según los estados financieros intermedios de Almagro no auditados cerrados a dicha fecha, que han sido utilizados como base para calcular el NAV y el NAV por acción a dicha fecha. NAV y NAV por acción son MARs, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre estas medidas alternativas de rendimiento.

(2) 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.

Todos los préstamos están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria sobre determinados activos inmobiliarios propiedad de Almagro (tal y como se describe en la tabla anterior). La fecha de vencimiento de los referidos contratos oscila en torno a los 4 y 19 años a contar desde su correspondiente fecha de suscripción.

En todos los préstamos hipotecarios se pacta que la financiación devengará un tipo de interés fijo pagadero mensualmente que oscila entre el 1,40% y un 2,50% anual.

Asimismo, en garantía del pago del precio aplazado de la operación de compraventa de un activo, la Sociedad suscribió un contrato de aval con Banco de Sabadell, S.A. por importe máximo de 210.000 euros. Dicho aval ha sido cancelado con posterioridad al cierre de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020.

Por último, en garantía del préstamo hipotecario otorgado para la operación de compraventa de un activo, la Sociedad suscribió el 11 de julio de 2018 con Banco Sabadell, S.A. un contrato de prenda sobre los fondos depositados en una cuenta bancaria a plazo fijo abierta con Banco de Sabadell, S.A. por importe máximo de 50.000 euros. Dicha prenda se cancelará y dejará de tener efecto alguno el 11 de julio de 2024. Adicionalmente, el 30 de marzo de 2021, se formalizo también con Banco Sabadell, S.A. un contrato de prenda sobre los fondos depositados en una cuenta bancaria a plazo fijo abierta con Banco de Sabadell, S.A. por importe máximo de 50.000 euros. Dicha prenda se cancelará y dejará de tener efecto alguno el 30 de marzo de 2023

(ii) Préstamos hipotecarios suscritos con Bankinter, S.A. a 30 de abril de 2021:

Entidad bancaria	Valor neto contable ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor de mercado ⁽²⁾	Importe inicial del préstamo	Importe a 30/04/2021 (no auditado)	Importe a 31/12/2020 (auditado)	Tipo de interés
(euros)						
Bankinter 1	1.952.922	2.349.000	1.300.000	955.355	997.636	1,00% (variable)
Bankinter 2	752.387	844.000	280.000	234.008	239.702	1,75% (fijo)
Bankinter 3	1.097.511	1.323.000	550.000	482.649	493.605	1,90% (fijo)
Bankinter 4	1.113.994	1.612.000	500.000	397.517	420.504	1,60% (fijo)
Bankinter 5	1.256.558	1.509.000	1.000.000	890.842	922.231	1,50% (fijo)
Bankinter 6	273.277	339.000	211.000	209.369	-	1,50% (fijo)
	6.446.649	7.976.000	3.841.000	3.169.740	3.073.678	

- (1) A 30 de abril de 2021 según los estados financieros intermedios de Almagro no auditados cerrados a dicha fecha, que han sido utilizados como base para calcular el NAV y el NAV por acción a dicha fecha. NAV y NAV por acción son MARs, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre estas medidas alternativas de rendimiento.
- (2) 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.

Adicionalmente, con posterioridad al 30 de abril de 2021, Almagro ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.100.000 euros por lo que a la fecha del Documento de Registro la Sociedad ha suscrito un total de 7 contratos de préstamo con Bankinter, S.A. por importe total de 4.941.000 euros.

Todos los préstamos están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria sobre determinados activos inmobiliarios propiedad de Almagro. La fecha de vencimiento de los referidos contratos oscila en torno a los 5 y 13 años a contar desde su correspondiente fecha de suscripción.

En todos los préstamos hipotecarios se pacta que la financiación devengará un tipo de interés fijo pagadero mensualmente que oscila entre el 1,50% y un 1,90% anual, a excepción del préstamo concedido para la adquisición un activo por importe de 1.300.000 euros, que tiene un tipo de interés variable.

Asimismo, en garantía del préstamo concedido por Bankinter, S.A. por importe de 1.300.000 euros, Almagro otorgó, junto con la correspondiente hipoteca sobre el referido activo, un derecho real de prenda sobre un depósito a plazo (6 meses) que Almagro constituyó el 22 de junio de 2018 en Bankinter, S.A. por importe de 300.073,23 euros.

(iii) Préstamos hipotecarios suscritos con Banco Santander, S.A. a 30 de abril de 2021:

Entidad bancaria	Valor neto contable ⁽¹⁾ (no auditado)	Valor de mercado ⁽²⁾	Importe inicial del préstamo	Importe a 30/04/2021 (no auditado)	Importe a 31/12/2020 (auditado)	Tipo de interés
			(euros)			
Santander 1	155.390	254.000	78.000	54.786	58.500	1,65% (fijo)
Santander 2	499.129	669.000	237.500	166.816	178.125	1,65% (fijo)
Santander 3	1.369.315	1.854.000	600.000	464.286	492.857	1,65% (fijo)
Santander 4	266.366	317.000	100.000	77.381	82.143	1,65% (fijo)
Santander 5	710.165	1.115.000	490.000	467.754	490.000	1,42% (fijo)
Santander 6	3.783.164	4.914.000	2.625.000	2.505.824	2.625.000	1,42% (fijo)
Santander 7	1.462.442	1.754.000	1.000.000	965.891	-	1,42% (fijo)
Santander 8	899.920	1.061.000	600.000	579.535	-	1,42% (fijo)
Santander 9	355.029	392.000	240.000	234.558	-	1,42% (fijo)
	9.500.920	12.330.000	5.970.500	5.516.831	3.926.625	

(1) A 30 de abril de 2021 según los estados financieros intermedios de Almagro no auditados cerrados a dicha fecha, que han sido utilizados como base para calcular el NAV y el NAV por acción a dicha fecha. NAV y NAV por acción son MARs, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre estas medidas alternativas de rendimiento.

(2) 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.

Todos los préstamos están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria sobre determinados activos inmobiliarios propiedad de Almagro. La fecha de vencimiento de los referidos contratos es de 7 años a contar desde su correspondiente fecha de suscripción.

En todos los préstamos hipotecarios se pacta que la financiación devengará un tipo de interés fijo pagadero mensualmente que oscila entre 1,42% y un 1,65% anual.

(C) Otros pasivos financieros

Tal y como se detalla en el apartado 2.2 del Documento de Registro, el modelo de negocio de Almagro consiste en la adquisición de viviendas a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento. Su nicho de mercado está especialmente dirigido a este colectivo de personas de avanzada edad dispuestas a vender sus viviendas a un precio inferior al precio de mercado, de tal modo que estas personas consiguen monetizar sus respectivas viviendas en vida y, además, seguir viviendo en sus viviendas al firmar un contrato de arrendamiento tras su venta, lo que les aporta seguridad y tranquilidad. Así, las adquisiciones de activos inmobiliarios se hacen con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo a medio o largo plazo.

En este sentido, en las cuentas correspondientes a pasivos financieros a largo y corto plazo se incluyen los importes que han sido descontados del valor de mercado del activo en cada operación de compraventa. Estos importes se irán minorando a medida que, conforme transcurra la duración del contrato de arrendamiento de cada activo, se vayan pagando las rentas derivadas de los mismos.

Proveedores de inmovilizado a largo plazo	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(no auditado)	(auditado)	(auditado)
	(euros)		
Princesa 1	12.500,00	37.500,00	112.500,00
Recoletos 1	175.133,14	184.599,78	212.999,70
Recoletos 2	48.148,30	62.963,10	107.407,50
Bernabéu 1	-	-	15.600,00
Goya 3	273.333,06	286.666,38	326.666,34
Cuatro Caminos 1	90.910,46	98.990,46	123.816,00
Barrio del Pilar 1	-	3.333,32	13.333,28
Gaztambide 1	8.400,00	9.600,00	13.200,00
Vallehermoso 1	101.500,00	115.500,00	157.500,00
Guindalera 1	3.333,32	10.272,31	30.272,23
Cuatro Caminos 3	16.669,52	27.780,20	61.112,24
Cuatro Caminos 4	11.666,62	18.333,26	38.333,18
Goya 5	2.500,00	12.500,00	-
Marroquina 1	2.586,18	6.034,42	-
Aluche 1	49.333,21	54.666,53	-
Pinar del Rey 1	9.333,28	12.111,04	-
Goya 6	-	53.218,00	-
San Fermín 1	22.000,00	24.000,00	-
Pacífico 1	21.250,00	24.650,00	-
Nueva España 2	483.007,00	541.403,00	-
Cuzco 1	36.104,00	43.328,00	-
Goya 7	87.486,00	-	-
Bernabéu-Hispanoamérica 1	49.583,22	-	-
Acacias 1	197.298,00	-	-
Concepción 1	58.750,00	-	-
Fuente del Berro 1	22.913,00	-	-
Lista 1	9.523,60	-	-
Chueca-Justicia 1	20.000,00	-	-
Concepción 2	60.900,00	-	-
Castellana 6	424.076,50	-	-
Total	2.298.238,41	1.627.449,80	1.212.740,47

Proveedores de inmovilizado a corto plazo	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(no auditado)	(auditado)	(auditado)
	(euros)		
Goya 2	-	(29,09)	11.970,91
Princesa 1	75.000,00	75.000,00	75.000,00
Recoletos 1	28.399,62	28.399,62	28.399,62
Recoletos 2	44.444,40	44.444,40	44.444,40
Ibiza 1	-	-	24.999,96
Bernabéu 1	10.400,00	15.600,00	15.600,00
Goya 3	39.999,96	39.999,96	39.999,96
Cuatro Caminos 1	24.240,00	24.240,00	24.240,00
Barrio del Pilar 1	9.999,96	9.999,96	9.999,96
Guindalera 1	19.999,92	19.727,57	19.727,57
Gaztambide 1	3.600,00	3.600,00	3.600,00
Vallehermoso 1	42.000,00	42.000,00	42.000,00
Cuatro Caminos 3	33.332,04	33.332,04	33.332,04

Proveedores de inmovilizado a corto plazo	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(no auditado)	(auditado)	(auditado)
Cuatro Caminos 4	19.999,92	19.999,92	19.999,92
Goya 5	30.000,00	30.000,00	-
Marroquina 1	10.344,72	10.344,72	-
Aluche 1	15.999,96	15.999,96	-
Pinar del Rey 1	8.333,28	8.333,28	-
Cuzco 1	21.672,00	21.672,00	-
Goya 6	-	10.824,00	-
San Fermín 1	6.000,00	6.000,00	-
Pacífico 1	10.200,00	10.200,00	-
Nueva España 2	175.188,00	175.188,00	-
Castellana 6	76.923,00	-	-
Concepción 2	8.400,00	-	-
Chueca-Justicia 1	30.000,00	-	-
Lista 1	14.285,40	-	-
Fuente del Berro 1	24.996,00	-	-
Concepción 1	15.000,00	-	-
Acacias 1	20.952,00	-	-
Bernabéu-Hispanoamérica 1	17.499,96	-	-
Goya 7	49.992,00	-	-
Jerónimos 1	12.000,00	-	-
Total	899.202,14	644.876,34	393.314,34

2.2. Descripción empresarial

2.2.1. Estrategia y objetivos

La Sociedad estructura la estrategia y plan de negocio con el objetivo de maximizar el rendimiento de la inversión de los accionistas, dentro del marco regulador aplicable a la Sociedad. La estrategia de la Sociedad se basa en los siguientes ámbitos:

(A) Estrategia de inversión

– Política de inversión

La estrategia de inversión de Almagro consiste 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. Desde el comienzo de su actividad, Almagro se ha dirigido a un colectivo de personas de avanzada edad dispuestas a vender sus viviendas a un precio inferior al precio de mercado libre. Estos activos están ubicados en el centro de la ciudad de Madrid y, principalmente, en barrios considerados como *prime* o de alto potencial de revalorización.

La Sociedad es capaz de obtener estos descuentos al no existir muchos operadores que actúen en este mercado. Almagro ofrece a este colectivo de personas de avanzada edad una alternativa para monetizar sus respectivas viviendas en vida, superior a las soluciones tradicionales (hipoteca inversa o renta vitalicia) y, al mismo tiempo, les permite firmar un contrato de arrendamiento para permanecer en sus viviendas tras su venta, lo que les aporta seguridad y tranquilidad. Esta estrategia de inversión permite a Almagro acceder a un segmento de la población que no es el objetivo tradicional de las SOCIMIs, adquiriendo, en consecuencia, los diferentes activos inmobiliarios con un importante descuento respecto a su valor de mercado libre.

Los activos son mantenidos en arrendamiento hasta que éste finaliza, ya sea por voluntad del propio arrendatario o por su fallecimiento. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, se analizan las distintas alternativas de venta o posible arrendamiento y se elige aquélla que pueda conllevar una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas habida cuenta de la situación del mercado inmobiliario existente en cada momento.

Actualmente las inversiones de la Sociedad están centradas exclusivamente en la Comunidad de Madrid, aunque, conforme a la política de inversión acordada por el consejo de administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 22 de abril de 2021, se pretende adquirir inmuebles en las principales capitales de provincia de España y Portugal. El objetivo de la Sociedad es mantener

el portfolio con un nivel mínimo de 60% de viviendas en cartera ubicadas en la Comunidad de Madrid. Consecuentemente, la Sociedad también contempla dentro de su estrategia de inversión la posibilidad de diversificar la composición de su cartera mediante la incorporación de viviendas ubicadas en las principales capitales de provincia de España y Portugal.

En este sentido, a la fecha del Documento de Registro, no se ha establecido ningún horizonte temporal determinado en cuanto a la estrategia de adquisición de nuevos activos inmobiliarios en España fuera de la Comunidad de Madrid ni, en el futuro, en Portugal. En función de la evolución del mercado y del sector, y siempre sujeto a llevar a cabo previamente un estudio del mercado y del ámbito legal en las distintas zonas potenciales de inversión que deberá ser previo a cualquier inversión, el consejo de administración de la Sociedad y la Gestora evaluarán potenciales oportunidades de inversión en otros territorios.

El mercado potencial de Almagro está en constante crecimiento en la medida en que cada año el colectivo de personas de avanzada edad es mayor. Además, la incertidumbre respecto a la viabilidad y sostenibilidad del sistema de pensiones hace que este colectivo de personas esté cada vez más dispuesto a monetizar su vivienda habitual en vida. Durante los próximos años este efecto se verá potenciado con la entrada de la generación conocida como “BabyBoom” en la edad de jubilación, lo que incrementará drásticamente el número de pensionistas. A efectos ilustrativos, el rango de edad del colectivo de personas que a la fecha del Documento de Registro tienen la condición de arrendatarios de los activos inmobiliarios titularidad de Almagro oscila entre los 65 y 97 años. En consecuencia, se trata de personas de avanzada edad que se encuentran en la actualidad en edad de jubilación. Asimismo, este colectivo de personas al que va dirigida la estrategia de Almagro tiene, con carácter general, una buena posición económica y, por tanto, a la fecha del Documento de Registro no hay ningún arrendatario que se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica que no le permita atender sus obligaciones periódicas de pago. Para más información sobre el incremento del número de personas que conforman el mercado objetivo de Almagro véase el apartado 2.2.3 del Documento de Registro.

Sin embargo, este mercado potencial puede verse reducido por el impacto que el Covid-19 está teniendo entre las personas mayores de 70. No obstante, desde que se inició la crisis del coronavirus y hasta la fecha del Documento de Registro, únicamente han fallecido 3 arrendatarios de Almagro.

La estrategia de Almagro en la adquisición de los activos es la siguiente:

- Identificación de áreas con alta concentración de personas de avanzada edad y potencial de revalorización.
- Adquisición de viviendas con un descuento sobre el valor de tasación y que ofrezcan a sus respectivos propietarios liquidez y seguridad.
- Formalización de un contrato de arrendamiento de larga duración vinculado a la esperanza de vida de sus inquilinos.
- Establecimiento de un precio aplazado con cuotas mensuales similares a la renta hasta alcanzar, aproximadamente, la esperanza de vida. En determinados supuestos, y a solicitud expresa del inquilino se establece un sistema de pago por compensación del precio aplazado con el pago de la renta.

En comparación con el modelo tradicional de arrendamiento, este formato de comprar a los propietarios para posteriormente arrendárselo ofrece las siguientes ventajas:

- Riesgo de rotación: el riesgo de rotación de los inquilinos es casi inexistente ya que los clientes que llevan a cabo esta operación lo hacen con el objetivo de permanecer como inquilino a muy largo plazo o durante el resto de su vida.
- Riesgo de impago: bajo el modelo estándar de Almagro, el inquilino percibe mensualmente las cuotas del precio aplazado con el que deberá hacer frente al pago de la renta (salvo en aquellos supuestos en que, a solicitud del inquilino, se establece un sistema de pago por compensación), evitando así riesgos de descapitalización e impagos por parte de los inquilinos.
- Costes de gestión: con carácter general, los vendedores optan por la solución ofrecida por Almagro y adquieren la condición de arrendatario. No requiere obra ni actualización alguna de la vivienda lo cual facilita la gestión de la cartera de inmuebles.

En cuanto a la estrategia temporal, la junta general extraordinaria de accionistas celebrada el 12 de noviembre de 2018 acordó establecer un horizonte temporal de inversión y desinversión de los activos de la Sociedad de, aproximadamente, nueve años y medio desde el inicio de sus actividades (i.e. hasta el 31 de diciembre de 2026), si bien en el referido acuerdo se previó la posibilidad de extender este plazo de duración inicial en dos años más en función de las circunstancias del mercado y de la Sociedad en cada momento. No obstante, en virtud de los acuerdos adoptados por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de julio de 2020 se acordó establecer un plazo indefinido de duración para la inversión y desinversión. Este cambio de estrategia en cuanto al horizonte temporal de inversión y desinversión de Almagro se corresponde con la clara apuesta de los accionistas por el crecimiento sostenido de Almagro lo que, además, está en consonancia con el periodo indefinido de duración de la Sociedad que se encuentra expresamente previsto en el artículo 3 de sus estatutos sociales.

La estrategia de inversión de Almagro, junto con su plan de negocio, fue elaborada y diseñada por el propio consejo de administración a la fecha de constitución de la Sociedad. Esta estrategia de inversión, junto con el correspondiente plan de negocio, se revisa con carácter periódico (como mínimo, con carácter anual) para ajustarla a la realidad y evolución del mercado y del sector en el que opera la Sociedad. A su vez, esta estrategia de inversión es posteriormente implementada por parte de la Gestora en base a los servicios que Almagro le ha contratado en virtud del correspondiente contrato de gestión (ver apartado 6.7 del Documento de Registro). En particular, una vez marcada la estrategia de inversión por parte de la Sociedad, la Gestora se encarga, entre otros, de la prestación de servicios tales como la localización de activos inmobiliarios, la elección de fórmulas de financiación de las inversiones, la explotación de los activos, la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones en los activos inmobiliarios.

Con la periodicidad que el consejo de administración de Almagro lo requiera, la Gestora deberá reportar al mismo acerca de su gestión, al objeto de cumplir con sus obligaciones de revisión de los informes por ella elaborados o para tratar cualquier otro evento o circunstancia que pueda ser relevante para la Sociedad. En particular, como se detallará más adelante en este mismo apartado, la Gestora se encuentra obligada a la elaboración de un informe semestral veraz y completo que se presentará al consejo de administración de la Sociedad en un plazo de 60 días naturales a partir del cierre de cada semestre natural. Asimismo, la Gestora viene obligada a la elaboración de un informe trimestral que se presentará al consejo de administración de la Sociedad en un plazo de 30 días naturales a partir del cierre de dicho trimestre natural.

La política de inversión de la Sociedad establece que la adquisición de activos tenga una rentabilidad anual individual estimada superior al 8%. Esta hipótesis de rentabilidad hace referencia a la rentabilidad anual mínima que el portfolio de activos de Almagro debe percibir y está basada en el análisis previo individualizado de cada operación a ejecutar por Almagro, tomando en consideración factores actuariales en términos de longevidad, esperanza de vida, y “vida hábil” (referido al tiempo estimado que pueden vivir los potenciales arrendatarios por su cuenta, sin necesidad de trasladarse a una residencia o, en su caso, irse a vivir con un familiar). Adicionalmente se lleva a cabo una valoración de salida del inmueble conservadora, teniendo en cuenta la evolución histórica de los precios de las viviendas a nivel de cada barrio, el tamaño del activo y de la liquidez/demanda de la tipología del inmueble en cuestión, así como del valor histórico del arrendamiento del inmueble.

Con los factores descritos en el párrafo anterior, se obtiene un precio de venta futuro del activo, así como una fecha prevista de venta y, en base a estos criterios (i.e. esperanza de vida/vida hábil y valoración de salida del inmueble), se calcula el desembolso (i.e. potencial precio de adquisición) a realizar para la adquisición del activo inmobiliario en cuestión y el descuento a aplicar sobre el valor de tasación del activo, con el objetivo de alcanzar un retorno o rentabilidad. En el epígrafe relativo a “*Contratos de arrendamiento*” de este mismo apartado del Documento de Registro se incluye un mayor detalle en cuanto a la composición de la cartera de Almagro y las rentabilidades medias esperadas por los diferentes tipos de activos actualmente de su titularidad.

La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

– Criterio de inversión

Composición de la cartera de inmuebles

El valor bruto de los activos (*Gross Asset Value* o “GAV”) que formen parte de la cartera de inmuebles propiedad de la Sociedad deberá distribuirse de la siguiente forma: (i) más de un 80% del GAV⁴ deberá invertirse en viviendas que sean aptas para su alquiler, que encajen en el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles adquiridos a personas que deseen quedarse como arrendatarios de los mismos a largo plazo a través de contratos que, por su bajo nivel de renta, pudieran ser asimilables al concepto de “renta antigua” (esto es, contratos de arrendamiento formalizados de conformidad con la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos), siempre en términos que permitan que los referidos activos sean aptos para computar como Activos Aptos; y (ii) hasta un 20% del GAV⁵ total podrá invertirse libremente conforme a lo previsto en la Ley SOCIMI y siempre que dichas inversiones sean en interés y beneficio de la Sociedad y sus accionistas.

En la siguiente tabla se desglosan las inversiones inmobiliarias de Almagro a 30 de abril de 2021:

Nombre del activo	Tipo de activo	Valor		Costes de adquisición ⁽¹⁾	Amortización	Anticipos ⁽²⁾	Valor neto contable ⁽³⁾ (no auditado)	Valor de mercado ⁽⁴⁾
		construcciones	Valor suelo					
(euros)								
Goya 1	1 piso	58.593	520.734	22.705	(6.117)	-	595.915	854.000
Nueva España 1	1 piso - 1 garaje	403.006	1.046.994	49.591	(31.494)	-	1.468.097	1.630.000
Arapiles 1	1 piso - 1 garaje	136.594	384.751	3.259	(5.889)	-	518.715	736.000
Goya 2	1 piso	29.700	240.300	8.909	(2.466)	-	276.443	320.000
Princesa 1	1 piso - 3 garajes	254.100	1.705.900	7.723	(14.801)	-	1.952.922	2.349.000
Recoletos 1	1 piso	79.640	644.360	34.687	(6.300)	-	752.387	844.000
Chopera 1	1 piso	13.788	84.325	1.591	(809)	-	98.896	210.000
Lavapiés 1	1 piso	18.950	136.993	468	(1.021)	-	155.390	254.000
Lavapiés 2	1 piso	17.714	128.234	438	(954)	-	145.431	269.000
Palacio 1	1 piso	172.987	405.219	52.074	(7.516)	-	622.764	790.000
Ibiza 1	1 piso	93.233	506.767	1.043	(4.255)	-	596.788	861.000
Chueca 1	1 piso	60.000	340.000	2.234	(3.044)	-	399.190	510.000
Bernabéu 1	1 piso	57.246	362.754	2.617	(2.689)	-	419.928	465.000
Recoletos 2	1 piso	131.250	743.750	25.590	(7.594)	-	892.995	960.000
Cuatro Caminos 1	1 piso - 1 garaje	101.885	398.115	3.447	(4.318)	-	499.129	669.000
Cuatro Caminos 2 ⁽⁵⁾	1 local - 8 pisos	187.693	796.156	51.273	(8.668)	-	1.026.453	1.753.000
Chueca 2	1 piso	20.519	119.481	1.437	(2.156)	-	139.281	213.000
Goya 3	1 piso	180.048	919.952	5.296	(7.785)	-	1.097.511	1.323.000
Almagro 2	1 piso	483.475	877.791	25.084	(17.035)	-	1.369.315	1.854.000
Almagro 1	1 piso	201.827	803.899	4.670	(6.841)	-	1.003.555	1.366.000
Barrio del Pilar 1	1 piso	71.220	178.780	19.904	(3.538)	-	266.366	317.000
Gaztambide 1	1 piso - 1 garaje	103.853	345.727	2.567	(3.539)	-	448.608	546.000
Almagro 3	1 piso	165.000	935.000	20.053	(6.059)	-	1.113.994	1.612.000
Guindalera 1	1 piso	73.710	376.290	1.685	(2.729)	-	448.956	561.000
Ibiza 2	1 piso	41.568	278.432	8.265	(1.629)	-	326.636	449.000
Vallehermoso 1	1 piso	152.711	658.289	8.673	(5.087)	-	814.586	1.013.900
Ciudad Jardín 1	1 piso	47.811	242.189	1.998	(1.265)	-	290.732	537.000
Ibiza 3	1 piso	135.698	789.303	22.121	(4.693)	-	942.428	1.250.000

⁴ GAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

⁵ GAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

Nombre del activo	Tipo de activo	Valor	Valor suelo	Costes de	Amortización	Anticipos	Valor neto	Valor de	
		construcciones		adquisición ⁽¹⁾		⁽²⁾	contable ⁽³⁾	mercado ⁽⁴⁾	
		(euros)							
		(no auditado)							
Castellana 1	1 piso	40.176	139.824	629	(1.102)	-	179.527	273.000	
Castellana 2	1 piso	43.524	151.476	-	(1.209)	-	193.791	301.000	
Castellana 3	1 piso	33.480	116.520	-	(921)	-	149.079	197.000	
Castellana 4	1 piso	43.521	151.479	3.052	(1.151)	-	196.901	315.000	
Puerta Bonita 1	1 piso	9.862	51.459	392	(269)	-	61.444	125.000	
Puerta Bonita 2	1 piso	11.086	57.846	440	(298)	-	69.074	129.000	
Palos de Moguer 1	1 piso	6.841	55.128	818	(224)	-	62.564	169.000	
Palos de Moguer 2	1 piso	16.787	135.268	972	(493)	-	152.534	238.000	
Lavapiés 3	1 piso	23.135	182.144	1.549	(664)	-	206.165	321.000	
Ríos Rosas 1	1 piso - 1 trastero	42.198	286.241	2.100	(1.078)	-	329.461	584.000	
Vallehermoso 2	1 piso	59.973	356.923	2.972	(1.459)	-	418.408	734.000	
Imperial 1	1 piso	66.553	262.965	2.998	(1.637)	-	330.879	504.000	
Imperial 2	1 piso	70.127	249.775	2.042	(1.674)	-	320.270	418.000	
Arapiles 2	1 piso	103.454	305.942	2.610	(2.824)	-	409.182	577.900	
Arapiles 3	1 piso	82.417	285.025	2.344	(2.258)	-	367.528	721.000	
Arapiles 4	1 piso	121.839	417.509	3.440	(3.319)	-	539.469	772.000	
Trafalgar 1	1 piso	6.578	58.166	694	(216)	-	65.222	126.000	
Trafalgar 2	1 piso	7.831	69.246	493	(250)	-	77.320	130.000	
Cuatro Caminos 3	1 piso	267.360	532.640	19.924	(7.958)	-	811.967	1.029.000	
Goya 4	1 piso	180.459	1.074.933	5.765	(4.599)	-	1.256.558	1.509.000	
Cuatro Caminos 4	2 pisos - 2 parkings	120.080	529.920	4.121	(3.387)	-	650.734	890.000	
Castellana 5	1 piso	27.551	242.449	17.387	(1.152)	-	286.235	418.000	
Goya 5	1 piso	73.427	546.573	31.963	(2.523)	-	649.440	716.000	
Aluche 1	1 piso	56.392	153.608	1.593	(1.041)	-	210.552	309.000	
Pinar del Rey 1	1 piso	19.034	103.366	972	(391)	-	122.981	165.000	
Marroquina 1	1 piso	54.000	146.000	5.578	(1.363)	-	204.215	237.000	
Goya 6	1 piso - 1 parking	77.548	232.452	1.587	(1.540)	-	310.048	452.000	
Cuzco 1	1 piso	101.242	598.758	11.080	(915)	-	710.165	1.115.000	
Palos de Moguer 3	1 piso	24.207	155.793	22.027	(357)	-	201.670	253.000	
Nueva España 2	1 piso - 2 parking	1.104.273	2.645.727	41.680	(8.516)	-	3.783.164	4.914.000	
Valdeacederas 1	1 piso	27.144	82.856	2.984	(268)	-	112.716	147.000	
San Fermín 1	1 piso	35.054	64.946	3.104	(275)	-	102.829	134.000	
Pacífico 1	1 piso	26.897	173.103	5.467	(235)	-	205.232	272.000	
Recoletos 3	1 piso	92.918	932.082	22.299	(227)	-	1.047.072	1.096.000	
Concepción 1	1 piso	35.201	139.799	8.029	(137)	-	182.892	210.000	
Chueca-Justicia 1	1 piso	104.377	695.623	11.552	(292)	-	811.259	981.000	
Bernabéu- Hispanoamérica 1	1 piso	55.043	294.957	5.250	(221)	-	355.029	392.000	
Goya 7	1 piso	129.100	770.900	631	(711)	-	899.920	1.061.000	
Jerónimos 1	1 piso - 1 parking	193.117	1.242.883	27.798	(1.356)	-	1.462.442	1.754.000	
Lista 1	1 piso	35.470	228.280	9.665	(138)	-	273.277	339.000	
Fuente del Berro 1	1 piso	124.132	938.551	13.630	(325)	-	1.075.989	1.196.000	
Acacias 1	1 piso - 1 parking	124.566	313.434	12.417	(383)	-	450.035	574.000	

Nombre del activo	Tipo de activo	Valor	Valor suelo	Costes de	Amortización	Anticipos	Valor neto	Valor de
		construcciones		adquisición ⁽¹⁾		⁽²⁾	contable ⁽³⁾	mercado ⁽⁴⁾
(euros)								
							(no auditado)	
Concepción 2	1 piso	34.263	121.865	4.265	(98)	-	160.296	208.000
Vallehermoso 3	1 piso	49.584	230.416	7.105	(71)	-	287.033	333.000
Castellana 6	1 piso	200.698	1.579.302	16.529	(95)	-	1.796.434	2.153.000
Subtotal^{(6) (7)}	-	7.656.338	33.074.637	731.349	(229.911)	-	41.232.410	54.007.800
Palacio 2	1 Local	5.927	31.756	185	(26)	-	37.842	143.214
Palacio 3	1 piso	65.672	254.158	2.053	(286)	-	321.598	791.448
Palacio 4	1 piso	65.818	254.012	2.058	(286)	-	321.602	719.841
Palacio 5	1 piso	63.271	244.784	1.978	(275)	-	309.758	292.583
Palacio 6	1 piso	63.265	244.790	1.978	(275)	-	309.758	606.777
Palacio 7	1 piso	145.178	561.369	4.540	(632)	-	710.455	929.951
Adelantos por arras	-	-	-	-	-	103.000	103.000	-
Total⁽⁷⁾⁽⁸⁾		8.065.470	34.665.505	744.143	(231.695)	103.000	43.346.423	57.491.615

- (1) Se corresponde con los gastos relacionados con la adquisición de cada activo (i.e. gastos de Notaría, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, Registro de la Propiedad, así como los gastos de cualesquiera intermediarios que hayan podido participar en la operación).
- (2) Se corresponde con las arras satisfechas por parte de Almagro antes del 30 de abril de 2021.
- (3) A 30 de abril de 2021 según los estados financieros intermedios de Almagro no auditados cerrados a dicha fecha, que han sido utilizados como base para calcular el NAV y el NAV por acción a dicha fecha. NAV y NAV por acción son MARS, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre estas medidas alternativas de rendimiento.
- (4) Recoge la valoración de los activos inmobiliarios efectuada por Gesvalt a 30 de abril de 2021 que incluye la valoración actualizada (tomando en consideración, entre otros, los contratos de arrendamientos suscritos) de los activos inmobiliarios de Almagro.
- (5) Estos importes incluyen los valores correspondientes a todos los activos situados en Almansa 22. Se presentan de forma agregada debido a que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente.
- (6) Excluye los seis 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. Los valores de dichos activos excluidos se recogen en las filas siguientes.
- (7) Se advierte de que la suma de los importes individuales de cada columna puede variar respecto del total indicado como consecuencia del redondeo de las cifras individuales incluidas.
- (8) Incluye los seis activos que están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto así como el importe de las arras otorgadas por Almagro.

El detalle (agregado) de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	31/12/2019	Altas	Reclasificación	31/12/2020
	(euros)			
Terrenos.....	17.795.171,16	7.791.372,33	-	25.586.543,49
Construcciones	4.345.693,44	2.096.669,66	569.581,56	7.011.944,66
Construcciones en curso ...	569.581,56	107.500,00	(569.581,56)	107.500,00
Amortizaciones	(69.506,41)	(109.583,52)	-	(179.089,93)
Saldo final.....	22.640.939,75	9.885.958,47	-	32.526.898,22

El mismo movimiento, entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de abril de 2021, es el siguiente:

	31/12/2020	Altas	Reclasificación	31/04/2021
	(euros)			
Terrenos.....	25.586.543,49	9.078.961,70	-	34.665.505,19
Construcciones	7.011.944,66	1.690.167,99	107.500	8.809.612,65
Construcciones en curso ...	107.500,00	103.000,00	(107.500)	103.000
Amortizaciones	(179.089,93)	(52.604,58)	-	(231.694,51)
Saldo final.....	32.526.898,22	10.819.525,11	-	43.346.423,33

Tal y como se puede observar de las tablas anteriores, la totalidad de las inversiones inmobiliarias de Almagro se centran en inmuebles, que incluyen tanto viviendas/pisos como garajes o trasteros. Asimismo, Almagro es titular de un local comercial situado en la Calle Almansa, 22, así como de un local en la Calle Caños del Peral (que está sujeto a un posible ejercicio de derechos de retracto y que, por tanto, podría dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo). Por otro lado, Almagro no tiene terrenos en propiedad y la referencia a esta partida de terrenos que aparece en las cuentas anuales de la Sociedad se corresponde con el valor del suelo de los diferentes activos inmobiliarios.

La partida relativa a construcciones en curso se corresponde con los importes de las señales abonadas por parte de la Sociedad en concepto de arras.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento (i.e. Notaría, impuestos aplicables, Registro de la Propiedad, etc.). Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. En este sentido, para las construcciones se ha previsto una vida útil estimada de 50 años.

A la fecha del Documento de Registro Almagro no participa en el capital social o en el patrimonio de otras entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Tipo de inmuebles

Dentro de la parte del activo formado por inmuebles para el arrendamiento, de conformidad con la política de inversión de Almagro, la totalidad de las inversiones se realizarán en viviendas situadas en la Comunidad de Madrid y principales capitales de provincia de España y Portugal, con la siguiente distribución por áreas o zonas: (i) un nivel mínimo del 60% de viviendas en cartera ubicadas en la Comunidad de Madrid; y (ii) como máximo, el 40% en las principales capitales de provincia de España y Portugal.

En cuanto a la estructura de cada adquisición, con carácter general son adquisiciones de plena propiedad de cada vivienda en la que el anterior propietario vendedor permanece en la vivienda en calidad de arrendatario bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo (cuyo formato es asimilable al de contratos de arrendamiento de "renta antigua"). No obstante, la Sociedad utiliza otras estructuras alternativas en sus adquisiciones y, en particular, en algunos casos la Sociedad adquiere la nuda propiedad, reconociendo a sus inquilinos un usufructo vitalicio. Estas adquisiciones alternativas representarán como máximo un 20% del

GAV⁶, y cumplirán con los requisitos en materia de estrategia de inversión contemplados en este apartado y cualesquiera otro que sea necesario para seguir aplicando el régimen fiscal especial de SOCIMIs.

En el apartado “*Contratos de arrendamiento*” se incluye un mayor detalle en cuanto a la estructura y composición de la cartera de inmuebles de Almagro.

Cualquier inversión que no encaje o modifique estos parámetros deberá ser aprobada por mayoría simple de los miembros del consejo de administración de la Sociedad.

Estructura societaria de inversión

La Sociedad puede, por iniciativa propia o a solicitud de la Gestora, llevar a cabo cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo *joint ventures* y adquisiciones de participaciones de control o minoritarias, estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la Ley SOCIMI. En el supuesto de toma de participaciones minoritarias, la Sociedad debe siempre reservarse el derecho de desinversión de manera libre y sin limitación alguna en los documentos contractuales de adquisición, salvo que la Sociedad, a través de su consejo de administración o junta general, según corresponda, acuerde otra cosa.

(B) Estrategia de gestión de activos

Los activos de la Sociedad están gestionados por Almagro Capital Gestión, S.L. que, además, tiene la condición de accionista minoritario de Almagro con un porcentaje de participación del 0,34% del capital social con derecho a voto. Los servicios que la Gestora presta a la Sociedad son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el arrendamiento de dichas inversiones). La Gestora, en la prestación de los servicios contratados, deberá ejercer el nivel de profesionalidad, diligencia e interés en relación con el cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de gestión que cabría esperar de un gestor reconocido con experiencia en la gestión de propiedades similares a los inmuebles, actuando de conformidad con las buenas prácticas de mercado y los principios de una buena gestión inmobiliaria y el mejor interés comercial de la Sociedad y de sus accionistas.

A los efectos de implementar dicha delegación de la gestión a favor de la Gestora, la Sociedad ha otorgado a favor de la misma un poder de representación general. Los referidos poderes de representación son mancomunados de tal forma que siempre serán al menos dos apoderados los firmantes, salvo que el consejo de administración de Almagro acuerde modificar esta política de apoderamientos. La solvencia y conocimiento en el desarrollo de la actividad de gestión por parte de la Gestora se encuentra avalada por la larga experiencia y conocimiento que su equipo gestor tiene del sector inmobiliario (ver apartado 4.1.2 del Documento de Registro).

La Gestora, por tanto, realiza las funciones de “*Property Manager*”, “*Asset Manager*” y análisis de inversiones y desinversiones, incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación. A continuación, a título enunciativo y no limitativo, se recogen las principales labores que lleva a cabo la Gestora:

- La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
- La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para la Sociedad.
- La negociación de las adquisiciones de activos de acuerdo al modelo de negocio de Almagro.
- La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
- Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
- La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.

⁶ GAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

- La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
- El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.

Como ha quedado señalado, el consejo de administración de Almagro controla y supervisa de forma periódica la gestión llevada a cabo por la Gestora. En este sentido, en virtud del contrato de gestión la Gestora viene obligada a elaborar y entregar al consejo de administración de Almagro los siguientes informes:

- Un informe semestral cuyo contenido deberá ser veraz y completo en todos los extremos que contemple y que se presentará al consejo de administración de la Sociedad en un plazo de 60 días siguientes a la fecha de cierre de cada semestre natural. El informe está confeccionado conforme a un modelo proporcionado por el consejo de administración de Almagro y el contenido del mismo incluye, entre otros: (i) resumen ejecutivo; (ii) análisis de las variaciones semestrales; (iii) cuenta de operaciones individual de la Sociedad; (iv) estado de operaciones individual de la Sociedad; (v) estado del patrimonio neto en el acumulado anual y desde el comienzo hasta la fecha; (vi) datos de otros activos y pasivos; (vii) datos sobre pasivos contingentes; etc.
- Un informe trimestral cuyo contenido deberá ser veraz y completo en todos los extremos que contemple y que se presentará al consejo de administración de la Sociedad en un plazo de 30 días naturales a partir del cierre de dicho trimestre natural. Este informe trimestral contendrá lo siguiente: (i) resumen sobre el estado de la cartera de inversión y próximas adquisiciones; (ii) informe de liquidez que especifique los saldos de caja; y (iii) los demás informes que pueda solicitar razonablemente el consejo de administración de la Sociedad.

Además de la labor de supervisión y control de la actividad de la Gestora llevada a cabo por el consejo de administración de la Sociedad mediante el análisis y estudio de los informes anteriormente descritos, conviene también mencionar que existen determinadas materias reservadas en virtud de las cuales se establece en el propio contrato de gestión que la realización o prestación de determinados servicios relacionados con esas materias requieren necesariamente la autorización o consentimiento previo del consejo de administración (el listado de materias reservadas se incluye en el apartado 6.7 del Documento de Registro). En este listado se incluye que el consejo de administración de Almagro deberá aprobar expresamente cualesquiera servicios prestados por la Gestora que pudieran generar situaciones y operaciones que puedan dar origen a una situación de conflicto de intereses en relación con la Gestora, o a una parte vinculada a la Gestora, o cualquier sociedad controlada por la Gestora o una parte vinculada a la Gestora, o cualquier sociedad en cuya gestión activa participe la Gestora o una parte vinculada a la Gestora.

Para mayor abundamiento y en relación con lo apuntado en el párrafo anterior, en el propio contrato de gestión también se establece que en el caso de que alguno de los miembros del órgano de administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del consejo de administración de Almagro, éste deberá de abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar en el propio consejo de administración de Almagro en relación con las materias reservadas o con la firma, modificación o extinción del contrato de gestión. A efectos operativos y para que la Gestora pueda llevar a cabo dichas actividades, el Secretario del consejo de administración de Almagro certificará que el consejo de administración ha dado su consentimiento previo.

Cuando sea necesaria la autorización del consejo de administración de Almagro para la realización de una operación determinada, la Gestora deberá presentar una propuesta separada al consejo de administración de la Sociedad respecto a la operación en cuestión y facilitar al consejo de administración aquella información que pueda solicitar para estudiar la operación y, si lo decide, autorizarla.

A la hora de identificar y seleccionar los activos en los que Almagro podría estar interesada, la Gestora recurre habitualmente a, entre otros, los siguientes tres canales de identificación:

- Intermediarios generalistas o especializados: se trata de entidades especializadas en el asesoramiento inmobiliario (p. ej. agentes de la propiedad inmobiliaria) u operadores especializados en asesoramiento financiero a personas mayores.
- Carteras institucionales: grandes patrimonialistas, promotores inmobiliarios, bancos y *servicers*, que buscan dar salida a activos compatibles con el alcance de inversión de Almagro.

- Canal directo: crecimiento orgánico debido al aumento de popularidad de las soluciones ofrecidas por Almagro y las recomendaciones de los usuarios.

Junto con los tres canales anteriores, y de cara a facilitar la identificación de posibles activos inmobiliarios, Almagro también suscribe contratos de intermediación inmobiliaria con distintos agentes inmobiliarios cuyas comisiones oscilan entre un 5% y un 1,5% del precio de compraventa. Entre dichos contratos destaca el contrato de intermediación inmobiliaria suscrito el 4 de junio de 2021 entre Almagro y Senior Tech, una empresa que incluye entre sus actividades la intermediación inmobiliaria y en la que D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas tienen una participación agregada indirecta del 50%, con arreglo al cual Senior Tech presta a Almagro servicios en materia de identificación y negociación de operaciones de compraventa y a cambio tiene derecho a percibir una comisión del 2,5% (que se puede incrementar en función del volumen anual de inversión de Almagro en propiedades presentadas por Senior Tech hasta alcanzar un máximo del 5%) del precio de la compraventa en la que Senior Tech haya intervenido. El consejo de administración de Almagro aprobó, en su sesión celebrada el 4 de junio de 2021, la suscripción del referido contrato con Senior Tech (sin acuerdo de exclusividad), con la abstención de los dos consejeros de Almagro vinculados a la Gestora. Con objeto de hacer un seguimiento del cumplimiento de este contrato y dada la vinculación de la Gestora con este agente inmobiliario respecto a otros, el consejo de administración de Almagro recibe un informe periódico acerca de las oportunidades recibidas, origen y aceptación o rechazo de las propuestas de compra de inmuebles presentadas por Senior Tech a la comisión ejecutiva de la Sociedad.

En cualquier caso, la comisión ejecutiva de Almagro es quien en última instancia decide sobre la adquisición de los activos presentados por Senior Tech. En este sentido, esta labor de intermediación llevada a cabo por Senior Tech es independiente de la labor desempeñada por la Gestora y su único objetivo es maximizar las oportunidades de inversión que ofrece el mercado. Además, conviene destacar que los servicios en materia de identificación y negociación de operaciones de compraventa prestados por Senior Tech a Almagro se ofrecen con un coste inferior al que ofrecen con carácter general el resto de los intermediarios inmobiliarios.

(C) Criterios de apalancamiento

La Gestora, al implementar la estrategia de inversión según lo previsto en el plan de negocio de la Sociedad vigente en cada momento (aprobado y/o revisado con carácter anual por parte del consejo de administración), intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo de la Sociedad, valorando, en su caso, la necesidad de utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés, de conformidad con los siguientes principios, salvo que tengan autorización expresa de la Sociedad en otro sentido:

- El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad no supere el ratio “*loan to value GAV*”⁷ global de toda la cartera de activos de la Sociedad y, en su caso, del 70%.
- A iniciativa propia o previa solicitud de la Gestora, el consejo de administración de la Sociedad puede modificar la política de endeudamiento, incluyendo, sin limitación alguna, el nivel de su apalancamiento, todo ello habida cuenta de las circunstancias económicas, el coste de la deuda y capital, el valor razonable de sus activos, las oportunidades de crecimiento o adquisición y cualquier otro factor que pueda considerarse relevante.
- La utilización de deuda para la adquisición de activos debe valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad para soportar más endeudamiento.
- No es necesario requerir garantía alguna o recurso alguno contra los accionistas de la Sociedad de cara a solicitar financiación bancaria.

(D) Contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento de vivienda que suscribe la Sociedad cumplen con los parámetros fijados en el plan de negocio de la Sociedad vigente en cada momento en materia de renta anual, rentabilidad y duración. Salvo excepciones debidamente justificadas, los contratos de arrendamiento son de larga duración y de obligado cumplimiento para Almagro y dicha duración queda ligada a la esperanza de vida de cada arrendatario.

⁷ *Loan to value GAV* es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

De cara a la ejecución de cada una de las inversiones inmobiliarias de Almagro, tal y como ya ha quedado anticipado, se hace un análisis previo individualizado de cada operación, tomando en consideración factores actuariales en términos de longevidad, esperanza de vida, y “vida hábil” (referido al tiempo estimado que pueden vivir los potenciales arrendatarios por su cuenta, sin necesidad de trasladarse a una residencia o, en su caso, irse a vivir con un familiar). Adicionalmente se lleva a cabo una valoración de salida del inmueble conservadora, teniendo en cuenta la evolución histórica de los precios de las viviendas a nivel de cada barrio, el tamaño del activo y de la liquidez/demanda de la tipología del inmueble en cuestión, así como del valor histórico del arrendamiento del inmueble.

Con los factores descritos en el párrafo anterior, se obtiene un precio de venta futuro del activo, así como una fecha prevista de venta, y en base a estos criterios (i.e. esperanza de vida/vida hábil y valoración de salida del inmueble), se calcula el desembolso (i.e. potencial precio de adquisición) a realizar para la adquisición del activo inmobiliario en cuestión y el descuento a aplicar sobre el valor de tasación del activo, con el objetivo de alcanzar un retorno o rentabilidad. Este retorno ha sido fijado por la política de inversión de la Sociedad, y está formado por múltiples variables, como la localización, tamaño y tipología del activo, esperanza de vida de los inquilinos, costes de mantenimiento, valor de alquiler medio, entre otros factores. Por su parte, el importe aplazado en el precio de adquisición se corresponde a la esperanza de vida de los inquilinos aplicando un valor de mercado. Estos importes son parametrizados para cada una de las operaciones, ofreciendo una solución a medida según las necesidades de cada vendedor.

Estrategia de contratación de Almagro

A la fecha del Documento de Registro, Almagro implementa su estrategia de adquisición de activos inmobiliarios a través de tres tipos o modelos de operaciones cuyo detalle se explica a continuación:

- Modelo “Vivienda Inversa”: el modelo Vivienda Inversa hace referencia a la estructura prototípica de adquisición de activos inmobiliarios de Almagro. Se trata de aquellas operaciones inmobiliarias que responden al modelo y estructura típica y preferida de Almagro. Este modelo se caracteriza por la formalización de la correspondiente escritura de compraventa inmobiliaria con un descuento sobre el precio de mercado establecido. En unidad de acto al tiempo de la formalización de la correspondiente escritura de compraventa, los vendedores (antiguos titulares del activo) y Almagro suscriben el correspondiente contrato de arrendamiento cuya duración busca cubrir sobradamente la esperanza de vida de los vendedores (futuros arrendatarios) y se estructura en dos periodos de tiempo diferenciados: (i) un primer periodo (cuya duración es calculada en base a los criterios descritos en el epígrafe anterior), en el que hay un precio aplazado cuyas cuotas se fijan en función de la renta pactada durante ese periodo, de tal forma que durante este periodo el inquilino percibe mensualmente el precio aplazado con el que puede hacer frente al pago de la renta correspondiente a esa mensualidad (con carácter general se trata de pagos domiciliados por lo que la propia Almagro gestiona la transferencia del precio aplazado y el cobro del recibo de la renta). En este primer periodo los arrendatarios quedan obligados a pagar los gastos de la comunidad de propietarios; y (ii) un segundo periodo en el que el arrendatario queda obligado a abonar una renta de alquiler cuyo importe queda sujeto a una bonificación extraordinaria y personalísima en atención a las circunstancias personales de cada arrendatario que se corresponde con la cuota ordinaria de la comunidad de propietarios en la que reside el arrendatario y que se revisa con carácter anual en función de la variación experimentada por la referida cuota de cada comunidad de propietarios (en este segundo periodo los gastos de comunidad pasan a ser pagados por Almagro, que recibe un importe equivalente en concepto de renta).

En el supuesto de fallecimiento del arrendatario con anterioridad a la terminación del plazo de duración previsto en el correspondiente contrato de arrendamiento (y con independencia de si el fallecimiento se produce en el primer o en el segundo periodo), podrán subrogarse en el contrato de arrendamiento aquellas personas que cumplan con los requisitos establecidos por el artículo 16 de la LAU en virtud del cual se establece que en caso de muerte del arrendatario, tendrán derecho de subrogación en el contrato:

- (i) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- (ii) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

- (iii) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- (iv) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- (v) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- (vi) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

En consideración a lo anterior, aquellas personas que cumplan con los anteriores requisitos tendrán derecho de subrogarse en la posición contractual del anterior arrendatario, bajo los mismos términos y condiciones (sin perjuicio de lo previsto en los siguientes párrafos sobre la posible modificación de la renta en casos de subrogación), siempre y cuando el fallecimiento del causahabiente se haya producido durante los siete primeros años de vida del contrato de arrendamiento tal y como exige el artículo 9 de la LAU. Ello es debido a que el referido artículo 9 de la LAU prevé el periodo de siete años como duración mínima de los contratos de arrendamiento cuando el arrendador es una persona jurídica (como es Almagro), salvo que el arrendatario manifieste a Almagro, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Transcurridos los primeros siete años de duración del contrato de arrendamiento, ante un eventual fallecimiento del arrendatario y aun cuando se hubiese producido una subrogación, Almagro podrá optar voluntariamente por resolver el contrato de arrendamiento y recuperar la vivienda.

Para aquellos supuestos en los que la subrogación de los herederos (o los terceros que, conforme al artículo 16 de la LAU, pudieran estar eventualmente legitimados a subrogarse) se produce con posterioridad al transcurso del primer periodo de precio aplazado (i.e. en cualquier momento posterior a la finalización del periodo de precio aplazado), los herederos del causahabiente (o los terceros legitimados) no se verán beneficiados por la bonificación extraordinaria y personalísima del causahabiente al haberse establecido ésta con carácter personalísimo en su persona (y no en la de los eventuales herederos o terceros que pudieran reunir las condiciones exigidas por la norma para poder subrogarse en el contrato de arrendamiento) y en atención a sus circunstancias personales. A estos efectos, en los correspondientes contratos de arrendamiento se prevé expresamente la fijación de una renta determinada para estos supuestos (superior a la renta bonificada pactada con el anterior arrendatario). En la mayoría de los arrendamientos, el importe de la renta mensual "bonificada" durante este segundo periodo suele coincidir con el importe mensual equivalente a la cuota ordinaria (gastos de la comunidad de propietarios y el importe de dicha renta de alquiler se revisa con carácter anual en función de la variación experimentada por la referida cuota de cada comunidad de propietarios. Durante este segundo periodo los arrendatarios quedan liberados de asumir los gastos de la comunidad de propietarios.

Por último, en caso de que el arrendatario falleciera durante el primer periodo o periodo de precio aplazado de la duración del contrato de arrendamiento, los herederos del arrendatario tendrán derecho a subrogarse en la posición contractual del causahabiente en lo que respecta a la capacidad de compensar las rentas del arrendamiento con las cantidades aplazadas en el contrato de compraventa en cuestión. Por tanto, si ninguno de los herederos quisiera subrogarse en el contrato de arrendamiento, éstos tendrán un derecho de crédito frente a Almagro por la parte del precio de compraventa aplazado y no compensado con las rentas derivadas del correspondiente contrato de arrendamiento.

- Modelo “Sale&Leaseback”: dado que no todas las personas que residen en los activos inmobiliarios sobre los que Almagro tiene intención de invertir (i.e. adquirir) están interesadas en formalizar una operación bajo el modelo Vivienda Inversa descrito en el punto anterior y que, a modo de ejemplo, eventualmente pueden preferir cobrar la totalidad del precio de la compraventa sin aplicación de ningún tipo de descuento que posteriormente se compense con las rentas del correspondiente contrato de arrendamiento, Almagro también ha formalizado un gran número de operaciones que denomina “Sale&Leaseback” que se caracterizan porque Almagro compra el activo y formaliza, en unidad de acto, un contrato de arrendamiento para que el vendedor pueda quedarse como arrendatario en el inmueble que, hasta ese momento, era de su titularidad.

Bajo esta modalidad, al contrario que en el supuesto anterior, no existe precio aplazado y, por tanto, no existe periodo de precio aplazado, ni tampoco existe una renta bonificada. No obstante, en la práctica se pueden generar importes de precio aplazado de activos bajo este modelo en la medida en que los activos pasen del modelo Vivienda Inversa al Sale&Leaseback con motivo del término del contrato de arrendamiento inicial y, en menor medida, como consecuencia de una retención efectiva de la renta para algunos activos, que una vez consumida comienzan a abonar la correspondiente renta.

Sin perjuicio de lo anterior, dado que Almagro ofrece un modelo de contrato de arrendamiento que prevé una duración más larga que la exigida por la LAU a estos efectos (buscando normalmente que la duración del contrato de arrendamiento cubra la esperanza de vida de los inquilinos), esto permite a Almagro poder ofrecer y pagar un precio inferior al precio de mercado de la vivienda y conseguir así incrementar su capacidad de retorno en el momento de la desinversión.

No obstante lo anterior, el importe de la renta mensual a pagar por parte del arrendatario y el importe de descuento a aplicar sobre el precio de compraventa depende de la casuística de cada operación y de los términos y condiciones acordados entre las partes al momento de formalizar cada operación de compraventa. Tal y como ha quedado apuntado en el párrafo anterior, uno de los factores que influye a la minoración o descuento en el precio de compraventa es la duración acordada en los diferentes contratos de arrendamiento que se suscriben. Si bien, en último término, el aspecto principal que marca de mayor manera tanto el importe de descuento a aplicar en el precio de compraventa, como la renta a pagar por el arrendatario, son los intereses concretos de cada arrendatario en cada operación a suscribir. A modo de conclusión se puede señalar que bajo esta modalidad se puede decir que cuanto mayor es la renta mensual a pagar por parte del arrendatario, menor será el descuento que aplicar en el precio de compraventa y viceversa.

- Modelo “nuda propiedad”: hace referencia a aquellas operaciones inmobiliarias en virtud de las cuales en el correspondiente contrato de compraventa Almagro adquiere la nuda propiedad y el vendedor se reserva el derecho de usufructo (disfrute) de la vivienda. En consecuencia, bajo esta modalidad se encuentran aquellos activos inmobiliarios que no generan flujos de caja (ingresos) dado que el usufructuario no paga ningún tipo de renta a Almagro. Esta modalidad de adquisición de activos inmobiliarios es residual en comparación con las dos anteriores.

A efectos ilustrativos, a continuación se incluyen diversas tablas donde se resume de forma agregada la situación y composición de la cartera inmobiliaria de Almagro clasificándola en función de: (i) la tipología de operación suscrita para adquirir cada activo inmobiliario; (ii) periodo temporal en el que se encuentra el activo inmobiliario en cuestión; y (iii) ubicación del activo inmobiliario.

La información incluida en la siguiente tabla se corresponde con información a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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:

	Nº activos ⁽¹⁾	Edad media	Desinversión ⁽²⁾	Tamaño	Precio compra		Forma de pago		Valor de mercado		Descuento	Ingresos anuales			Cash yield ⁽⁸⁾		
					años	m ²	euros	€/m ²	Abonado	Aplazado		euros		Actual ⁽⁵⁾		Neto ⁽⁶⁾	Potencial
												€	/m ²				
Vivienda Inversa	32	89,7	5,6	6.174	22.037.878	3.569	17.828.878	4.209.000	28.265.900	4.578	22,0%	939.500	898.228	870.084	3,9%		
Sale&Leaseback	43	84,9	7,2	5.144	14.469.983	2.813	13.730.183	739.800	21.730.900	4.225	33,4%	321.576	273.988	736.418	5,1%		
Nuda propiedad	6	94,5	3,0	928	3.180.000	3.427	3.180.000	-	4.011.000	4.322	20,7%	-	(5.691)	141.730	4,5%		
Total	81	88,5	5,7	12.246	39.687.861	3.241	34.739.061	4.948.800	54.007.800	4.410	26,5%	1.261.075	1.166.525	1.748.233	4,4%		

(1) La tabla incluye los valores correspondientes a todos los activos situados en Almansa 22 ya que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente. La

diferencia en el número total de activos de la presente tabla (i.e. 81) y el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 (i.e. 80) se debe (i) a la no inclusión en esta tabla de los seis activos sujetos a un potencial ejercicio de derechos de retracto; y (ii) a la desagregación en la presente tabla del activo Cuatro Caminos 2 que en el informe de Gesvalt se refleja como un único activo si bien en la presente tabla se individualiza cada inmueble (un total de 7).

- (2) Hace referencia al periodo medio de desinversión / venta de los activos inmobiliarios de la cartera, medido en años. El periodo medio de desinversión coincide con el periodo medio de duración de los contratos de arrendamiento suscritos ya que, una vez finalizan estos (por cualquier motivo: defunción del arrendatario, resolución anticipada, etc.), la Sociedad analiza las diferentes alternativas disponibles para obtener un retorno sobre la inversión.
- (3) 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 seis 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.
- (4) Incluye el porcentaje aproximado de descuento sobre el precio de compra tomando en consideración el valor de mercado, aplicado en función de la modalidad de operación implementada para formalizar la adquisición de cada activo inmobiliario.
- (5) Se corresponde con los ingresos que, en función de la modalidad de operación suscrita, es capaz de obtener Almagro actualmente en un periodo de 12 meses consecutivos. En estos ingresos se computan tanto las rentas efectivas percibidas en concepto de renta de arrendamiento, así como en aquellas operaciones suscritas bajo el modelo Vivienda Inversa, en que se han pactado compensaciones de rentas de arrendamiento con el precio aplazado en la correspondiente operación de compraventa inmobiliaria.
- (6) Se corresponde con la diferencia entre el ingreso actual y los gastos directamente asociados a los activos inmobiliarios (i.e. gastos de comunidad, IBI, seguro).
- (7) Se corresponde con el ingreso potencial que, en concepto de renta mensual por arrendamientos, podría percibir Almagro en el supuesto de que el activo inmobiliario se quedara libre. Es decir, las cifras que aparecen reflejadas en esta columna son una mera estimación de la Sociedad basada en los precios históricos de alquiler de cada zona.
- (8) Hace referencia al retorno esperado o rentabilidad promedio de la inversión y se calcula a través de la división de los ingresos potenciales del activo una vez libre comparado con el precio de compra.

Tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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 la modalidad “Vivienda Inversa”, 43 contratos de arrendamiento bajo la modalidad “Sale&leaseback” (de los cuales 3 se quedaron vacíos y, por tanto, no tenían un contrato de arrendamiento en vigor sobre los mismos) y contaba con 6 activos inmobiliarios bajo el régimen de nuda propiedad.
- La edad promedio de los arrendatarios de los contratos de arrendamiento suscritos bajo la modalidad de Modelo Vivienda Inversa a dicha fecha era de 89,7 años y de los contratos de arrendamiento suscritos bajo la modalidad de Sale&Leaseback de 84,9 años. Por su parte, la media de edad de los usufructuarios de los activos inmobiliarios adquiridos bajo el régimen de nuda propiedad era de 94,5 años.
- De los 22.037.878 euros satisfechos por Almagro en concepto de precio de compra de los activos inmobiliarios bajo el régimen de Modelo Vivienda Inversa, 17.828.878 euros se corresponden a pago efectivo y 4.209.000 euros se corresponden con aplazados en la compraventa.
- De los 14.469.983 euros satisfechos por Almagro en concepto de precio de compra de los activos inmobiliarios bajo el régimen de Sale&Leaseback, 13.730.183 euros se corresponden a pago efectivo y 739.800 euros se corresponden con aplazados en la compraventa (que en su práctica totalidad se deben al precio aplazado de activos que han pasado del modelo Vivienda Inversa al Sale&Leaseback con motivo del término del contrato de arrendamiento inicial y, en menor medida, a una retención efectiva de la renta para algunos activos, que una vez consumida comienzan a abonar la correspondiente renta).

En este sentido, conviene precisar que la modalidad Sale&Leaseback recoge también aquellos contratos de arrendamiento suscritos en origen bajo la modalidad de “renta antigua” en los que se subroga Almagro. Estas operaciones se caracterizan por formalizarse con un alto descuento y una renta de arrendamiento muy baja lo que provoca el efecto de aumentar el importe agregado de descuento aplicado sobre los inmuebles incluidos en esta categoría de Sale&Leaseback.

- El periodo medio de desinversión previsto de los contratos de arrendamiento suscritos bajo el Modelo Vivienda Inversa es de 5,6 años. Por su parte, la media prevista de duración de los contratos de arrendamiento suscritos bajo la modalidad de Sale&Leaseback es de 7,2 años y, por último, la duración media de los derechos reales de usufructo constituidos sobre

los activos inmobiliarios adquiridos por Almagro bajo el régimen de nuda propiedad es de 3 años.

La información incluida en la siguiente tabla se corresponde con los activos adquiridos con posterioridad al 30 de abril de 2021:

	Nº activos	Tamaño m ²	Precio compra		Forma de pago		Valoración AC ⁽¹⁾		Ingresos anuales			Cash yield
			euros	€/m ²	Abonado	Aplazado	euros	€/m ²	Actual	Neto	Potencial	
Vivienda Inversa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sale&Leaseback	9	931	3.420.600	3.674	3.156.001	264.599	4.875.940	5.237	77.880	70.432	150.960	4,4%
Nuda propiedad	1	400	1.010.000	2.525	1.010.000	-	1.400.860	3.502	-	(3.200)	36.000	3,6%
Total	10	1.331	4.430.600	3.329	4.166.001	264.599	6.276.800	4.716	77.880	67.232	186.960	4,2%

- (1) Hace referencia a la valoración de los activos inmobiliarios efectuada por Almagro. Esta valoración "Almagro Capital" (Valoración AC) es una valoración de carácter interno y no auditada de los activos de Almagro, que es estimada como el potencial valor de mercado de alquiler de los activos libre de inquilinos considerando el Yield o rentabilidad de mercado del inmueble específico. Se incluye esta columna a efectos meramente ilustrativos dado que la tabla contempla los activos adquiridos con posterioridad al 30 de abril de 2021, que es la fecha de corte establecida para el último informe de valoración de Gesvalt y del correspondiente informe de revisión limitada. La Valoración AC no se encuentra auditada, ni ha sido objeto de revisión limitada.

A continuación se incluye una tabla que resume la composición de la cartera inmobiliaria de Almagro a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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, clasificándola en función del momento temporal en el que se encuentran los diferentes activos inmobiliarios que la componen y los contratos de arrendamiento en vigor:

	Nº activos ⁽¹⁾	Edad media	Desinversión años	Tamaño m ²	Precio compra		Forma de pago		Valor de mercado ⁽²⁾		Descuento	Ingresos anuales			Cash yield
					euros	€/m ²	Abonado	Aplazado	euros	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Tramo 1	30	89,7	5,6	5.701	20.287.878	3.559	16.178.878	4.109.000	25.895.900	4.542	21,7%	854.500	817.114	800.484	3,9%
Tramo 2	2	88,9	5,7	473	1.750.000	3.700	1.650.000	100.000	2.370.000	5.011	26,2%	85.000	81.114	69.600	4,0%
Otros ⁽³⁾	45	87,5	7,1	5.269	15.036.207	2.854	14.929.407	106.800	22.374.028	4.246	32,8%	277.176	230.467	768.049	5,1%
Libre	3	-	-	740	2.433.776	3.291	1.865.776	568.000	3.114.872	4.212	21,9%	44.400	37.829	99.600	4,1%
Bajo reforma	1	-	-	63	180.000	2.857	115.000	65.000	253.000	4.016	28,9%	-	-	10.500	5,8%
Total	81	88,5	5,7	12.246	39.687.861	3.241	34.739.061	4.948.800	54.007.800	4.410	26,5%	1.261.075	1.166.525	1.748.233	4,4%

- (1) La tabla incluye los valores correspondientes a todos los activos situados en Almansa 22 ya que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente. La diferencia en el número total de activos de la presente tabla (i.e. 81) y el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 (i.e. 80) se debe (i) a la no inclusión en esta tabla de los seis activos sujetos a un potencial ejercicio de derechos de retracto; y (ii) a la desagregación en la presente tabla del activo Cuatro Caminos 2 que en el informe de Gesvalt se refleja como un único activo si bien en la presente tabla se individualiza cada inmueble (un total de 7).
- (2) 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 seis 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.
- (3) Hace referencia a los activos sobre los que no hay en vigor un contrato de arrendamiento conforme al modelo de Vivienda Inversa.

Tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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:

- De la totalidad de contratos de arrendamiento suscritos por parte de Almagro, de los 32 que se corresponden con los contratos de arrendamiento que siguen el modelo Vivienda Inversa 30 se encontraban en el periodo de pago aplazado, que es asimilable a las rentas del contrato de arrendamiento. El importe total descontado sobre el precio de adquisición de estos activos inmobiliarios es de 4.109.000 euros (sobre 20.287.878 euros). Por su parte, el segundo tramo de los contratos de arrendamiento bajo el modelo Vivienda Inversa abarca desde el fin del primer tramo hasta la conclusión o transcurso del periodo de duración pactado en el correspondiente contrato de arrendamiento. En este sentido, a 30 de abril de 2021 solo había 2 activos en este tramo, con un precio de adquisición de 1.750.000 euros.

- El resto de los contratos de arrendamiento suscritos por parte de Almagro, 45 contratos, no siguen el esquema del Modelo Vivienda Inversa. De estos 45 contratos de arrendamiento, en 3 de ellos se han suscrito nuevos contratos debido a la rescisión del contrato original. Los referidos contratos de arrendamiento no prevén ningún tipo de cláusula penal específica por resolución anticipada.
- Por su parte, tal y como se indica en la tabla anterior, 3 activos se encuentran libres, esto es, sin un contrato de arrendamiento en vigor. Los referidos activos llevan libres de inquilinos un período diez meses, cuatro meses y aproximadamente tres semanas, respectivamente.
- Por último, se indica un activo bajo reforma. Esto se debe a que se quedó vacío durante la vigencia del contrato de arrendamiento y, dado que esta situación se produjo antes del transcurso de los 3 años de tenencia obligatoria mínima de los activos inmobiliarios que exige el artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, Almagro ha decidido reformarlo para aumentar su valor de mercado y maximizar su retorno esperado en el futuro.

La información incluida en la siguiente tabla se corresponde con los activos adquiridos con posterioridad al 30 de abril de 2021:

	Nº activos ⁽¹⁾	Edad media	Desinversión años	Tamaño m ²	Precio compra		Forma de pago		Valoración AC		Descuento	Ingresos anuales			Cash yield
					euros	€/m ²	Abonado	Aplazado	euros	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Tramo 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Libre	10	74,6	5,3	1.331	4.430.600	3.329	4.166.001	264.599	6.276.800	4.716	29,4%	77.880	67.232	186.960	4,2%
Bajo reforma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	10	74,6	5,3	1.331	4.430.600	3.329	4.166.001	264.599	6.276.800	4.716	29,4%	77.880	67.232	186.960	4,2%

A continuación se incluye una tabla que resume la composición de la cartera inmobiliaria de Almagro a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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, clasificándola en función de la zona en la que se ubican los activos inmobiliarios (“prime” en referencia a barrios tales como Salamanca, Jerónimos, Chamartín, Chamberí o Retiro y “oportunistas” en referencia a barrios tales como Lavapiés, Tetuán o Legazpi), así como por tipología de operación formalizada para la adquisición de cada activo inmobiliario (Modelo Vivienda Inversa, Sale&Leaseback y nuda propiedad).

	Nº activos ⁽¹⁾	Edad arrendatario	Plazo de desinversión años	Tamaño m ²	Precio compra		Forma de pago		Valor de mercado ⁽²⁾		Descuento	Ingresos anuales			Cash yield
					euros	€/m ²	Abonado	Aplazado	euros	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Vivienda Inversa	32	89,7	5,6	6.174	22.037.878	3.569	17.828.878	4.209.000	28.265.900	4.578	22,0%	939.500	898.228	870.084	3,9%
Prime.....	21	89,6	5,7	5.063	19.538.750	3.859	15.979.750	3.559.000	24.949.900	4.928	21,7%	824.222	786.565	753.048	3,9%
Oportunista.....	11	89,9	5,2	1.111	2.499.128	2.249	1.849.128	650.000	3.316.000	2.985	24,6%	115.278	111.663	117.036	4,7%
Sale&Leaseback	43	84,9	7,2	5.144	14.469.983	2.813	13.730.183	739.800	21.730.900	4.225	33,4%	321.576	273.988	736.418	5,1%
Prime.....	24	84,8	7,1	3.640	11.721.006	3.220	11.046.206	674.800	17.087.900	4.694	31,4%	252.040	217.722	524.438	4,5%
Oportunista.....	19	85,3	7,7	1.504	2.748.977	1.828	2.683.977	65.000	4.643.000	3.088	40,8%	69.536	56.265	211.980	7,7%
Nuda propiedad	6	94,5	3,0	928	3.180.000	3.427	3.180.000	-	4.011.000	4.322	20,7%	-	(5.691)	141.730	4,5%
Prime.....	5	94,9	2,9	856	3.070.000	3.586	3.070.000	-	3.864.000	4.514	20,5%	-	(5.691)	131.050	4,3%
Oportunista.....	1	85,1	6,4	72	110.000	1.528	110.000	-	147.000	2.042	25,2%	-	-	10.680	9,7%
Total	81	88,5	5,7	12.246	39.687.861	3.241	34.739.061	4.948.800	54.007.800	4.410	26,5%	1.261.075	1.166.525	1.748.233	4,4%

- (1) La tabla incluye los valores correspondientes a todos los activos situados en Almansa 22 ya que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente. La diferencia en el número total de activos de la presente tabla (i.e. 81) y el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 (i.e. 80) se debe (i) a la no inclusión en esta tabla de los seis activos sujetos a un potencial ejercicio de derechos de retracto; y (ii) a la desagregación en la presente tabla del activo Cuatro Caminos 2 que en el informe de Gesvalt se refleja como un único activo si bien en la presente tabla se individualiza cada inmueble (un total de 7).
- (2) 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 seis 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.

Tal y como se puede comprobar en la tabla anterior, a 30 de abril de 2021, excluyendo los seis 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:

- De todos los activos inmobiliarios que han sido adquiridos por Almagro bajo la modalidad “Vivienda Inversa” 21 se encuentran situados en zonas prime de la Comunidad de Madrid, lo que representa una valoración aproximada de forma agregada de 24.949.900 euros. Por su parte, 11 activos inmobiliarios adquiridos bajo la modalidad “Vivienda Inversa” se encuentran situados en zonas con alto potencial de revalorización de la Comunidad de Madrid, lo que representa una valoración aproximada de forma agregada de 3.316.000 euros.
- De los activos inmobiliarios adquiridos por Almagro bajo la modalidad de “Sale&Leaseback” 24 se encuentran situados en zonas prime de la Comunidad de Madrid, lo que representa una valoración aproximada de forma agregada de 17.087.900 euros. Por su parte, 19 activos inmobiliarios adquiridos bajo esta modalidad se encuentran situados en zonas con alto potencial de revalorización de la Comunidad de Madrid, lo que representa un importe aproximado de 4.643.000 euros.
- De los 6 activos inmobiliarios de Almagro adquiridos bajo el régimen de nuda propiedad, 5 se encuentran ubicados en zonas prime de la Comunidad de Madrid.

A efectos ilustrativos se incluye a continuación una tabla que resume de forma agregada la información contenida en la tabla anterior pero sin distinguir por tipología o modalidad de operación.

	Nº activos ⁽¹⁾	Edad media	Desinversión años	Tamaño m ²	Precio compra		Forma de pago		Valor de mercado ⁽²⁾		Descuento	Ingresos anuales			Cash yield
					euros	€/m ²	Abonado	Aplazado	euros	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Prime	50	88,6	5,9	9.559	34.329.756	3.591	30.095.956	4.233.800	45.901.800	4.802	25,2%	1.076.261	998.596	1.408.537	4,1%
Oportunista	31	87,7	6,4	2.687	5.358.105	1.994	4.643.105	715.000	8.106.000	3.017	33,9%	184.814	167.929	339.696	6,3%
Total	81	88,5	5,7	12.246	39.687.861	3.241	34.739.061	4.948.800	54.007.800	4.410	26,5%	1.261.075	1.166.525	1.748.233	4,4%

(1) La tabla incluye los valores correspondientes a todos los activos situados en Almansa 22 ya que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente. La diferencia en el número total de activos de la presente tabla (i.e. 81) y el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 (i.e. 80) se debe (i) a la no inclusión en esta tabla de los seis activos sujetos a un potencial ejercicio de derechos de retracto; y (ii) a la desagregación en la presente tabla del activo Cuatro Caminos 2 que en el informe de Gesvalt se refleja como un único activo si bien en la presente tabla se individualiza cada inmueble (un total de 7).

(2) 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 seis 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.

La información incluida en la siguiente tabla se corresponde con los activos adquiridos con posterioridad al 30 de abril de 2021:

	Nº activos	Edad arrendatario	Plazo de desinversión años	Tamaño m ²	Precio compra		Forma de pago		Valoración AC		Descuento	Ingresos anuales			Cash yield
					euros	€/m ²	Abonado	Aplazado	euros	€/m ²		Actual	Neto	Potencial	
Vivienda Inversa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oportunista.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sale&Leaseback	9	69,6	5,4	931	3.420.600	3.674	3.156.001	264.599	4.875.940	5.237	29,8%	77.880	70.432	150.960	4,4%
Prime	8	69,5	4,7	784	2.999.600	3.826	2.891.001	108.599	4.350.061	5.549	31,0%	62.280	56.008	136.560	4,6%
Oportunista.....	1	69,9	10,0	147	421.000	2.864	265.000	156.000	525.879	3.577	19,9%	15.600	14.424	14.400	3,4%
Nuda propiedad	1	91,7	5,0	400	1.010.000	2.525	1.010.000	-	1.400.860	3.502	27,9%	-	(3.200)	36.000	3,6%
Prime	1	91,7	5,0	400	1.010.000	2.525	1.010.000	-	1.400.860	3.502	27,9%	-	(3.200)	36.000	3,6%
Oportunista.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	10	74,6	5,3	1.331	4.430.600	3.329	4.166.001	264.599	6.276.800	4.716	29,4%	77.880	67.232	186.960	4,2%

(E) Estrategia de alto valor añadido

Debido a las características del negocio de Almagro, normalmente no es necesario ningún tipo de inversión en *capex* en el momento de compra de la vivienda, ya que los vendedores de cada activo inmobiliario son los anteriores propietarios y, por tanto, aceptan el arrendamiento en las mismas condiciones en la que se encuentra cada vivienda en el momento de su venta. Además, tampoco resulta necesario una revisión recurrente de las condiciones de arrendamiento ya que éstas son acordadas con carácter previo al cierre de la correspondiente compraventa y se mantienen constantes durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Asimismo, una vez finalizado el periodo de arrendamiento, la Sociedad podrá realizar inversiones en *capex* con el objetivo de mejorar las condiciones de alquiler o venta de la vivienda, maximizando el retorno de la inversión de sus accionistas.

La Gestora gestiona los activos inmobiliarios de Almagro de una manera rigurosa y se centra principalmente en identificar potenciales riesgos, analizar escenarios de posibles desinversiones, crear valor para los accionistas de la Sociedad y ofrecer salidas óptimas y sencillas en las desinversiones.

Además de lo anterior, otras ventajas del modelo de negocio de Almagro son:

- (i) Posicionamiento único en el mercado, ya que carece de competidores.
- (ii) Alianzas con las principales empresas de asesoramiento financiero a personas de avanzada edad.
- (iii) Cobertura en caso de desplome de los precios, debido a que la estrategia se basa en comprar en rangos de precios cercanos a los precios mínimos de la última década y en barrios donde la recuperación de precios es más acelerada.
- (iv) Mercado potencial creciente en número de viviendas y en número de jubilados que están interesados en vender con un descuento respecto del mercado de vivienda libre a cambio de una solución segura a largo plazo.
- (v) Equipo experimentado y con sólida experiencia en procesos de adquisiciones y crecimiento de empresas.

En definitiva, las palancas de valor de la estrategia de Almagro son las siguientes:

- **Compra con descuento:** El modelo de compra con alquiler posterior permite adquirir viviendas por debajo del precio de mercado, ya que no se puede disfrutar del inmueble al formalizar un arrendamiento desde el primer día. Los arrendamientos de Almagro se pactan con el inquilino con carácter previo a la compra, y suelen tener condiciones favorables para los inquilinos como las rentas fijas. De esta forma, se impacta en el precio de compra consiguiendo la Sociedad mayores descuentos.
- **Monetización:** En el momento que los activos quedan libres de los arrendamientos, la Sociedad podrá elegir entre arrendar el inmueble o en venderlo, cristalizando el descuento obtenido inicialmente tanto por arrendamiento al actualizar su importe a los valores de mercado para activos en buen estado y obtener así una rentabilidad por alquiler superior como por la venta.

- Diversificación: Al gestionar un elevado volumen de operaciones, la Sociedad consigue diversificar la cartera de activos y potenciales desviaciones en longevidad, que quedan compensadas por los casos en los que el activo se queda libre antes de lo esperado debido bien a la decisión de la persona de abandonar el hogar por otra residencia o bien al fallecimiento prematuro.

A las ventajas del modelo de negocio de Almagro y las palancas de valor descritas en los párrafos anteriores se suman las altas barreras de entrada en este sector de actividad. A continuación se recogen algunas de las principales:

- Tamaño mínimo crítico: Con el objetivo de diversificar adecuadamente los riesgos inherentes al modelo de negocio, se necesita operar bajo un tamaño mínimo, por lo que potenciales inversores que entren en este segmento tardarán tiempo en alcanzar ese tamaño mínimo crítico, lo que supone una importante barrera de entrada al mercado.
- Modelo de predicción actuarial propio: Almagro hace uso de un sistema actuarial propio para llevar a cabo las estimaciones de longevidad de sus inquilinos. Para su desarrollo la Sociedad cuenta con el apoyo de académicos de prestigio.
- Acceso a pipeline de oportunidades: Estrecha colaboración con los principales operadores del mercado de monetización de la vivienda para el sector de la tercera edad así como acceso directo a actores institucionales (grandes patrimonialistas, promotores inmobiliarios, bancos y *servicers*) que contactan con Almagro para ofrecer oportunidades.
- Know-how de gestión de activos dispersos: Capacidad de gestión de una cartera de activos atomizada de forma eficiente.
- Confianza: Imagen de marca responsable y reconocimiento en el mercado.

2.2.2. Actividades principales

Almagro es una sociedad patrimonialista que es titular directo de una cartera de inmuebles compuesta por viviendas arrendadas, en su gran mayoría, a personas de la tercera edad (entendiendo como tal a personas mayores de 65 años).

La actividad de Almagro consiste en adquirir viviendas propiedad de personas de la tercera edad con un descuento significativo respecto a su valor de mercado con objeto de arrendárselas con carácter vitalicio durante un plazo ligado a su esperanza de vida, de tal modo que la Sociedad, al término de dicho arrendamiento (ya sea por voluntad del propio arrendatario o por su fallecimiento), proceda a su desinversión a medio o largo plazo.

Asimismo, destacar que a la fecha del Documento de Registro la Sociedad es patrono de la Fundación Edad y Vida cuya misión es promover la corresponsabilización, y el equilibrio, entre el sector público y la iniciativa privada con el fin de dar respuesta a los retos económicos y sociales del envejecimiento de la población.

La Sociedad se constituyó el 20 de junio de 2017 y sus acciones fueron admitidas el 16 de enero de 2019 a negociación en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (actualmente denominado BME Growth). En el documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de la Sociedad de diciembre de 2018 (el “DIIM”), que se encuentra publicado en la página web de Almagro (www.almagrocapital.com), se incluyó información detallada de los activos de la Sociedad a dicha fecha. Esta información no ha sido examinada por la CNMV.

Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad suscribió un contrato de gestión con la Gestora que se describe con más detalle en el apartado 6.7 del Documento de Registro. La solvencia y reputación de la Gestora viene justificada por la amplia experiencia y trayectoria de su equipo gestor que, conjuntamente, suman más de 60 años de experiencia en el sector (véase el apartado 4.1 del Documento de Registro para más información sobre la experiencia del equipo gestor).

A la fecha del Documento de Registro, la Sociedad es titular de 91 inmuebles (excluidos un local comercial que se corresponde con uno de los sitios en Almansa 22 y los seis activos sobre los que existe un potencial 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) situados en su totalidad en la provincia de Madrid.

A 30 de abril de 2021, la cartera de activos de la Sociedad estaba valorada en 57.491.615 euros, según el informe de valoración de los activos emitido por Gesvalt con fecha de 14 de mayo de 2021. 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 y que fueron adquiridos por un precio de 2.000.000 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. A este respecto, el referido titular ha comunicado a Almagro la presentación de una demanda relativa al ejercicio del derecho de retracto, si bien a la fecha del Documento de Registro la Sociedad no ha recibido la correspondiente notificación del juzgado ni, por tanto, se le ha dado traslado de la demanda. 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. Asimismo, el NAV⁸ ascendía, a dicha fecha y excluyendo dichos activos, a la cantidad de 51.490.987 euros.

En dicha valoración no se han considerado diez activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 30 de abril de 2021, fecha de corte del informe, por un precio de 4.430.600 euros y cuyo valor de mercado la Sociedad estima internamente en 6.276.800 euros.

A continuación se incluye una tabla que resume la composición de la cartera inmobiliaria de Almagro a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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, de acuerdo con el informe de valoración emitido por Gesvalt. La siguiente tabla clasifica la cartera inmobiliaria en función de la tipología de operación formalizada a los efectos de adquirir la titularidad del activo inmobiliario correspondiente:

	Nº activos ⁽¹⁾	Tamaño	Precio compra		Forma de pago		Valor de mercado (2)		Valor de mercado libre ⁽³⁾		Descuento (4)	Ingresos anuales			Cash yield ⁽⁸⁾
			m²	euros	€/m²	Abonado	Aplazado	euros	€/m²	euros		€/m²	Actual ⁽⁵⁾	Neto ⁽⁶⁾	
Vivienda Inversa	32	6.174	22.037.878	3.569	17.828.878	4.209.000	28.265.900	4.578	31.406.700	5.087	22,0%	939.500	898.228	870.084	3,9%
Sale&Leaseback	43	5.144	14.469.983	2.813	13.730.183	739.800	21.730.900	4.225	25.252.500	4.909	33,4%	321.576	273.988	736.418	5,1%
Nuda propiedad	6	928	3.180.000	3.427	3.180.000	-	4.011.000	4.322	4.981.724	5.368	20,7%	-	(5.691)	141.730	4,5%
Total	81	12.246	39.687.861	3.241	34.739.061	4.948.800	54.007.800	4.410	61.640.924	5.034	26,5%	1.261.075	1.166.525	1.748.233	4,4%

(1) La tabla incluye los valores correspondientes a todos los activos situados en Almansa 22 ya que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente. La diferencia en el número total de activos de la presente tabla (i.e. 81) y el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 (i.e. 80) se debe (i) a la no inclusión en esta tabla de los seis activos sujetos a un potencial ejercicio de derechos de retracto; y (ii) a la desagregación en la presente tabla del activo Cuatro Caminos 2 que en el informe de Gesvalt se refleja como un único activo si bien en la presente tabla se individualiza cada inmueble (un total de 7).

(2) 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 seis 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.

(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 seis 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) Incluye el porcentaje aproximado de descuento sobre el precio de compra tomando en consideración el valor de mercado, aplicado en función de la modalidad de operación implementada para formalizar la adquisición de cada activo inmobiliario.

(5) Se corresponde con los ingresos que, en función de la modalidad de operación suscrita, es capaz de obtener Almagro actualmente en un periodo de 12 meses consecutivos. En estos ingresos se computan tanto las rentas efectivas percibidas en concepto de renta de arrendamiento, así como en aquellas operaciones suscritas bajo el modelo Vivienda Inversa, en que se han pactado compensaciones de rentas de arrendamiento con el precio aplazado en la correspondiente operación de compraventa inmobiliaria.

⁸ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

- (6) Se corresponde con la diferencia entre el ingreso actual y los gastos directamente asociados a los activos inmobiliarios (i.e. gastos de comunidad, IBI, seguro).
- (7) Se corresponde con el ingreso potencial que, en concepto de renta mensual por arrendamientos, podría percibir Almagro en el supuesto de que el activo inmobiliario se quedara libre. Es decir, las cifras que aparecen reflejadas en esta columna son una mera estimación de la Sociedad basada en los precios históricos de alquiler de cada zona.
- (8) Hace referencia al retorno esperado o rentabilidad promedio de la inversión y se calcula a través de la división de los ingresos potenciales del activo una vez libre comparado con el precio de compra.

(A) Cartera de inmuebles de Almagro

A continuación, se incluye información sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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:

#	Nombre del activo	Localidad	Distrito	Barrio	Fecha de adquisición
1	Goya 1 ⁽¹⁾	Madrid	Goya	Salamanca	26/07/2017
2	Nueva España 1 ⁽²⁾	Madrid	Nueva España	Chamartín	03/11/2017
3	Arapiles 1	Madrid	Arapiles	Chamberí	11/12/2017
4	Goya 2 ⁽³⁾	Madrid	Goya	Salamanca	20/02/2018
5	Princesa 1 ⁽⁴⁾	Madrid	Princesa	Moncloa	04/07/2018
6	Recoletos 1 ⁽⁵⁾	Madrid	Recoletos	Salamanca	30/07/2018
7	Chopera 1	Madrid	Chopera	Arganzuela	14/09/2018
8	Lavapiés 1 ⁽⁶⁾	Madrid	Lavapiés	Centro	14/09/2018
9	Lavapiés 2	Madrid	Lavapiés	Centro	14/09/2018
10	Palacio 1 ⁽⁷⁾	Madrid	Palacio	Centro	01/10/2018
11	Chueca 1	Madrid	Chueca	Retiro	20/11/2018
12	Recoletos 2 ⁽⁸⁾	Madrid	Recoletos	Centro	29/11/2018
13	Ibiza 1 ⁽⁹⁾	Madrid	Ibiza	Chamartín	28/01/2019
14	Bernabéu 1 ⁽¹⁰⁾	Madrid	Bernabéu	Salamanca	01/02/2019
15	Cuatro Caminos 1 ⁽¹¹⁾	Madrid	Cuatro Caminos	Tetuán	19/03/2019
16-23	Cuatro Caminos 2 ⁽¹²⁾	Madrid	Cuatro Caminos	Tetuán	20/03/2019
24	Chueca 2	Madrid	Chueca	Tetuán	22/03/2019
25	Goya 3 ⁽¹³⁾	Madrid	Goya	Centro	28/03/2019
26	Barrio del Pilar 1 ⁽¹⁴⁾	Madrid	Barrio del Pilar	Salamanca	23/05/2019
27	Almagro 1 ⁽¹⁵⁾	Madrid	Almagro	Chamberí	31/05/2019
28	Almagro 2 ⁽¹⁶⁾	Madrid	Almagro	Chamberí	27/06/2019
29	Guindalera 1 ⁽¹⁷⁾	Madrid	Guindalera	Fuencarral	10/07/2019
30	Ibiza 2	Madrid	Ibiza	Chamberí	12/09/2019
31	Almagro 3 ⁽¹⁸⁾	Madrid	Almagro	Chamberí	13/09/2019
32	Gaztambide 1	Madrid	Gaztambide	Salamanca	25/09/2019
33	Vallehermoso 1 ⁽¹⁹⁾	Madrid	Vallehermoso	Retiro	03/10/2019
34	Ibiza 3	Madrid	Ibiza	Chamberí	05/11/2019
35	Cuatro Caminos 3	Madrid	Cuatro Caminos	Chamartín	11/12/2019
36	Castellana 1	Madrid	Castellana	Salamanca	26/12/2019
37-38	Cuatro Caminos 4	Madrid	Cuatro Caminos	Retiro	20/12/2019
39	Castellana 2	Madrid	Castellana	Salamanca	26/12/2019
40	Castellana 3	Madrid	Castellana	Salamanca	26/12/2019
41	Palos de Moguer 1	Madrid	Palos de Moguer	Carabanchel	30/12/2019
42	Palos de Moguer 2	Madrid	Palos de Moguer	Carabanchel	30/12/2019
43	Lavapiés 3	Madrid	Lavapiés	Arganzuela	30/12/2019
44	Arapiles 2	Madrid	Arapiles	Arganzuela	30/12/2019
45	Arapiles 3	Madrid	Arapiles	Centro	30/12/2019
46	Arapiles 4	Madrid	Arapiles	Chamberí	30/12/2019
47	Trafalgar 1	Madrid	Trafalgar	Chamberí	30/12/2019

#	Nombre del activo	Localidad	Distrito	Barrio	Fecha de adquisición
48	Trafalgar 2	Madrid	Trafalgar	Arganzuela	30/12/2019
49	Castellana 4	Madrid	Castellana	Chamberí	14/01/2020
50	Castellana 5	Madrid	Castellana	Tetuán	17/01/2020
51	Ciudad Jardín 1	Madrid	Ciudad Jardín	Arganzuela	24/01/2020
52	Goya 4 ⁽²⁰⁾	Madrid	Goya	Tetuán	06/02/2020
53	Goya 5	Madrid	Goya	Salamanca	20/02/2020
54	Puerta Bonita 1	Madrid	Puerta Bonita	Chamberí	25/02/2020
55	Puerta Bonita 2	Madrid	Puerta Bonita	Chamberí	25/02/2020
56	Ríos Rosas 1	Madrid	Ríos Rosas	Chamberí	25/02/2020
57	Vallehermoso 2	Madrid	Vallehermoso	Chamberí	25/02/2020
58	Imperial 1	Madrid	Imperial	Tetuán	25/02/2020
59	Imperial 2	Madrid	Imperial	Salamanca	25/02/2020
60	Marroquina 1	Madrid	Marroquina	Hortaleza	10/03/2020
61	Pinar del Rey 1	Madrid	Pinar del Rey	Latina	13/05/2020
62	Goya 6	Madrid	Goya	Moratalaz	13/05/2020
63	Aluche 1	Madrid	Aluche	Salamanca	08/06/2020
64	Cuzco 1 ⁽²¹⁾	Madrid	Cuzco	Salamanca	04/12/2020
65	Palos de Moguer 3	Madrid	Palos de Moguer	Tetuán	30/11/2020
66	Nueva España 2 ⁽²²⁾	Madrid	Nueva España	Arganzuela	17/12/2020
67	Valdeacederas 1	Madrid	Valdeacederas	Chamartín	20/11/2020
68	San Fermín 1	Madrid	San Fermín	Ciudad Lineal	21/12/2020
69	Pacífico 1	Madrid	Pacífico	Tetuán	21/12/2020
70	Jerónimos 1 ⁽²³⁾	Madrid	Jerónimos	Retiro	08/01/2021
71	Goya 7 ⁽²⁴⁾	Madrid	Goya	Salamanca	20/01/2021
72	Bernabéu-Hispanoamérica 1 ⁽²⁵⁾	Madrid	Bernabéu- Hispanoamérica	Chamartín	22/02/2021
73	Concepción 1	Madrid	Concepción	Ciudad Lineal	03/03/2021
74	Lista 1 ⁽²⁶⁾	Madrid	Lista	Salamanca	05/03/2021
75	Acacias 1	Madrid	Acacias	Arganzuela	10/03/2021
76	Chueca-Justicia 1	Madrid	Chueca-Justicia	Centro	15/03/2021
77	Concepción 2	Madrid	Concepción	Ciudad Lineal	15/03/2021
78	Fuente del Berro 1 ⁽²⁷⁾	Madrid	Fuente del Berro	Salamanca	18/03/2021
79	Recoletos 3	Madrid	Ibiza	Chamartín	25/03/2021
80	Vallehermoso 3	Madrid	Vallehermoso	Chamberí	07/04/2021
81 ⁽²⁸⁾	Castellana 6	Madrid	Castellana	Salamanca	22/04/2021
82-86	Arras ⁽²⁹⁾	Madrid	-	-	-

- (1) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (2) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (3) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (4) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (5) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (6) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander (véase el punto 2.1.2).
- (7) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (8) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (9) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (10) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (11) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (12) Existe una hipoteca sobre todos los activos situados en Almansa, 22 constituida a favor de Banco de Sabadell (véase el punto 2.1.2).
- (13) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (14) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (15) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (16) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (17) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell (véase el punto 2.1.2).
- (18) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).
- (19) Existe un aval bancario sobre este activo constituido con el Banco de Sabadell a favor del vendedor (véase el punto 2.1.2).
- (20) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).

- (21) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
 (22) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
 (23) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
 (24) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
 (25) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco Santander, S.A. (véase el punto 2.1.2).
 (26) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Bankinter, S.A. (véase el punto 2.1.2).
 (27) Existe una hipoteca sobre este activo constituida a favor de Banco de Sabadell, S.A. (véase el punto 2.1.2).
 (28) La diferencia en el número total de activos de la presente tabla (i.e. 81) y el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 (i.e. 80) se debe (i) a la no inclusión en esta tabla de los seis activos sujetos a un potencial ejercicio de derechos de retracto; y (ii) a la desagregación en la presente tabla del activo Cuatro Caminos 2 que en el informe de Gesvalt se refleja como un único activo si bien en la presente tabla se individualiza cada inmueble (un total de 7).
 (29) Activos por los cuales a 30 de abril de 2021 solamente se habían cerrado contrato de arras, si bien su compra ha sido ejecutada con posterioridad a dicha fecha. Véase el apartado (B) siguiente para más información sobre el estado de ejecución de las arras.

(B) Resumen del informe de valoración de los activos inmobiliarios de Almagro a 30 de abril de 2021

Gesvalt, como experto en el sector inmobiliario, ha valorado de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios de Almagro a 30 de abril de 2021, emitiendo el correspondiente informe de valoración, de acuerdo con los Estándares de Valoración de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), en base a la Décima Edición del *Red Book*, vigente desde enero de 2020, emitido por el *International Valuation Standards Council* (IVSC).

a. Valoración de los activos inmobiliarios de Almagro a 30 de abril de 2021

Conforme a la valoración realizada por Gesvalt, el valor de mercado de los activos inmobiliarios propiedad de Almagro a 30 de abril de 2021 ascendió a 57.491.615 euros. 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 y que fueron adquiridos por un precio de 2.000.000 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. A este respecto, el referido titular ha comunicado a Almagro la presentación de una demanda relativa al ejercicio del derecho de retracto, si bien a la fecha del Documento de Registro la Sociedad no ha recibido la correspondiente notificación del juzgado ni, por tanto, se le ha dado traslado de la demanda. 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. Además, en dicha valoración no se han considerado diez activos adquiridos por la Sociedad con posterioridad al 30 de abril de 2021, fecha de corte del informe, por un precio de 4.430.600 euros y cuyo valor de mercado la Sociedad estima internamente en 6.276.800 euros.

La siguiente tabla muestra el desglose de la valoración (precio de adquisición, valor neto contable y valor de mercado) de cada activo inmobiliario de Almagro a 30 de abril de 2021, si bien excluyendo los seis 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:

Nombre del activo	Fecha de adquisición	Precio de adquisición ⁽¹⁾	Valor neto contable ⁽²⁾		Valor de mercado ⁽³⁾
			(no auditado)		
(euros)					
Goya 1	26/07/2017	418.263	595.915		854.000
Nueva España 1	03/11/2017	1.450.000	1.468.097		1.630.000
Arapiles 1	11/12/2017	520.000	518.715		736.000
Goya 2	20/02/2018	270.000	276.443		320.000
Princesa 1	04/07/2018	1.960.000	1.952.922		2.349.000
Recoletos 1	30/07/2018	564.000	752.387		844.000
Chopera 1	14/09/2018	98.113	98.896		210.000
Lavapiés 1	14/09/2018	155.943	155.390		254.000
Lavapiés 2	14/09/2018	145.943	145.431		269.000
Palacio 1	01/10/2018	480.000	622.764		790.000
Chueca 1	20/11/2018	400.000	399.190		510.000,00
Recoletos 2	29/11/2018	875.000	892.995		960.000
Ibiza 1	28/01/2019	600.000	596.788		861.000
Bernabéu 1	01/02/2019	420.000	419.928		465.000

Nombre del activo	Fecha de adquisición	Precio de adquisición ⁽¹⁾	Valor neto contable ⁽²⁾	Valor de mercado ⁽³⁾
			(no auditado)	
			(euros)	
Cuatro Caminos 1	19/03/2019	475.000	499.129	669.000
Cuatro Caminos 2 ⁽⁴⁾	20/03/2019	970.000	1.026.453	1.753.000
Chueca 2	22/03/2019	140.000	139.281	213.000
Goya 3	28/03/2019	1.100.000	1.097.511	1.323.000
Barrio del Pilar 1	23/05/2019	250.000	266.366	317.000
Almagro 1	31/05/2019	918.000	1.003.555	1.366.000
Almagro 2	27/06/2019	1.200.000	1.369.315	1.854.000
Guindalera 1	10/07/2019	450.000	448.956	561.000
Ibiza 2	12/09/2019	320.000	326.636	449.000
Almagro 3	13/09/2019	1.100.000	1.113.994	1.612.000
Gaztambide 1	25/09/2019	420.000	448.608	546.000
Vallehermoso 1	03/10/2019	811.000	814.586	1.013.900
Ibiza 3	05/11/2019	925.000	942.428	1.250.000
Cuatro Caminos 3	11/12/2019	800.000	811.967	1.029.000
Castellana 1	26/12/2019	180.000	179.527	273.000
Cuatro Caminos 4 ⁽⁵⁾	20/12/2019	650.000	650.734	890.000
Castellana 2	26/12/2019	150.000	193.791	301.000
Castellana 3	26/12/2019	195.000	149.079	197.000
Palos de Moguer 1	30/12/2019	61.970	62.564	169.000
Palos de Moguer 2	30/12/2019	152.055	152.534	238.000
Lavapiés 3	30/12/2019	205.279	206.165	321.000
Arapiles 2	30/12/2019	409.396	409.182	577.900
Arapiles 3	30/12/2019	367.442	367.528	721.000
Arapiles 4	30/12/2019	539.348	539.469	772.000
Trafalgar 1	30/12/2019	64.744	65.222	126.000
Trafalgar 2	30/12/2019	77.077	77.320	130.000
Castellana 4	14/01/2020	195.000	196.901	315.000
Castellana 5	17/01/2020	300.000	286.235	418.000
Ciudad Jardín 1	24/01/2020	290.000	290.732	537.000
Goya 4	06/02/2020	1.150.000	1.256.558	1.509.000
Goya 5	20/02/2020	620.000	649.440	716.000
Puerta Bonita 1	25/02/2020	68.932	61.444	125.000
Puerta Bonita 2	25/02/2020	61.321	69.074	129.000
Ríos Rosas 1	25/02/2020	323.839	329.461	584.000
Vallehermoso 2	25/02/2020	416.895	418.408	734.000
Imperial 1	25/02/2020	333.092	330.879	504.000
Imperial 2	25/02/2020	316.328	320.270	418.000
Marroquina 1	10/03/2020	200.000	204.215	237.000
Pinar del Rey 1	13/05/2020	120.000	122.981	165.000
Goya 6	13/05/2020	280.000	310.048	452.000
Aluche 1	08/06/2020	210.000	210.552	309.000
Cuzco 1	04/12/2020	700.000	710.165	1.115.000
Palos de Moguer 3	30/11/2020	180.000	201.670	253.000
Nueva España 2	17/12/2020	3.750.000	3.783.164	4.914.000
Valdeacederas 1	20/11/2020	110.000	112.716	147.000
San Fermín 1	21/12/2020	100.000	102.829	134.000
Pacífico 1	21/12/2020	200.000	205.232	272.000
Jerónimos 1	08/01/2021	1.436.000	1.462.442	1.754.000

Nombre del activo	Fecha de adquisición	Precio de adquisición ⁽¹⁾	Valor neto contable ⁽²⁾	Valor de mercado ⁽³⁾
			(no auditado)	
			(euros)	
Goya 7	20/01/2021	900.000	899.920	1.061.000
Bernabéu-Hispanoamérica 1	22/02/2021	350.000	355.029	392.000
Concepción 1	03/03/2021	175.000	182.892	210.000
Lista 1	05/03/2021	263.750	273.277	339.000
Acacias 1	10/03/2021	438.000	450.035	574.000
Chueca-Justicia 1	15/03/2021	800.000	811.259	981.000
Concepción 2	15/03/2021	156.128	160.296	208.000
Fuente del Berro 1	18/03/2021	850.000	1.075.989	1.196.000
Recoletos 3	25/03/2021	1.025.000	1.047.072	1.096.000
Vallehermoso 3	07/04/2021	280.000	287.033	333.000
Castellana 6	22/04/2021	1.800.000	1.796.434	2.153.000
Total⁽⁶⁾		39.687.861	41.232.410	54.007.800

- (1) Estos importes se corresponden con el precio de adquisición asignado a cada activo propiedad de Almagro teniendo en cuenta el precio de adquisición de cada cartera de activos.
- (2) A 30 de abril de 2021 según los estados financieros intermedios de Almagro no auditados cerrados a dicha fecha, que han sido utilizados como base para calcular el NAV y el NAV por acción a dicha fecha. NAV y NAV por acción son MARs, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre estas medidas alternativas de rendimiento. La diferencia entre los importes de esta columna y los de la columna sobre el precio de adquisición se debe principalmente a la adición en la primera de los costes de adquisición derivados de la compra de activos, así como de los costes que han sido activados desde que los activos han entrado en la cartera de Almagro, por ejemplo, el *capex* de las reformas llevadas a cabo.
- (3) 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 seis 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.
- (4) Este importe incluye el importe agregado de todos los activos situados en Almansa 22 con motivo de que el edificio no se encuentra dividido horizontalmente.
- (5) Este importe incluye el valor neto contable de los dos activos titularidad de Almagro situados en la calle General Ramírez 22.
- (6) Se advierte de que la suma de los importes de cada columna puede variar respecto del total indicado como consecuencia del redondeo de las cifras individuales incluidas.

Se hace constar que con posterioridad al 30 de abril de 2021, fecha de referencia del último informe de valoración emitido por Gesvalt, la Sociedad ha adquirido diez activos inmobiliarios por un importe total de 4.430.600 euros, y tiene otorgadas arras respecto de cinco activos. A continuación incluimos el detalle de los referidos activos y su precio de adquisición:

Activo	Fecha de adquisición	Precio de adquisición	Forma de pago	
			Fondos propios (euros)	Deuda
El Viso	may-21	300.000	300.000	-
Arapiles	may-21	324.600	324.600	-
Argüelles	may-21	1.010.000	1.010.000	-
Pacífico	may-21	421.000	421.000	-
Recoletos	jun-21	1.025.000	1.025.000	-
Ibiza 20-1	jun-21	440.000	440.000	-
Lista 20-2	jun-21	150.000	150.000	-
Ibiza 20-2	jun-21	240.000	240.000	-
Ibiza 20-3	jun-21	230.000	230.000	-
Ibiza 20-4	jun-21	290.000	290.000	-
Sol ⁽¹⁾	-	255.000	255.000	-
Rios Rosas ⁽¹⁾	-	155.898	155.898	-
Rios Rosas ⁽¹⁾	-	178.330	178.330	-
Rios Rosas ⁽¹⁾	-	93.689	93.689	-
Huertas ⁽¹⁾	-	392.583	392.583	-
Total		5.506.100	5.506.100	-

(1) Activos respecto de los cuales solamente se han suscrito contratos de arras, pendiente la formalización de la compra en notaría. El precio de adquisición se corresponde con el precio acordado con el vendedor y que habrá sido abonado al momento, en su caso, de la ejecución de la compraventa.

b. Métodos e hipótesis de valoración utilizados en los informes de valoración de los activos inmobiliarios

La metodología de valoración utilizada por Gesvalt para la determinación del valor de mercado del patrimonio inmobiliario de Almagro a 30 de abril de 2021 ha sido el descuento de flujos de caja, teniendo en cuenta si los inmuebles están o no arrendados, así como el plazo de comercialización previsto para cada uno y su valor de salida. A partir de estos parámetros se establece un horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

El valor de salida es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas y su cálculo se basa, habida cuenta de la naturaleza de los activos de Almagro, en el precio estimado de venta en ese momento.

El método de descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo y en la valoración de aquéllos que, no generando ingresos periódicos (es decir, aquellos activos que tienen algún importe o saldo aplazado), necesitan un periodo de maduración para su comercialización y crean en ese tiempo una serie de ingresos y gastos. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad. Es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y su capacidad analítica, posibilitando el examen de los factores que crean valor y el reconocimiento de forma explícita del valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de tales activos.

Además, con el fin de llegar a un valor de mercado para determinar el valor de salida de cada activo en un escenario de desinversión, Gesvalt también ha utilizado el método de comparación.

El método de comparación comúnmente utilizado para la valoración de almacenes, trasteros, parkings y viviendas libres se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendida o que se encuentre actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores como la antigüedad, la situación y ciertas condiciones, que son susceptibles de producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

A estos efectos, la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables, de datos sobre transacciones u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables, de información adecuada sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos a los que se valoran y de información suficiente sobre la situación actual del mercado son esenciales para la obtención de unas conclusiones razonables y suficientemente justificadas.

(C) Rentas por arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad

La totalidad de los “Ingresos por arrendamiento” de la Sociedad se corresponden con los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento suscritos sobre los diferentes activos inmobiliarios. Por su parte, la partida relativa a “Otros ingresos de explotación” por importe de 1.200 euros tiene como origen la devolución por estar adscritos a un nuevo concurso con el IVIMA. Dicho importe se corresponde con la devolución del importe depositado.

La totalidad de la cifra de negocio de la Sociedad ha sido generada íntegramente en Madrid.

	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(no auditado)	(auditado)	
	(euros)		
Importe neto de la cifra de negocios	333.328,58	689.707,29	468.426,05
Ingresos por arrendamiento.....	331.623,09	688.507,29	390.715,81
Otros ingresos de explotación	1.705,49	1.200,00	77.710,24

La siguiente tabla contiene un desglose de los ingresos por arrendamiento de Almagro:

	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(no auditado)		
	(euros)		
Ingresos por arrendamiento	331.623,09	688.507,29	390.715,81
Activos en cartera	289.515,64	640.027,56	294.904,54
Ingresos activos comprados ⁽¹⁾	42.107,45	49.679,73	173.521,51

(1) Se corresponde con los ingresos de los activos adquiridos por la Sociedad en el periodo en curso objeto de reporte.

El crecimiento de los ingresos por arrendamiento de la Sociedad se debe, principalmente, al proceso continuo de compra de activos en el que se encuentra.

En función de la tipología de operación en virtud de la cual Almagro ha formalizado la correspondiente operación de compraventa y simultáneo contrato de arrendamiento, los ingresos de Almagro pueden clasificarse (de manera agregada) de la siguiente manera:

	30/04/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(no auditado)		
	(euros)		
Ingresos por arrendamiento	331.623,09	688.507,29	390.715,81
Modelo Vivienda Inversa ⁽¹⁾	236.507,55	486.894,16	352.765,36
Sale&Leaseback ⁽²⁾	95.115,54	202.813,13	115.660,69

(1) Se corresponde con los ingresos bajo el Modelo Vivienda Inversa.

(2) Se corresponden con contratos de arrendamiento formalizados bajo la modalidad de “Sale&Leaseback” tradicional (que se traduce en compraventa y posterior arrendamiento), rentas antiguas o cualquier modelo que no sea el Modelo Vivienda Inversa.

La Sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles. La diferencia entre la renta de mercado y la renta real establecida en cada contrato en base a la duración del mismo da lugar a una periodificación contabilizada en el pasivo tal y como ha quedado detallado en el apartado 2.1.2 anterior. En este sentido, la Sociedad periodifica el importe derivado de las rentas futuras de los distintos inmuebles abonados por el propietario vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda que hace dicho propietario de forma vitalicia como arrendatario (la tasa de descuento). En consecuencia, el precio de cada escritura prevé este anticipo implícito en la medida en que es una obligación que asume la Sociedad hasta el fallecimiento del arrendatario. Esta periodificación va variando mensualmente por la diferencia entre la renta real y la renta de mercado hasta la finalización de dicho contrato de arrendamiento.

A la fecha del Documento de Registro, salvo 4 viviendas que no se encuentran arrendadas y están siendo objeto de rehabilitación, o en comercialización, de cara a incrementar su retorno, el resto de las viviendas propiedad de Almagro están arrendadas a diferentes arrendatarios.

A continuación se incluye el detalle de los ingresos por cada activo inmobiliario de la Sociedad en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019.

Nombre del activo	Ingresos a 31/12/2020	Ingresos a 31/12/2019
	(no auditado)	
	(euros)	
Goya 1	29.244	29.244
Nueva España 1	33.000	22.917
Goya 2	13.000	12.000
Princesa 1	75.000	75.000
Recoletos 1	22.200	22.200
Chopera 1	94	94
Lavapiés 1	2.238	2.238
Lavapiés 2	3.120	3.120
Chueca 1	1.664	1.664
Recoletos 2	44.444	44.444
Ibiza 1	25.000	22.917
Bernabéu 1	15.600	14.300
Goya 3	40.000	30.000
Cuatro Caminos 1	24.240	20.200
Cuatro Caminos 2	46.289	26.300
Chueca 2	992	744
Barrio del Pilar 1	10.000	5.833
Guindalera 1	20.000	10.000
Almagro 1	-	18.000
Almagro 2	-	184
Palacio 1	-	4.274
Almagro 3	11.639	3.499
Gaztambide 1	26.400	6.600
Vallehermoso 1	42.000	10.500
Cuatro Caminos 3	33.332	2.778
Cuatro Caminos 4	20.000	1.667
Lavapiés 3	3.314	-
Arapiles 2	5.773	-
Arapiles 3	7.704	-
Arapiles 4	7.584	-
Trafalgar 1	1.281	-
Trafalgar 2	1.234	-
Palos de Moguer 1	520	-
Palos de Moguer 2	417	-

Castellana 4	4.026	-
Ciudad Jardín 1	2.322	-
Goya 4	27.500	-
Goya 5	27.500	-
Castellana 1	4.910	-
Castellana 2	4.209	-
Castellana 3	2.237	-
Imperial 2	5.008	-
Ríos Rosas 1	3.577	-
Imperial 1	4.864	-
Vallehermoso 2	3.622	-
Puerta Bonita 1	2.068	-
Puerta Bonita 2	129	-
Marroquina 1	8.621	-
Goya 6	4.800	-
Aluche 1	9.333	-
Pinar del Rey 1	5.556	-
Palos de Moguer 3	902	-
Total	688.507	390.716

(D) Seguros de los inmuebles de Almagro

La política de Almagro es formalizar pólizas de seguro de daños de cara a cubrir los potenciales riesgos de sus inversiones inmobiliarias. A la fecha del Documento de Registro, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro sobre cada uno de sus activos, con algunas de las principales entidades aseguradoras españolas como son: Liberty Seguros, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., BanSabadell Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros, FIATC Seguros y Reaseguros, S.A., Línea Directa Aseguradora, S.A., Compañía de Seguros y Reaseguros y Mapfre España, S.A.

A la fecha del Documento de Registro, todos los activos inmobiliarios de Almagro se encuentran debidamente asegurados a través de la correspondiente póliza de seguro de daños. Entre los riesgos que se encuentran cubiertos por todas las pólizas de seguro suscritas por Almagro se incluyen los riesgos asociados a cualquier pérdida asociada a la destrucción o daños del inmueble o continente, así como la responsabilidad asociada a los propietarios del activo. Además, los arrendatarios de cada inmueble mantienen el seguro suscrito previamente por la anterior propiedad de cara a cubrir cualquier riesgo relacionado con el continente y contenido de cada inmueble.

Las fechas de vencimiento de las pólizas de seguro suscritas por la Sociedad son anuales desde el momento de la adquisición. Una vez llegada la fecha de vencimiento sin que ninguna de las partes haya notificado expresamente a la otra su voluntad de no renovarlo, las pólizas se renovarán tácitamente por periodos sucesivos de un año. A 31 de diciembre de 2020 el importe total abonado por Almagro en concepto de primas de seguro ascendió a la cantidad de 13.949,90 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se produjeran daños no asegurados en los activos inmobiliarios de cuantía superior a la de las coberturas contratadas o un incremento del coste de los seguros contratados, Almagro experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos para dicho activo. Asimismo, la Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños no causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades.

2.2.3. Mercados principales

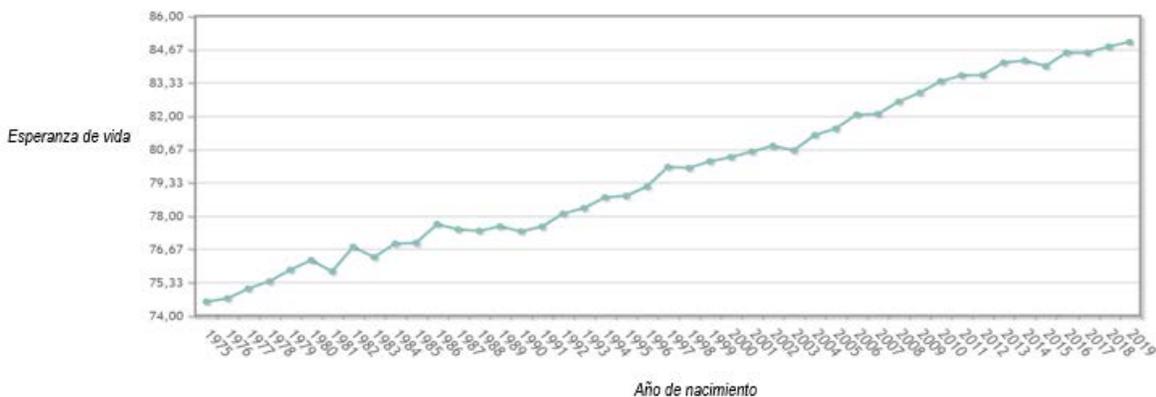
Almagro tiene por objeto la adquisición de viviendas ubicadas en España y Portugal para su posterior arrendamiento, si bien, a fecha del Documento de Registro, todas sus viviendas se encuentran ubicadas en la Comunidad de Madrid.

El mercado español se caracteriza por tener una mayor tradición o tendencia a la propiedad frente al arrendamiento en comparación con otros países europeos como Francia y Reino Unido, en los que mediante el *Viager* y el *Equity Release Mortgage*, respectivamente, existe una tendencia muy arraigada a la monetización de la vivienda de cara a la jubilación. Como referencia del tamaño de mercado, en España se cierran unas 1.500 transacciones sólo de nuda propiedad cada año. Esto contrasta con el tamaño del mercado francés, donde se realizan unas 8.000 transacciones equivalentes anualmente. En volumen, tanto el mercado inglés con 4.000 millones de libras, como el francés, con 4.800 millones de euros, superan al español.

Desde hace unos años se está tratando de fomentar la implantación de este tipo soluciones en el mercado español, por tratarse de alternativas de licuación de patrimonio que permiten complementar al sistema público de pensiones. Asimismo, existen informes en esta materia como el emitido por el Instituto Santalucía en colaboración con investigadores de la Universidad Carlos III de Madrid y la Universidad Jaume I (*"Alternativas a la insuficiencia de las pensiones: instrumentos para dotar de liquidez a los activos inmobiliarios"*) que advierten del riesgo de sostenibilidad a largo plazo del sistema público de pensiones y de la potencial necesidad de implementar ajustes a la baja en el nivel medio de las pensiones en el corto y medio plazo que, consecuentemente, motivarán en los próximos años el auge de instrumentos, productos financieros y aseguradores que permitan una fuente adicional de ingresos durante la etapa de jubilación a través de bienes ilíquidos como la vivienda.

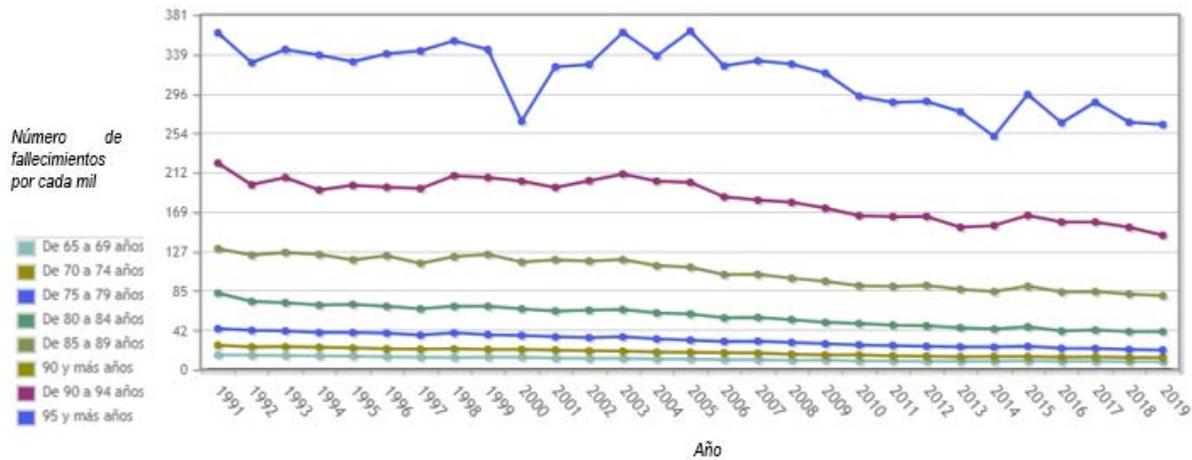
Entre los principales argumentos recogidos en el informe anteriormente referido, se señala que los datos de las últimas décadas muestran una clara tendencia hacia una esperanza de vida creciente, un descenso de la tasa de natalidad, y una tasa de mortalidad relativamente baja. En la Comunidad de Madrid los datos han seguido las mismas tendencias, tal y como recogen los siguientes gráficos:

Esperanza de vida en la Comunidad de Madrid (1975-2019)



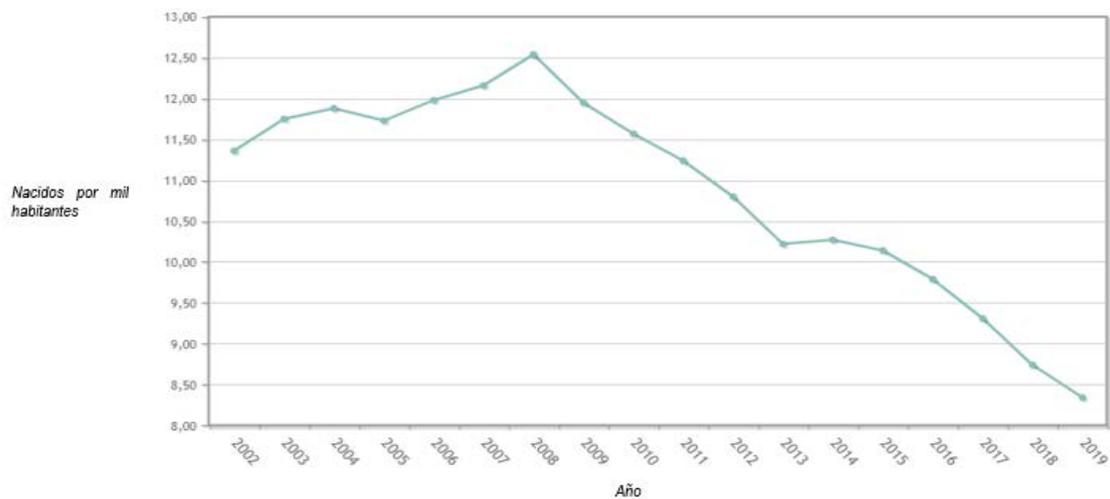
Fuente: INE

Mortalidad por año en la Comunidad de Madrid



Fuente: INE

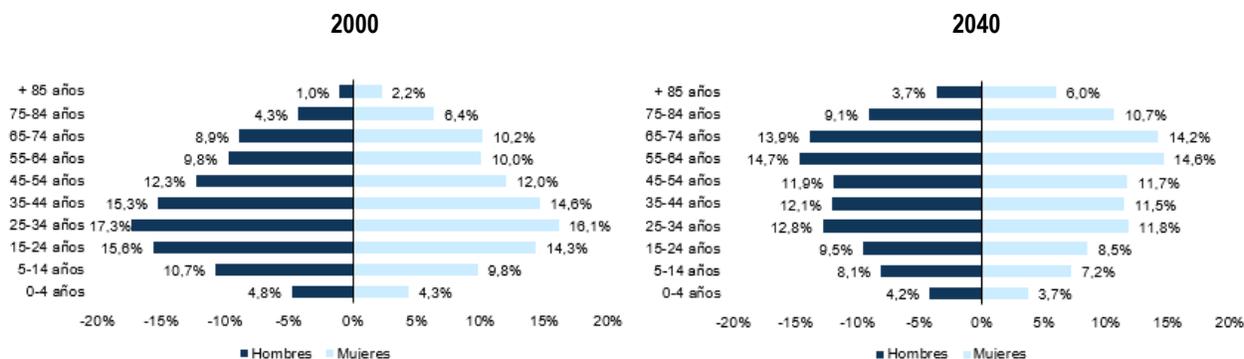
Tasa de natalidad en la Comunidad de Madrid 2002-2019



Fuente: INE

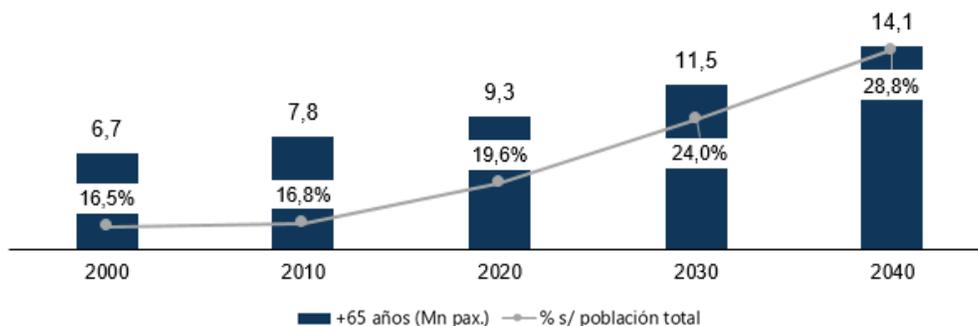
Por otro lado, en cuanto al número de pensionistas, la tendencia en la incorporación de pensionistas al sistema es creciente en los últimos diez años, pasando de más de 7,6 millones de pensionistas en 2008, a más de 9 millones en marzo de 2021. Asimismo, de acuerdo con los datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones incluidos en el informe sobre la evolución mensual de las pensiones del sistema de seguridad social de marzo de 2021, el número de pensiones a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 9,8 millones, un incremento de casi 1 millón respecto a 2011 (lo que sin duda es indicativo del potencial de expansión y crecimiento de este sector).

Inversión de la pirámide poblacional española (2000-2040)



Fuente: INE

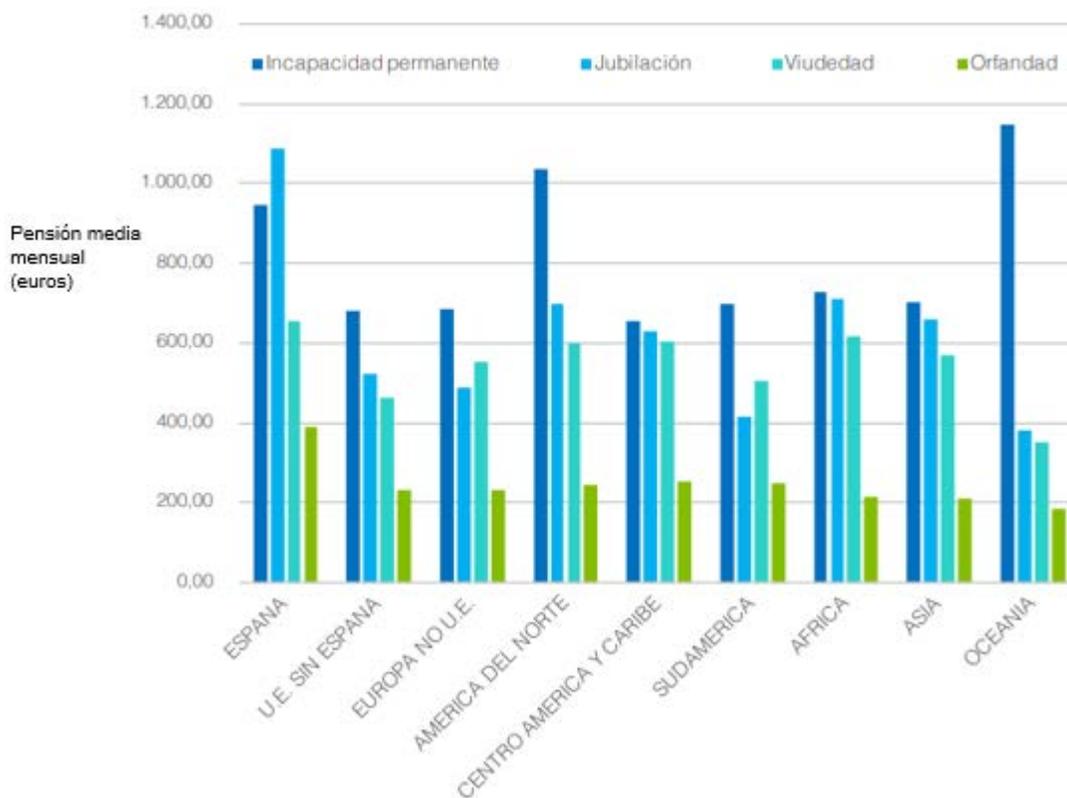
Incremento de la población mayor de 65 años (2000-2040)



Fuente: INE

Finalmente, cabe resaltar que el nivel medio de las pensiones en España es relativamente alto, como muestra el siguiente gráfico elaborado por el Instituto Santalucía que recoge la comparación por países y zonas con mayor nivel de renta per cápita. Este asunto constituye otro elemento adicional que pone de relieve el desequilibrio creciente en un país que cuenta con aproximadamente 9 millones de pensionistas y en donde hay poco más de 2 cotizantes por cada persona en edad de jubilación. Otro dato relevante es que en España hay más de 9 millones de personas mayores de 65 años, de los cuales más del 90% son propietarios de su vivienda habitual.

Comparativa de pensiones mensuales medias (en euros) por países y zonas (datos a mayo de 2018)



Fuente: Instituto Santalucía

Cabe destacar que más del 65% de los jubilados españoles cuentan con ingresos inferiores a los 1.300 euros al mes y que más del 70% solo ingresan la pensión del Estado.

A la fecha del Documento de Registro, en el mercado en el que opera Almagro existe un número limitado de competidores profesionalizados que se pueden clasificar en función de cada tipo de solución de licuación patrimonial que ofrecen:

- *Hipoteca Inversa*: en 2019, el banco portugués BNI suscribió 30 millones de euros en dicho producto. Ante la oportunidad de mercado, las aseguradoras Caser y VidaCaixa han lanzado productos semejantes en 2020, y Mapfre ha alcanzado una alianza con el Banco Santander para hacer lo propio.
- *Vivienda Inversa*: Si bien la figura de *home reversion* está ampliamente implantada en el resto de Europa y representada en la asociación europea *European Pensions and Property Asset Release Group* (EPPARG), no existen operadores institucionales de este producto en España que estén operando con una oferta similar a la de Almagro.
- *Nuda Propiedad*: debido a las particularidades de esta modalidad de inversión, no existen operadores significativos, sino que se trata de inversores particulares o pequeños *family offices* que operan bajo esta figura de forma puntual.

Como producto, la vivienda inversa es superior en importe neto percibido, transparencia y en alineamiento de intereses frente al resto de productos sustitutivos, tal y como se detalla en el cuadro siguiente:

	Vivienda Inversa	Sale & Leaseback	Nuda Propiedad	Hipoteca Inversa	Venta sin inquilino
Perfil de inversor	Inversor responsable	Inversor responsable	Particulares, oportunistas	Bancos	Particulares, oportunistas
Mecanismo de supervisión	Auditado y supervisado por firmas independientes y reguladores gubernamentales (BME)		Sin control	Auditoría independiente y supervisión por el BdE	Sin control
Adaptación a las necesidades familiares	Alta. Oferta a medida	Alta. Oferta a medida	Baja. Poder de negociación en el inversor	Baja. Producto estandarizado	No aplica
Tipo de transacción	Compraventa y alquiler vitalicio	Compraventa y alquiler vitalicio	Compraventa y usufructo	Préstamo hipotecario con primera garantía s/ la vivienda	Compraventa y abandono de la vivienda
Importe obtenido (% s/ valor de tasación)	55 - 85%	55 - 85%	35 - 75%	25 - 45%	90 - 100%
Derecho a permanecer en la vivienda	Sí, bajo contrato de alquiler notariado, registrado y pagado por anticipado	Sí, bajo contrato de alquiler notariado y registrado, pagado mensualmente	Sí, bajo usufructo	Sí, propietario con incremento deuda hipotecaria	No
Comisiones y gastos habituales	Sin comisiones	Sin comisiones	Comisiones del c. 5%	1% apertura, 2% cancelación, intermediarios (c. 5%)	Posible intermediación, ITP
Pago adicional al vendedor	Sí, precio aplazado en caso de abandono prematuro de la vivienda	No	No	No aplica al tratarse de deuda hipotecaria	No
Devolución de préstamo + intereses	No aplica	No aplica	No aplica	A cargo de los herederos. devolver en primeros 12 meses tras fallecimiento	No aplica
Fiscalidad	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones	Plusvalía en IRPF exento, puede optimizar sucesiones	AJD bonificado. Aplica en sucesiones y posible plusvalía en IRPF	Plusvalía en IRPF exento

Dichas barreras se amplían a medida que la Sociedad gana tamaño, permitiendo que el crecimiento fomente la diversificación y la eficiencia para el inversor.

Conviene hacer una breve referencia en este apartado a la situación excepcional generada en la actualidad con motivo del Covid-19 que se ha convertido a nivel mundial en una emergencia sanitaria afectando a los ciudadanos, las empresas y la economía en general, hasta el punto de que la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo declaró pandemia tanto por su rápida expansión como por sus efectos. Habiendo sido reconocido inicialmente en China —en la localidad de Wuhan—, a la fecha del Documento de Registro, el Covid-19 se ha expandido por la mayoría de los territorios del mundo, entre ellos España. Esta pandemia no sólo está afectando a la salud de las personas, sino que sus efectos están generando una crisis financiera de enorme calado cuyos efectos son difíciles de cuantificar y predecir. El 13 de marzo de 2020 la Comisión Europea ya estimaba una caída de 2,5 puntos porcentuales sobre el producto interior bruto (“PIB”) de la zona euro, lo que pone de manifiesto los efectos colaterales que tendrá en la economía esta pandemia.

Ante esta situación tan excepcional, España, siguiendo los precedentes de otros países europeos donde se han registrado unas tasas elevadas de afectados —como Italia—, ha venido tomando medidas drásticas con la intención de limitar la expansión del virus, así como otras medidas destinadas a amortiguar sus efectos económicos. Entre estas medidas destaca la aprobación del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el coronavirus SARS-CoV-2 y prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

Particular relevancia para la Sociedad tiene el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 en virtud del cual se incluyeron, entre otras medidas, la posibilidad de solicitar una prórroga extraordinaria de la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual por un periodo máximo de seis meses en determinadas circunstancias. Además, se estableció que la persona arrendataria

de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la LAU, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², hasta la finalización del estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el coronavirus SARS-CoV-2, prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En consideración a las medidas descritas en el párrafo anterior, conviene señalar que el 100% de los ingresos por arrendamiento de Almagro proceden del colectivo de la tercera edad, para el cual las medidas de aplazamiento del pago de rentas de los arrendamientos aprobadas en virtud del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, no son de aplicación, al estar dichas ayudas o medidas destinadas exclusivamente a atender a los afectados por una situación de desempleo o expediente de regulación temporal de empleo (ERTE), lo cual no es de aplicación al potencial colectivo objeto de Almagro.

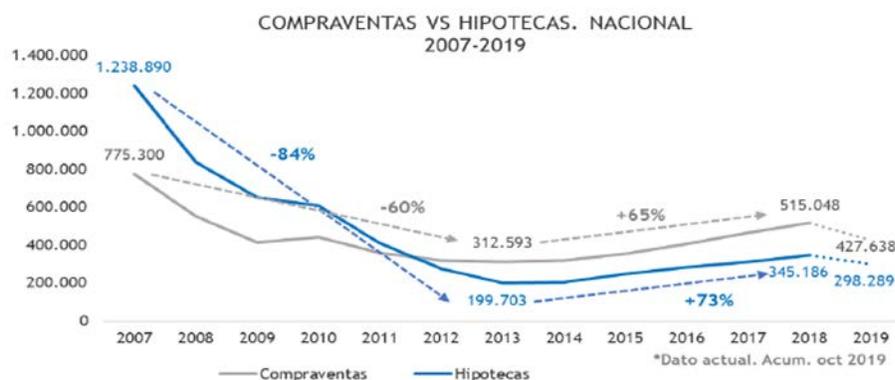
Además, habida cuenta de la disminución del fondo de reserva de la Seguridad Social experimentada durante los últimos años, la situación de déficit de cotizaciones a la seguridad social –que, conforme a los datos del Ministerio de Hacienda publicados mediante nota de prensa de 29 de marzo de 2021, se sitúa en casi 30.000 millones de euros— y la crisis sanitaria y financiera derivada del Covid-19, es poco probable que a medio plazo se aumenten en términos reales las pensiones públicas. Por ello es fácil prever que, en el medio y largo plazo, varios millones de pensionistas pueden encontrar en figuras como la vivienda inversa de Almagro, la hipoteca inversa, o la nuda propiedad, una manera de complementar la pensión pública para hacer frente a los gastos sociosanitarios vinculados a una edad avanzada.

Parece razonable entender que la situación límite a la que está llegando el sistema público de pensiones español, tal y como ha quedado apuntado en párrafos anteriores, y el potencial impacto que la crisis del Covid-19 pueda tener en el futuro hace que soluciones como la que propone Almagro para monetizar la vivienda en vida sean una alternativa eficiente frente a este sistema. También cabe destacar aspectos clave del negocio de Almagro como que la mayoría de las rentas pactadas para gran parte de los contratos de arrendamiento están fijadas en precios muy competitivos e incluso por debajo de lo que marca el mercado para determinadas zonas lo que, en consecuencia, reduce considerablemente los riesgos de impago por parte de sus arrendatarios.

En cuanto a la situación del mercado residencial en España y, más concretamente, del mercado residencial en Madrid durante los ejercicios 2019 y 2020 a continuación se incluye un breve resumen:

Breve referencia a la situación del sector inmobiliario en el ejercicio 2019

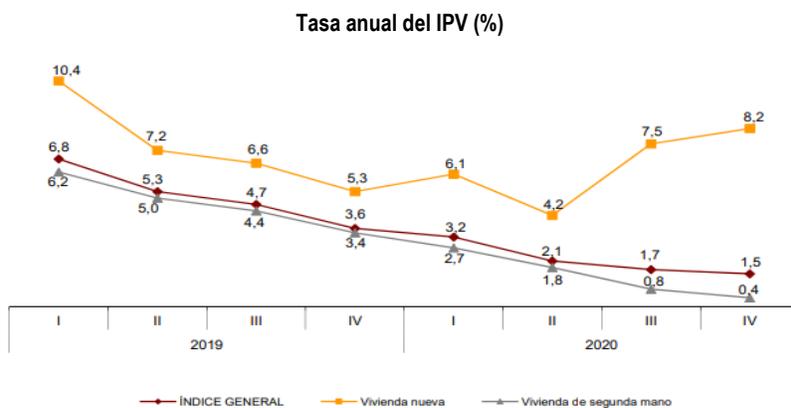
- En lo que respecta al mercado residencial español, durante el último cuatrimestre de 2019, el precio de la vivienda en España presentó un crecimiento interanual del 5,1% y resultó en un precio medio de venta de 1.406 €/m². En el ranking por Comunidades Autónomas, la de Madrid ocupa la segunda posición tanto en precios de venta como de alquiler, con un precio medio de 2.244€/m² y 15,86€/m²/mes, respectivamente y sufriendo estos una variación interanual de un 4%. Este incremento se manifiesta en los barrios periféricos, motivado por el desplazamiento de la demanda a causa de la escasez de stock a precios razonables en ubicaciones más céntricas. En cómputo global, durante el ejercicio 2019 el sector inmobiliario ha sufrido una caída en 2019 y con él la demanda de vivienda, que ha disminuido en un 2,7%, rompiendo el ciclo de crecimiento que acumulaba desde 2007. A lo largo del año y sobre el total de operaciones de este tipo en España, se han realizado en Madrid el 14,3% de las compraventas de vivienda y se han constituido sobre viviendas el 19,2% de las hipotecas. En cuanto a las transacciones solo de nuda propiedad, en España se cierran unas 1.500 cada año. Cifra que contrasta con las 8.000 transacciones de este tipo que se realizan en Francia.
- En cuanto a las operaciones de compraventa de vivienda, según datos del INE, expone que las operaciones realizadas hasta el cierre de octubre de 2019 han sido 427.638, lo que supone una disminución del 2,7% frente al mismo periodo de 2018. Por su parte, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas hasta el cierre de octubre de 2019 alcanzó 289.289, un 1,0% más que en el mismo periodo de 2018. La relación entre compraventas e hipotecas es uno de los indicadores clave para conocer si la economía está saneada.



Fuente: Gesvalt

Breve referencia a la situación del sector inmobiliario en el ejercicio 2020

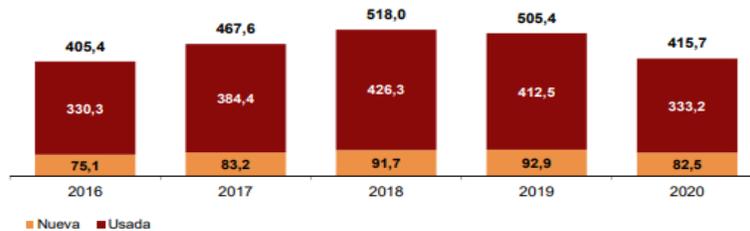
- En el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 los datos del INE acerca del IPV, publicados mediante nota de prensa de 9 de marzo de 2021, indican que la variación anual del IPV en el cuarto trimestre de 2020 disminuyó dos décimas y se situó en el 1,5%, mínimo histórico desde 2015. La tasa anual del IPV lleva en caída desde 2019 pero desde comienzos de 2020, y especialmente en los últimos dos trimestres del ejercicio, ha mostrado un repunte para la vivienda nueva. Por su parte, la variación anual de la vivienda de segunda mano descendió cuatro décimas en el último trimestre de 2020, situándose en 0,4%, la menor desde el tercer trimestre de 2014.



Fuente: INE

- El INE indica que aproximadamente el 72% de las hipotecas que se han inscrito en España se han constituido sobre viviendas. Asimismo, el INE, en su nota de prensa de 26 de febrero de 2021, indica que durante el año 2020 el número de hipotecas sobre viviendas ha disminuido un 7,6%, si bien su importe medio se incrementó un 7,4%. Por su parte, la Comunidad de Madrid pierde casi un 34% de las hipotecas en comparación con el mismo periodo del año pasado, si bien se sitúa como la segunda comunidad autónoma por número de hipotecas durante el último mes del 2020.
- La vivienda usada lidera el mercado de compras frente a la nueva vivienda. Sin embargo, tal y como se desprende del informe de 15 de febrero de 2021 del INE relativo a la estadística de transmisiones de derechos de la propiedad, ambas (tanto la compra de vivienda usada como la de vivienda nueva) han caído aproximadamente un 18% durante el ejercicio 2020 con respecto a 2019.

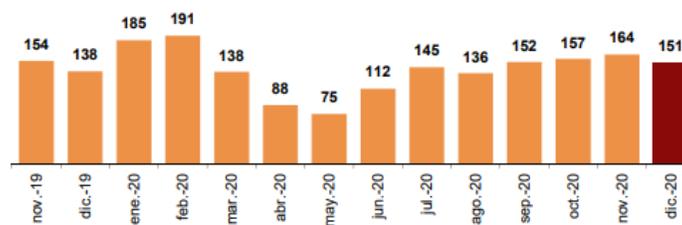
Número de compraventas de viviendas registradas (en miles)



Fuente: INE

- El número de fincas transmitidas inscritas en los registros de la propiedad (procedentes de escrituras públicas realizadas anteriormente) en el mes de diciembre de 2020 es de 150.891, lo que supone un 9,1% más que en el mismo mes de 2019. En el caso de las compraventas de fincas registradas, el número de transmisiones es de 76.516, con un aumento anual del 7,2%.

Fincas transmitidas inscritas en el registro de la propiedad (en miles)



Fuente: INE

2.3. Estructura organizativa

2.3.1. Descripción del grupo en el que se integra el emisor

A la fecha del Documento de Registro, la Sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades, no tiene filiales ni depende de ninguna empresa matriz.

2.3.2. Dependencia del emisor de otras sociedades del grupo en que se integra

Tal y como se indica en el apartado 2.3.1 anterior, Almagro no pertenece a ningún grupo de sociedades, ni tiene filiales ni depende de ninguna empresa matriz.

2.4. Inversiones

2.4.1. Descripción (incluida la cuantía) de las inversiones importantes del emisor desde el final del periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el folleto hasta la fecha del documento de registro

Desde el 31 de diciembre de 2020, fecha de los últimos estados financieros auditados publicados por Almagro, hasta la fecha del Documento de Registro, la Sociedad ha llevado a cabo las inversiones que se detallan a continuación.

Con fecha 8 de enero de 2021, adquirió por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Alfonso XII, en el barrio de Jerónimos de Madrid, con una superficie total de 240 m² y por un precio de 1.436.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 20 de enero de 2021, Almagro adquirió por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Goya de Madrid, en el barrio de Goya, con una superficie de 139 m² por un precio de 900.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander, S.A. por importe de 600.000 euros, vencimiento en enero de 2028 y un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Adicionalmente, el día 29 de enero de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con Banco Santander, S.A. sobre un inmueble situado en la Calle Alfonso XII de Madrid, en el barrio de Los Jerónimos, que fue adquirido en diciembre de 2020. El importe del préstamo es de 1.000.000 de euros, con vencimiento en enero de 2028 y a un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Con fecha 12 de febrero de 2021, Almagro adquirió por compraventa formalizada en escritura pública el 94,22% de seis activos, cinco viviendas y un local comercial, ubicados en la Calle Caños del Peral de Madrid, en el barrio de Palacio, por un precio total de 2.000.000 euros. No obstante, estos activos están sujetos a un posible ejercicio de derechos de retracto por parte del titular de un 1,61% de los activos y, por tanto, estos activos podrían dejar de formar parte de la cartera de activos de Almagro en el corto plazo. A este respecto, el referido titular ha comunicado a Almagro la presentación de una demanda relativa al ejercicio del derecho de retracto, si bien a la fecha del Documento de Registro la Sociedad no ha recibido la correspondiente notificación del juzgado ni, por tanto, se le ha dado traslado de la demanda.

Con fecha 22 de febrero de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Puerto Rico de Madrid, en el barrio de Bernabéu-Hispanoamérica, con una superficie de 100 m² por un precio de 350.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander, S.A. por importe de 240.000 euros, vencimiento en febrero de 2028 y un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Con fecha 3 de marzo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Virgen del Coro de Madrid, en el barrio de Ventas, con una superficie de 87 m² por un precio de 175.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Adicionalmente, el día 5 de marzo de 2021, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Diego de León de Madrid, en el barrio de Lista, con una superficie de 78 m² por un precio de 263.750 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Bankinter, S.A. por importe de 211.000 euros, vencimiento en marzo de 2031 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Con fecha 10 de marzo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Concejal Benito Martín Lozano de Madrid, en el barrio de Acacias, con una superficie de 129 m² por un precio de 438.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, el día 15 de marzo de 2021, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle José del Hierro de Madrid, en el barrio de Concepción, con una superficie de 80 m² por un precio de 156.128 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, con fecha 15 de marzo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la Calle Libertad de Madrid, en el barrio de Chueca-Justicia, con una superficie de 274 m² por un precio total de 800.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Con fecha 18 de marzo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública un activo en la Calle Alcalá de Madrid, en el barrio de Fuente del Berro. La vivienda cuenta con una superficie de 316 m² y se ha formalizado la operación por un precio de 850.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. Para la adquisición de esta vivienda se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con Banco de Sabadell, S.A. por importe de 595.000 euros, vencimiento en marzo de 2031 y un tipo de interés fijo anual del 1,40%.

Con fecha 25 de marzo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública la nuda propiedad sobre un activo en la Calle Príncipe de Vergara 25, en el barrio de Recoletos por un precio de 1.025.000 euros. La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Con fecha 7 de abril de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública la nuda propiedad sobre una vivienda sita en la calle Andrés Mellado, en el barrio de Vallehermoso de Madrid, con una superficie de 98 m² y por un precio de 280.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Con fecha 22 de abril de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la calle Lagasca, en el barrio de Salamanca de Madrid, con una superficie de 337 m² y por un precio de 1.800.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino. Para la adquisición de esta vivienda se formalizó con posterioridad un préstamo con garantía hipotecaria con Bankinter, S.A. por importe de 1.100.000 euros, vencimiento en 10 años y un tipo de interés del 1,50%.

Con fecha 6 de mayo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la calle Duque de Sevilla, en el barrio de El Viso de Madrid, con una superficie de 90 m² y por un precio de 300.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 6 de mayo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la calle Galileo, en el barrio de Arapiles de Madrid, con una superficie de 88 m² y por un precio de 324.600 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 21 de mayo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en el Paseo Reina Cristina, en el barrio de Pacífico de Madrid, con una superficie de 147 m² y por un precio de 421.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 31 de mayo de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública la nuda propiedad sobre una vivienda sita en la Plaza de Argüelles, en el barrio de Argüelles de Madrid, con una superficie de 400 m² y por un precio de 1.010.000 euros.

Con fecha 1 de junio de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la calle Jorge Juan, en el barrio de Recoletos de Madrid, con una superficie de 164 m² y por un precio de 1.025.000 euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 16 de junio de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la Calle Menéndez Pelayo, de Madrid, en el barrio de Ibiza, con una superficie de 99 m² por un precio de 440.000 €. La vivienda se encontraba alquilada por lo que Almagro se ha subrogado al contrato de arrendamiento vigente.

Adicionalmente, en el mismo día, Almagro ha formalizado en escritura pública la compraventa de un inmueble situado en la Calle Francisco Silvela de Madrid, en el barrio de Lista, con una superficie de 62 metros cuadrados, por un importe de 150.000 €. La vivienda se encontraba alquilada por lo que Almagro se ha subrogado al contrato de arrendamiento vigente.

Por último, también con fecha 16 de junio de 2021, Almagro ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública tres activos ubicados en la Calle Ibiza de Madrid, en el barrio de Ibiza. Cuentan con una superficie conjunta de 281 m² y se han cerrado en un precio total de 760.000 €. Las tres viviendas se encuentran alquiladas por lo que Almagro se ha subrogado al contrato de arrendamiento vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha del Documento de Registro la Sociedad ha suscrito contratos de arras relacionados con la adquisición de cinco activos por un importe de 1.075.500 euros. Dichas adquisiciones están pendientes de ejecutar.

2.4.2. Descripción de cualesquiera inversiones importantes del emisor que estén en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes, incluido, si son importantes para la actividad empresarial del emisor, su método de financiación (interna o externa)

(A) Inversiones significativas actualmente en curso

A la fecha del Documento de Registro Almagro no tiene inversiones significativas actualmente en curso.

(B) Inversiones significativas futuras sobre las que se hayan asumido compromisos firmes

A la fecha del Documento de Registro Almagro no tiene inversiones significativas futuras sobre las que se hayan asumido compromisos firmes, sin perjuicio de las arras suscritas por la Sociedad conforme a lo indicado en el apartado 2.4.1 anterior.

2.5. Estudio operativo y financiero

No procede la inclusión de este epígrafe en el Documento de Registro, por cuanto la Sociedad no tiene una capitalización bursátil superior a 200.000.000 de euros. Además, tal y como se indica en el apartado 5.1, el informe de gestión correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 ha quedado incorporado por referencia al Documento de Registro.

2.6. Información sobre tendencias

El ejercicio 2020 ha supuesto una oportunidad única para poner en valor la robustez del modelo inversor de Almagro ante la incertidumbre económica y el impacto en la salud de las personas mayores derivado del riesgo de contagio por el Covid-19. Durante este periodo Almagro ha mantenido un contacto continuado con todos y cada uno de sus inquilinos con el objetivo primordial de garantizar su bienestar, ofreciendo todas las facilidades que estén a su disposición (a modo de ejemplo, llevando la compra a los inquilinos que así lo han solicitado durante la época de cuarentena para evitar riesgo de contagio). A la fecha del Documento de Registro únicamente han fallecido 3 arrendatarios de Almagro desde que se inició la crisis del coronavirus.

Desde la finalización del ejercicio 2020 y hasta la fecha del Documento de Registro, Almagro ha aumentado su cartera en un total de 22 activos inmobiliarios, para un total de 3.488 m² incorporados a la cartera. En el apartado 2.2.1 se recoge información detallada en cuanto a la composición de la cartera de Almagro a día de hoy, así como de los importes actuales mensuales de ingresos por arrendamiento percibidos por Almagro.

Por último, cabe mencionar que durante buena parte del ejercicio 2020, para evitar cualquier posible riesgo de contagio tanto por parte de sus clientes (vendedores o arrendatarios) como del equipo gestor de la Gestora, se pospuso toda visita a viviendas, firma notarial o interacción física hasta que la normalidad y seguridad en las relaciones entre particulares se recuperó, lo que paralizó temporalmente el ritmo de adquisiciones. En cualquier caso, poco a poco la actividad se va normalizando y el equipo de la gestora de Almagro continúa operando con total normalidad, analizando posibles operaciones y realizando de nuevo visitas y tasaciones respetando en todo momento las medidas de seguridad.

2.7. Previsiones o estimaciones de beneficios

De conformidad con la normativa de BME Growth, sistema multilateral de negociación en el que se encuentran incorporadas a negociación las acciones de Almagro desde el 16 de enero de 2019, aquellas sociedades que, en el momento de solicitar la incorporación de sus acciones a BME Growth, no cuenten con 24 meses consecutivos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente. En cumplimiento de esta normativa, la Sociedad incluyó en el Documento Inicial de Incorporación al Mercado (DIIM) previsiones o estimaciones de beneficios para los ejercicios 2018 y 2019 (información no auditada).

Toda vez que las referidas previsiones o estimaciones de beneficios vienen referidas a periodos ya concluidos (el último finalizó el 31 de diciembre de 2019), no procede incluir en el Documento de Registro información relativa a dicha previsión o estimación de beneficios.

3. FACTORES DE RIESGO

Este epígrafe, relativo a los factores de riesgo de los valores, se encuentra recogido en el apartado "*Factores de Riesgo*" anterior del Documento de Registro.

4. GOBIERNO CORPORATIVO

4.1. Órgano de administración, de gestión y de supervisión y alta dirección

4.1.1. Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos, e información adicional

(A) Consejo de Administración y altos directivos

– Consejo de Administración

A continuación se detalla la composición del consejo de administración de la Sociedad a la fecha del Documento de Registro, indicando el cargo ejercido por cada uno de sus miembros.

Nombre	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento	Fecha de expiración
Juan Bautista Jordano Pérez	Presidente	Independiente	14/12/2020	14/12/2026
Luis de Ulíbarri San Vicente	Vicepresidente	Ejecutivo	12/11/2018	12/11/2024
Inverlo, S.L. ⁽¹⁾	Vocal	Ejecutivo	12/11/2018	12/11/2024
Ibervalles, S.A. ⁽²⁾	Vocal	Dominical	14/12/2020	14/12/2026
Aligrupo Business Opportunities, S.L. ⁽³⁾	Vocal	Dominical	12/11/2018	12/11/2024
Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija ⁽⁴⁾	Vocal	Dominical	14/12/2020	14/12/2026
José María Martín Gavín ⁽⁵⁾	Vocal	Dominical	26/03/2019	26/03/2025
Enrique Isidro Rincón ⁽⁶⁾	Vocal	Dominical	14/12/2020	14/12/2026
Eduardo Héctor Minardi	Vocal	Independiente	26/03/2019	26/03/2025
Alvar Nelson Ortiz Cusnier	Vocal	Independiente	14/12/2020	14/12/2026
Juan Román Sancho	Secretario	No consejero	22/02/2019	N/A
Luis Felipe Ríos Lorenzo	Vicesecretario	No consejero	17/10/2019	N/A

(1) Representada por Francisco Javier López Posadas como representante persona física de Inverlo, S.L.

(2) Representada por José Miguel Isidro Rincón como representante persona física de Ibervalles, S.A.

(3) Representada por Daniel Torregrosa Serra como representante persona física de Aligrupo Business Opportunities, S.L.

(4) Representada por Enrique Sanz Fernández Lomana como representante persona física de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija.

(5) Consejero dominical en representación de Preventiva, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

(6) Consejero dominical en representación de Ibervalles, S.A.

La dirección profesional de todos los miembros del consejo de administración de Almagro es, a estos efectos, Paseo de la Castellana 123, escalera derecha, planta 9, puerta B, Madrid (España).

Según lo establecido en los estatutos sociales de Almagro, el consejo de administración de la Sociedad debe estar compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 15 miembros. En este sentido, la junta general de accionistas de la Sociedad celebrada el 14 de diciembre de 2020 fijó en 10 el número de miembros del consejo de administración de la Sociedad.

– Altos directivos

A la fecha del Documento de Registro, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y no cuenta con ningún alto directivo. Asimismo, a la fecha del Documento de Registro el contrato de gestión suscrito entre Almagro y la Gestora no contempla de forma específica la incorporación de nuevos directivos a la Sociedad.

– Equipo gestor de la Gestora

De conformidad con lo establecido en el punto 2.2.1 anterior, Almagro suscribió el 25 de julio de 2017 un contrato de gestión con la Gestora, el cual fue novado posteriormente en su integridad con fechas de 8 de abril de 2019 y 29 de octubre de 2020. La Gestora es una sociedad controlada al 100% de forma indirecta por accionistas de la Sociedad que, a su vez, son miembros del consejo de administración de Almagro (i.e. D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas).

A este respecto cabe destacar que en los últimos meses se ha producido una reorganización societaria del accionariado de la Gestora de forma que, a fecha del Documento de Registro, Lift Asset Management, S.L. es titular indirecto del 50% del capital social de la Gestora a través de Silver Economy Solutions S.L., accionista único de la Gestora. Lift Asset Management, S.L. es una compañía de asesoramiento financiero y gestión de activos independiente que gestiona fondos de inversión y planes de pensiones. Se trata de una sociedad íntegramente participada de forma indirecta por D. Francisco Javier López Posadas. Se hace constar que la reorganización indicada en el presente párrafo no afecta a la vigencia y eficacia del Contrato de Gestión suscrito entre Almagro y la Gestora.

A fecha del Documento de Registro, la composición del órgano de administración de la Gestora es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Fecha de expiración
D. Francisco Javier López Posadas	Administrador solidario	20/06/2017	Indefinida
D. Luis de Ulíbarri San Vicente	Administrador solidario	20/06/2017	Indefinida

Asimismo, a la fecha del Documento de Registro la Gestora cuenta con el siguiente equipo directivo:

Nombre	Cargo	Vigencia
D. Francisco Javier López Posadas	Socio Fundador	Vigente
D. Luis de Ulíbarri San Vicente	Socio Fundador	Vigente
D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo	Director Financiero	Vigente
D. Bruno Bodega Borreguero	Director de Origenación	Vigente

La dirección profesional de todos los miembros del equipo gestor de la Gestora es, a estos efectos, Paseo de la Castellana 123, escalera derecha, planta 9, puerta B, Madrid (España).

(B) Información adicional

A continuación se incluye un detalle de las personas físicas mencionadas en el apartado (A) anterior que son, o han sido, durante los últimos 5 años, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios directos de otras sociedades o asociaciones, excluyendo: (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar que no tengan relevancia respecto a Almagro; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; y (iii) cualesquiera otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad de Almagro.

Nombre	Sociedad	Cargo	Vigencia
Juan Bautista Jordano Pérez	-	-	-
Luis de Ulíbarri San Vicente	DLAU & LINTONS, S.A.	Socio	Vigente
	Silver Economy Solutions, S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Silver Economy Ventures S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Senior Tech, S.L.	Socio	Vigente
José Miguel Isidro Rincón ⁽¹⁾	Ibervalles, S.A.	Socio y consejero	Vigente
	Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (indirecta)	Socio	Vigente
	Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (indirecta)	Socio	Vigente
Daniel Torregrosa Serra ⁽²⁾	Proptech Sonneil	Consejero	Vigente
	BusGO Transporte de Viajeros, S.L.	Consejero	Vigente
Enrique Sanz Fernández Lomana ⁽³⁾	-	-	-
	LIFT Investment Advisors EAF S.L.	Socio y administrador	Vigente
Francisco Javier López Posadas ⁽⁴⁾	LIFT Asset Management S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Silver Economy Solutions, S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Silver Economy Ventures S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Inverloposa S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Inverlo, S.L.	Socio y administrador	Vigente
	Senior Tech, S.L.	Socio	Vigente
Eduardo Héctor Minardi	Minardi Global (Londres, UK)	Fundador	Vigente
José María Martín Gavín	Altair Líneas Aéreas	Consejero	Vigente
	Namemotion, S.L.	Consejero	Vigente
	Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	Director General	Vigente

Nombre	Sociedad	Cargo	Vigencia
Enrique Isidro Rincón	Ibervalles, S.A.	Socio y consejero	Vigente
	Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. (indirecta)	Socio y consejero	Vigente
	Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (indirecta)	Socio	Vigente
Alvar Nelson Ortiz Cusnier	-	-	-

- (1) Representante persona física de Ibervalles, S.A.
- (2) Representante persona física de Aligrupo Business Opportunities, S.L.
- (3) Representante persona física de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija.
- (4) Representante persona física de Inverlo, S.L.

Conviene mencionar que de las sociedades referidas en el cuadro anterior ninguna de ellas desarrolla ningún tipo de actividad que pueda entrañar una competencia directa o indirecta de Almagro en la medida en que, aún en el caso de que alguna de ellas también opere en el sector inmobiliario (p. ej. Inverlo, S.L.), el modelo de negocio de Almagro es tan específico que hace prácticamente imposible que las referidas empresas generen situaciones de competencia directa o indirecta y, eventualmente, situaciones de conflicto de interés (ya sea directo o indirecto) en cuanto a la actividad llevada a cabo por parte de los miembros del órgano de administración de Almagro en las entidades incluidas en el cuadro.

Por último, de acuerdo con la información proporcionada a Almagro por las personas mencionadas en el apartado (A) anterior, no existe relación familiar alguna entre ellas, a excepción de José Miguel Isidro Rincón y Enrique Isidro Rincón que son hermanos.

4.1.2. Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos e información adicional

(A) Datos sobre las cualificaciones y la experiencia pertinentes de gestión de los miembros de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión, así como de los altos directivos

– Consejo de Administración

A continuación, se incluye un breve *currículum vitae* de los miembros del consejo de administración de Almagro.

• D. Juan Bautista Jordano Pérez

D. Juan Bautista Jordano Pérez ocupa el cargo de presidente del consejo de administración de Almagro.

Don Juan Jordano Pérez ha sido socio director de Mora & Jordano, despacho profesional de abogados y asesores. Fue miembro del Consejo de Administración de Grupo EUROPAC (Papeles y Cartones de Europa, S.A.) hasta la venta del Grupo en 2019, formando parte de la comisión Ejecutiva, la de Auditoría, así como de la de Nombramientos-Retribuciones. Anteriormente fue Director General del Grupo desde 1994 a 2005, destacando la salida a bolsa del Grupo en 1998.

Don Juan Jordano Pérez cuenta con gran experiencia en el sector industrial, tanto por su trayectoria en Grupo EUROPAC como miembro del Consejo y Director General como previamente en el Grupo EULEN, habiendo ocupado diferentes cargos de responsabilidad durante dos periodos de su carrera profesional. En Grupo EULEN llegó a desempeñar la función de Director General Corporativo, siendo el máximo ejecutivo del Grupo, así como consejero del órgano de administración.

Don Juan Jordano Pérez es licenciado y doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Deusto (Bilbao), titulado por el IESE en el Programa de Alta Dirección de Empresas-PADE y diplomado en Estudios Europeos por el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Deusto.

Adicionalmente, Don Juan Jordano Pérez ha llevado a cabo una extensa labor de investigación y docencia, que se encuentra plasmada en multitud de libros, artículos, conferencias y dirección de tesis doctorales. Además, ha sido profesor de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Deusto, habiendo formado parte de la Junta de Gobierno de la Facultad, responsable del Departamento de Contabilidad y Finanzas, y miembro del Comité de Dirección del Boletín de Estudios Económicos de la Asociación de Antiguos Alumnos, entre otras aportaciones.

- **D. Luis de Ulíbarri San Vicente**

D. Luis de Ulíbarri San Vicente es socio fundador y ocupa el cargo de vicepresidente ejecutivo del consejo de administración de Almagro. Asimismo, es socio fundador y administrador solidario de la Gestora y representa a la Sociedad como patrono de la Fundación Edad & Vida.

El Sr. Ulíbarri San Vicente cuenta con una dilatada experiencia en el ámbito de la planificación fiscal y la reestructuración de grupos societarios a nivel nacional e internacional. Inició su andadura profesional en J&A Garrigues SLP y ha formado parte de grandes despachos del ámbito nacional e internacional como Squire Patton Boggs, hasta fundar la firma DLAU & LINTONS Abogados y Asesores Tributarios.

Entre sus labores, ha prestado asesoramiento en fusiones y adquisiciones por valor superior a 6.000 millones de euros, y ha realizado reestructuraciones de grupos nacionales e internacionales de sectores diversos, como el inmobiliario, el energético o el agroalimentario. Asimismo, tiene una dilatada experiencia en la planificación fiscal de grandes patrimonios.

El Sr. Ulíbarri San Vicente es licenciado en Derecho y diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Valladolid (habiendo cursado un año en el Waterford Institute of Technology). Además de ello, es autor de diversos artículos especializados en materia fiscal y ponente asiduo de distintos foros del sector inmobiliario.

- **D. Enrique Isidro Rincón**

D. Enrique Isidro Rincón ocupa el cargo de vocal del Consejo de Administración de Almagro y representa al accionista Ibervalles, S.A.

Don Enrique Isidro Rincón ha desarrollado una extensa carrera profesional durante más de 25 años, la cual se encuentra estrechamente ligada con Grupo EUROPAC (Papeles y Cartones de Europa, S.A.), siendo miembro del Consejo de Administración desde 2005 hasta la Oferta Pública de Adquisición sobre el grupo en 2019.

Actualmente, Don Enrique Isidro Rincón es vicepresidente de la SOCIMI Millennium Real Estate, y ha ocupado multitud de cargos dentro de la estructura organizativa de Grupo EUROPAC, destacando su papel como Gerente, Director General y miembro del Consejo de Administración de diferentes filiales en su proyecto de expansión internacional por multitud de países tales como Francia, Marruecos (Tánger) y Portugal.

Don Enrique Isidro Rincón inició su carrera profesional en el sector de auditoría en una de las big four (KPMG) y en la agencia de valores ODDO España como analista financiero. Se incorporó a Grupo EUROPAC en 1996, dos años antes de la salida a bolsa, liderando la expansión internacional a distintos países, lo que hizo que la empresa familiar se convirtiera en una referencia de rentabilidad en el sector dentro de la Unión Europea.

Don Enrique Isidro Rincón es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, en la especialidad de Dirección y Financiación de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid. Destaca su implicación en el desarrollo sostenible del sector papelero, presidiendo ASPAPEL, la asociación profesional de ámbito estatal, que agrupa a las empresas del sector de la celulosa y el papel, siendo asimismo miembro del Instituto Empresa Familiar. También cabe destacar su participación como accionista en la constitución y desarrollo de empresas dedicadas a la construcción, la promoción inmobiliaria, el capital riesgo y la gestión forestal.

- **D. Francisco Javier López Posadas**

D. Francisco Javier López Posadas, es administrador de Inverlo S.L. y socio fundador de la Gestora.

Adicionalmente, el Sr. López Posadas es el Director de Inversiones y Fundador de LIFT Investment Advisors EAF S.L.

El Sr. López Posadas tiene una amplia experiencia en inversión inmobiliaria, mercados de capitales y private equity tanto en operaciones completadas en España como en otros países de Europa, habiendo analizado, estructurado y ejecutado con éxito más de 600 millones de euros en inversión y financiación bancaria a lo largo de su carrera.

Anteriormente, el Sr. López Posadas estuvo trabajando durante más de 8 años en las firmas de private equity Investindustrial, Permira y Demeter Partners donde formó parte de los equipos de inversión de dichas entidades y donde estuvo involucrado en más de 30 operaciones corporativas.

El Sr. López Posadas es licenciado en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad de Valladolid y realizó un MBA en *New York University Stern School of Business* en la ciudad de Nueva York.

- **D. José Miguel Isidro Rincón**

D. José Miguel Isidro Rincón ocupa el cargo de vocal del Consejo de Administración de Almagro como representante persona física del consejero persona jurídica Ibervalles, S.A.

Don José Miguel Isidro Rincón cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector industrial, estando la mayor parte de su carrera vinculada a Grupo EUROPAC (Papeles y Cartones de Europa, S.A.), el cual ha presidido desde su constitución en 1995 hasta la Oferta Pública de Adquisición sobre el grupo en 2019, convirtiendo una empresa familiar de carácter local en una de las multinacionales europeas del sector.

Actualmente, Don José Miguel Isidro Rincón forma parte del Consejo de Administración de varias empresas, destacando el grupo de inversión familiar Ibervalles S.A., y cuenta con una amplia experiencia como consejero y asesor de grandes empresas a lo largo de su trayectoria profesional, como La Caixa Castilla y León, Banco Urquijo y Banco Europeo de Negocios, entre otros.

Durante casi 25 años y hasta 2019, Don José Miguel Isidro Rincón ha sido Presidente Ejecutivo y desde 2005 Presidente del Consejo de Administración de Grupo EUROPAC, logrando convertir la empresa en una referencia de rentabilidad en la Unión Europea, liderando el ranking de las multinacionales cotizadas del sector. A través de un proyecto de internacionalización, crecimiento y diversificación de negocio logró posicionar al Grupo como un referente en toda la cadena de valor de la industria del embalaje. Don José Miguel Isidro Rincón dirigió 16 proyectos de adquisición de otras empresas y lideró la negociación de la OPA presentada por su principal competidor por un importe de 17 veces EBITDA medio de los tres años previos a la transacción.

Don José Miguel Isidro Rincón es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Comercial de Deusto. Destaca su dedicación al tejido empresarial de carácter familiar, siendo miembro del Instituto Empresa Familiar y, durante el periodo de 2016 a 2018, presidente de la Asociación de la Empresa Familiar de Castilla y León.

- **D. Daniel Torregrosa Serra**

D. Daniel Torregrosa Serra ocupa el cargo de vocal del Consejo de Administración de Almagro como representante persona física del consejero persona jurídica Aligrupo Business Opportunities, S.L.

Desde 2015, el Sr. Torregrosa Serra trabaja en Aligrupo, Family Office de la familia Alcaraz, en el que es administrador de todas las sociedades del área inmobiliaria. Actualmente también desempeña las funciones de Dirección General. Además, es miembro del Consejo de Inversión de la Proptech Sonneil.

El Sr. Torregrosa Serra trabajó en Goldcar desde 2008, desarrollando funciones en diversos departamentos. Ocupaba el puesto de adjunto a Dirección Financiera, Comercial y de Compras, además del puesto como responsable del departamento de nuevas tecnologías en 2014, año en que se produjo la venta de Goldcar a Invest Industrial, en cuyo proceso de venta participó activamente.

El Sr. Torregrosa Serra es propietario de una sociedad de autobuses de servicio público, llamada BusGO Transporte de Viajeros, que creó en 2012 para dar el servicio de transfer y trasladar a los clientes de los aeropuertos a las zonas de aparcamiento de Goldcar, contando con más de 50 empleados y una flota de más de 14 autobuses.

El Sr. Torregrosa Serra es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Alicante y Máster en Asesoramiento Integral de Empresas por la Universidad Escorial-María Cristina de Madrid y la escuela de negocios Eude.

- **D. Enrique Sanz Fernández-Lomana**

D. Enrique Sanz Fernández Lomana ocupa el cargo de vocal del Consejo de Administración de Almagro como representante persona física del consejero persona jurídica Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija.

Don Enrique Sanz Fernández-Lomana es fundador y socio del despacho de abogados Sanz Lomana, Puras y Asociados. Abogado especialista en el ámbito del derecho civil, mercantil y concursal, ha sido galardonado en multitud de ocasiones y actualmente ocupa el cargo de presidente de la Mutualidad General de la Abogacía, así como el de presidente del Patronato de la Fundación Mutualidad de la Abogacía.

En su trayectoria profesional destaca haber sido miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados de Valladolid en diversos periodos, siendo decano del mismo entre los años 2000 a 2008. En tal condición, formó parte del Consejo General de la Abogacía Española. Además, Enrique Sanz Fernández-Lomana ha sido presidente de Consejo de los Ilustres Colegios de Abogados de Castilla y León, miembro del Patronato de la Fundación Abogacía Española, consejero y Tesorero del CGAE y vocal de la Junta de Gobierno de la Mutualidad General de la Abogacía durante diez años.

Don Enrique Sanz Fernández-Lomana, cuenta con una amplia experiencia también en el ámbito de la docencia, siendo profesor de la Escuela de Práctica Jurídica de Valladolid y Vicepresidente de su Consejo Rector, además de haber sido Director del Área Jurídica y Fiscal del Máster en Administración de Empresas impartido por la Universidad CEU San Pablo Castilla y León.

Entre sus logros y premios destaca haber sido nombrado Académico de Número de la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia de Valladolid, además de haber recibido la Gran Cruz al Mérito al Servicio de la Abogacía, la Cruz de San Raimundo de Peñafort; y la Gran Cruz al Servicio de la Abogacía de Castilla y León.

- **D. José María Martín Gavín**

D. José María Martín Gavín ocupa el cargo de vocal del Consejo de Administración de Almagro en representación del accionista Preventiva, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. Es también consejero de Altair Líneas Aéreas y Namemotion.

El Sr. Martín Gavín posee el título de piloto de avión y tiene una amplia experiencia en cursos de formación de liderazgo, gestión de equipos, creación de equipos de alto rendimiento y técnicas de negociación.

El Sr. Martín Gavín tiene más de 30 años de experiencia en el sector asegurador. Actualmente, desde octubre de 2018, ocupa el cargo de Director General de Preventiva Compañía De Seguros y Reaseguros, S.A., compañía a la que accedió en enero de 2015, como Director de Desarrollo Estratégico. Con anterioridad a su incorporación en tal compañía, ejerció cargos de responsabilidad en otros grupos aseguradores, tales como Ocaso, Allianz o Previsión Sanitaria Nacional (PSN). Merece especial atención su trayectoria profesional en PSN en la que permaneció desde 1999 hasta 2014, accediendo a la posición de Dirección General desde 2010 hasta 2014.

- **D. Eduardo Héctor Minardi**

D. Eduardo Héctor Minardi ocupa el cargo de vocal en el Consejo de Administración de Almagro.

Adicionalmente, el Sr. Héctor Minardi presta servicios a la sociedad Minardi Global, empresa de consultoría para la prestación de servicios a CEOs en tiempos de cambio, y en Brand Voice, dedicada a la digitalización de la experiencia del consumidor en relación a los servicios en el mercado automotor.

El Sr. Héctor Minardi es licenciado en economía política por la Universidad de Buenos Aires y ha llevado a cabo el CEO's Management Program de la Northwestern University (1998) y el programa pluri-anual para ejecutivos de alto desempeño en Bridgestone Corporation en Tokyo (Japón) y en la Universidad de Vanderbilt (EEUU).

El Sr. Héctor Minardi tiene amplia experiencia en: (i) transformación de empresas (negocios y cultura) en distintos continentes; (ii) implementación de sistemas de gobierno corporativo; (iii) formación de equipos de alto desempeño; y (iv) desarrollo de sistemas de gestión para la innovación.

El Sr. Héctor Minardi desarrolló desde el año 1989 y hasta el 31 de diciembre de 2017 una exitosa carrera profesional a nivel mundial en Bridgestone Corporation. Con anterioridad a Bridgestone Corporation D. Eduardo Héctor Minardi ocupó diversos puestos de responsabilidad en diversas entidades de los que cabe destacar: (i) socio consultor de banca y proyectos de venture capital en Fidiconsult (Buenos Aires, Argentina); (ii) socio consultor con especialización en banca en Management & Technology Consulting Group (Buenos Aires, Argentina); (iii) gerente de planeamiento y secretario del comité ejecutivo en Banco Crédito Rural Argentino, S.A. (Buenos Aires, Argentina).

- **D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier**

D. Nelson Ortiz Cusnier ocupa el cargo de vocal en el Consejo de Administración de Almagro.

Don Nelson Ortiz Cusnier es socio fundador de Incus Capital, un fondo de inversión de crédito internacional con más de 1.500 millones de euros en activos bajo gestión. Además, Don Nelson Ortiz Cusnier es socio fundador del Fondo de Valores

Inmobiliarios, un fondo de inversión inmobiliaria cotizado en el New York Stock Exchange con más de 700 millones de dólares en activos bajo gestión en Latinoamérica.

Don Nelson Ortiz Cusnier es asesor senior de Oaktree Capital, un fondo de cobertura con sede en California y más de 150.000 millones de euros en activos bajo gestión, así como Laurel Strategies, compañía de estrategia y comunicación con sede en Washington DC. También forma parte del Consejo de Administración de varias empresas de Latinoamérica y Estados Unidos.

Don Nelson Ortiz Cusnier cuenta con una dilatada experiencia en mercados de valores, destacando su labor como Presidente de la Bolsa de Valores de Caracas durante 7 años, además de haber trabajado como Secretario Técnico para el Ministerio de Economía de Venezuela durante dos mandatos, habiendo ocupado varios puestos de responsabilidad en el Banco Central de Venezuela, el último como asesor del Presidente. Cuenta con experiencia en el sector privado, habiendo trabajado en Bankers Trust en Nueva York, y en Data Resources Inc., una de las empresas más reconocidas del mundo en modelos econométricos.

Don Nelson Ortiz Cusnier es graduado por tres universidades, Universidad Católica Andrés Bello, Universidad de Yale y la Universidad de Harvard. Entre otras distinciones, Nelson Ortiz consiguió en 1995 el premio por la investigación económica del año en Venezuela gracias a su estudio sobre la velocidad de la circulación del dinero en Venezuela.

Don Nelson Ortiz Cusnier se encuentra muy vinculado al mundo docente, siendo actualmente miembro del Consejo Universitario Latinoamericano de la Universidad de Georgetown y miembro del Consejo del Decano de la Universidad de Harvard. Además, ha ejercido como profesor en la Universidad Católica Andrés Bello, en IESA y en la Escuela Harvard Kennedy.

- **D. Juan Romaní Sancho**

D. Juan Romaní Sancho ocupa el cargo de secretario no consejero del Consejo de Administración y asesor legal de Almagro Capital Socimi, S.A.

El Sr. Romaní cuenta con una dilatada experiencia en el ámbito del asesoramiento legal. Inició su andadura profesional en CMS Albiñana y Suárez de Lezo y ha formado parte de grandes despachos del ámbito nacional e internacional como Squire Patton Boggs, hasta incorporarse en 2018 a la firma DLAU & LINTONS Abogados y Asesores Tributarios.

Entre sus labores, ha prestado asesoramiento en operaciones relacionadas con el mercado de valores, entidades de capital riesgo, fusiones y adquisiciones, contratación general e inmobiliario.

El Sr. Romaní es licenciado en Derecho y letrado asesor de empresas por la Universidad Pontificia Comillas. Además de ello, ha participado como ponente en diversos foros del ámbito del derecho mercantil.

- **Equipo directivo de la Gestora**

- **D. Bruno Bodega Borreguero**

D. Bruno Bodega Borreguero cuenta con una amplia experiencia en el asesoramiento en materia de inversión inmobiliaria y estructuración financiera en el sur de Europa.

El Sr. Bodega Borreguero inició su carrera profesional en Deloitte Corporate Finance (Madrid) asesorando a entidades aseguradoras y gestoras de activos en distintas operaciones corporativas. Continúo su carrera profesional en Credit Suisse (Londres) como analista de crédito responsable de una cartera de cerca de 3.000 millones de dólares en bonos y préstamos en grado inversión y de alto riesgo en Europa y Asia y, posteriormente, como inversor en diferentes gestoras, tales como Incus Capital (Madrid) y H.I.G. Capital (Londres). Justo antes de su incorporación en la Gestora, fue responsable de inversión en capital híbrido e inmobiliario en la gestora de capital privado Cleon Capital.

El Sr. Bodega Borreguero es actuario de seguros y licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid. Realizó un MBA en Columbia Business School en la ciudad de Nueva York y está acreditado como Chartered Financial Analyst (CFA charterholder) por el CFA Institute. También es profesor de Advanced Portfolio Management en el master de finanzas impartido en inglés de la Universidad Carlos III de Madrid, y colabora como ponente y director de contenidos de formación inmobiliaria para Modelandum.com. Anteriormente, ha participado en publicaciones y artículos para la Fundación AUNA (anuario eEspaña 2015) y para la revista del Instituto de Actuarios del Reino Unido (theactuary.com).

- **D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo**

D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo es co-fundador de la gestora así como el responsable financiero y de operaciones, y tiene amplia experiencia en el lanzamiento de varias *start-ups*, así como en proyectos de inversión y salida a bolsa de otra SOCIMIs.

El Sr. de los Ríos inicio su carrera profesional en banca, tanto en mercados internacionales (Banco Santander) como en Banca de Inversión (C.W. Downer&Co – más tarde fusionada con N+1, lo que dio lugar a la actual Alantra). Posteriormente pasó varios años trabajando en una incubadora de negocios en Londres, desde donde participo en el lanzamiento de varias *start-ups* y proyectos de inversión. Tras su paso por la incubadora, y antes de la creación de Almagro, fue parte del equipo fundador de un proyecto de inversión en España, participado por dos fondos internacionales con el objetivo de hacer un *build-up* de €100M de estaciones de servicio (posteriormente adquirido por BP).

El Sr. de los Ríos Lorenzo es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid, con especialización en contabilidad, y posee un postgrado en London School of Business and Finance.

(B) Información adicional

De acuerdo con la información de que dispone Almagro, durante los 5 años anteriores a la fecha del Documento de Registro, ninguna de las personas físicas mencionadas en el apartado (A) anterior ha sido condenada en relación con delitos de fraude, ni ha sido miembro del consejo de administración ni alto directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal, ni ha sido objeto de ninguna incriminación pública oficial ni sanciones por autoridades estatutarias o reguladoras, ni ha sido descalificado por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o supervisión de una sociedad emisora o por su actuación en la gestión de los asuntos de una sociedad emisora.

(C) Régimen de gobierno corporativo aplicable a la Sociedad

Las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en BME Growth, esto es, en un sistema multilateral de negociación y no en un mercado regulado, por lo que Almagro no tiene la consideración de sociedad anónima cotizada, y, por lo tanto, no le resultan de aplicación las normas del título XIV de la Ley de Sociedades de Capital relativas a sociedades anónimas cotizadas (salvo las incluidas en los capítulos II, III, IV y V del referido título que, a efectos aclaratorios, no tratan cuestiones de gobierno corporativo) ni el Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la CNMV. Por ello, el régimen de gobierno corporativo aplicable a la Sociedad es el régimen general de las sociedades anónimas de la Ley de Sociedades de Capital, con las excepciones antes descritas sobre sociedades cotizadas, y el recogido en la normativa de BME Growth. A la fecha del Documento de Registro, Almagro cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo que le resulta de aplicación.

(D) Comisiones de la Sociedad

De conformidad con lo previsto en los estatutos sociales de Almagro y en el reglamento del consejo de administración, y aun cuando la Sociedad no está obligada, el consejo de administración de la Sociedad acordó en su reunión celebrada el 14 de diciembre de 2020 constituir una comisión de auditoría, una comisión de nombramientos y retribuciones y una comisión ejecutiva. A continuación se incluye una breve descripción de las principales características de las referidas comisiones:

– **Comisión de auditoría**

El reglamento del consejo de administración establece que se deberá crear y mantener una comisión de auditoría. Dicha Comisión estará compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. Todos los miembros serán consejeros externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

El 14 de diciembre de 2020, el consejo de administración aprobó la creación de la comisión de auditoría. A la fecha del Documento de Registro su composición es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
Juan Bautista Jordano Pérez	Presidente	Independiente
Enrique Isidro Rincón	Vocal	Dominical
Alvar Nelson Ortiz Cusnier	Vocal	Independiente

El secretario del consejo de administración es asimismo el secretario de la comisión de auditoría.

La comisión de auditoría se reunirá cuantas veces sea convocada por acuerdo de la propia comisión o de su presidente y, al menos, cuatro veces al año para revisar la información financiera periódica que la Sociedad deba remitir a las autoridades bursátiles y la información que el consejo de administración deba aprobar e incluir dentro de la documentación pública anual.

La comisión de auditoría quedará válidamente constituida con la asistencia, presentes o representados, de, al menos, la mitad de sus miembros y adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes, presentes o representados, siendo de calidad el voto de su presidente.

Desde el inicio de 2021 y hasta la fecha del Documento de Registro, la comisión de auditoría se ha reunido tres veces.

Sin perjuicio de las demás funciones que le sean atribuidas en su caso por el consejo de administración, la comisión de auditoría tendrá, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital.

– **Comisión de nombramientos y retribuciones**

El reglamento del consejo de administración establece que se deberá crear y mantener una comisión de nombramientos y retribuciones. Dicha Comisión estará compuesta por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. Todos los miembros serán consejeros externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

El 14 de diciembre de 2020, el consejo de administración aprobó la creación de la comisión de nombramientos y retribuciones. A la fecha del Documento de Registro su composición es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
Juan Bautista Jordano Pérez	Presidente	Independiente
Enrique Isidro Rincón	Vocal	Dominical
Eduardo Héctor Minardi	Vocal	Independiente

El secretario del consejo de administración es asimismo el secretario de la comisión de nombramientos y retribuciones.

La comisión de nombramientos y retribuciones se reunirá al menos dos veces al año y a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que su presidente convoque una reunión. En todo caso, el presidente de la comisión convocará una reunión de la comisión de nombramientos y retribuciones cuando el consejo de administración o su presidente solicite la elaboración de un informe o la adopción de una propuesta.

Desde el inicio de 2021 y hasta la fecha del Documento de Registro, la comisión de nombramientos y retribuciones se ha reunido una vez.

Sin perjuicio de las demás funciones que le sean atribuidas en su caso por el consejo de administración, la comisión de nombramientos y retribuciones tendrá, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quincecies de la Ley de Sociedades de Capital.

– **Comisión ejecutiva**

El reglamento del Consejo de Administración establece que se deberá crear y mantener una comisión ejecutiva a la que se encomendarán todas las facultades del Consejo excepto aquellas que legal o estatutariamente sean indelegables, todo ello sin perjuicio de la facultad del consejo de administración de designar uno o varios consejeros delegados. En el caso de que el consejo de administración designe uno o varios consejeros delegados, prevalecerá la delegación de facultades encomendada a la comisión ejecutiva. La delegación permanente de alguna facultad del consejo de administración en la comisión ejecutiva y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo de administración de Almagro.

Dicha Comisión estará formada por un mínimo de cuatro y un máximo de seis consejeros, designados por el consejo de administración. El consejero que sea nombrado miembro de la comisión ejecutiva lo será por el plazo restante de su mandato de consejero, sin perjuicio de la facultad de revocación que corresponde al consejo. En caso de reelección como consejeros de un miembro de la comisión ejecutiva, sólo continuará desempeñando este último cargo si es expresamente reelegido al efecto por acuerdo del consejo de administración de Almagro. La comisión ejecutiva deberá estar en todo caso presidida por un consejero que tenga carácter ejecutivo y que sea designado por la propia comisión de entre sus miembros.

El 14 de diciembre de 2020, el consejo de administración aprobó la creación de la comisión ejecutiva. A la fecha del Documento de Registro su composición es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
Inverlo, S.L. ⁽¹⁾	Presidente	Ejecutivo
Ibervalles, S.A. ⁽²⁾	Vocal	Dominical
Enrique Isidro Rincón	Vocal	Dominical
José María Martín Gavín	Vocal	Dominical
Luis de Ulbarri San Vicente	Vocal	Ejecutivo

(1) Representada por Francisco Javier López Posadas como representante persona física de Inverlo, S.L.

(2) Representada por José Miguel Isidro Rincón como representante persona física de Ibervalles, S.A.

El secretario del consejo de administración es asimismo el secretario de la comisión ejecutiva.

Las reuniones de la comisión ejecutiva se celebrarán en las fechas que la propia comisión haya fijado como calendario de sesiones y, además, siempre que la convoque su Presidente, sea a iniciativa propia o a petición de dos de los miembros. La comisión ejecutiva quedará válidamente constituida cuando concurren a la reunión, presentes o representados, al menos la mitad de sus miembros. La comisión ejecutiva adoptará sus acuerdos por mayoría absoluta de los miembros que asistan, por sí o representados, a la reunión.

Desde el inicio de 2021 y hasta la fecha del Documento de Registro, la comisión ejecutiva se ha reunido veinticuatro veces. En este sentido, la comisión ejecutiva tiene acordada una frecuencia semanal de reuniones con el objeto principal de analizar y, en su caso, aprobar las diferentes oportunidades de inversión y desinversión en activos presentados por la gestora.

La comisión ejecutiva tendrá capacidad de decisión, que no podrá ser delegada, en relación con la inversión y desinversión en inmuebles, la financiación de las adquisiciones y política de endeudamiento en general, y tendrá encomendado el seguimiento del régimen y la planificación fiscal de la Sociedad.

4.2. Remuneración y prestaciones

4.2.1. Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o diferidos) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier miembro de los órganos de administración, de gestión y/o de supervisión al emisor, así como de los altos directivos, al emisor y a sus filiales

De conformidad con lo previsto en los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de administrador de la Sociedad estará retribuido.

La retribución conjunta del órgano de administración en su condición de tal consistirá en una cantidad fija, cuyo máximo para cada ejercicio social es determinado por la junta general cumpliendo los requisitos legales necesarios, cantidad que permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación por la propia junta general. En todo caso, la retribución conjunta del órgano de administración (incluyendo las cantidades percibidas por su condición de consejeros como por el desempeño de funciones ejecutivas o la pertenencia a comisiones del Consejo) no podrá exceder en cada ejercicio del 0,25% del valor neto de los activos al cierre del ejercicio anterior.

La distribución de la retribución entre los miembros del consejo de administración se llevará a cabo por acuerdo del propio órgano, tomando en cuenta la previa propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas sólo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, así como su eventual pertenencia a comisiones en el seno del Consejo.

En este sentido, la junta general de accionistas de Almagro celebrada el 28 de mayo de 2021 acordó establecer el importe anual máximo conjunto de la retribución del consejo de administración en 123.619,67 euros. Se hace constar que el referido importe se mantendrá vigente en tanto la junta general de accionistas no acuerde su modificación.

Respecto de la distribución del importe anual máximo conjunto de la retribución del consejo de administración referido en el párrafo anterior, en la reunión del consejo de administración de 14 de diciembre de 2020 se acordó que el Presidente del Consejo de Administración reciba una remuneración individual de 40.000 euros anuales (excluyendo las asignaciones fijas anuales por pertenencia, en su caso, a las comisiones del Consejo de Administración, que serán adicionales). Cada miembro de la comisión de nombramientos y retribuciones tendrá una asignación fija de 3.000 euros anuales por consejero. Cada miembro de la comisión de auditoría tendrá una asignación fija de 10.000 euros anuales por consejero. Cada miembro de la comisión ejecutiva tendrá una asignación fija de 30.000 euros anuales por consejero, con excepción de los consejeros designados por la Gestora cuya pertenencia a esta comisión será gratuita.

Además, en el supuesto de que Almagro hubiera alcanzado un volumen de inversión en inmuebles por importe superior a 100 millones de euros, la remuneración correspondiente a los miembros de la comisión ejecutiva ascenderá a 45.000 euros anuales de asignación fija por consejero.

No obstante todo lo anterior, en el caso de que el importe global de las remuneraciones anteriores excediera del máximo establecido por la junta general, se reducirán proporcionalmente las cantidades anteriores para reducirlas hasta alcanzar dicho máximo.

En el ejercicio 2020 el importe devengado por sueldos, dietas y otras remuneraciones por los miembros del consejo de administración ha ascendido a 0 de euros.

4.2.2. Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares

A la fecha del Documento de Registro no se ha provisionado o acumulado ningún importe para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

4.3. Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Almagro de las que los actuales consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, a fecha del Documento de Registro son las que se indican a continuación:

Nombre	Nº de derechos de voto			% sobre el total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Total	
Juan Bautista Jordano Pérez	80.000	-	80.000	0,2%
Luis de Ulíbarri San Vicente	335.405	505.119	840.524	2,2%
Ibervalles, S.A.	8.409.524	-	8.409.524	21,9%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	4.346.790	-	4.346.790	11,3%
Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija	877.193	-	877.193	2,3%
Inverlo, S.L.	873.120	-	873.120	2,3%
Eduardo Héctor Minardi	488.182	-	488.182	1,3%
José María Martín Gavín ⁽¹⁾	-	-	-	-
Enrique Isidro Rincón ⁽²⁾	-	-	-	-
Alvar Nelson Ortiz Cusnier	-	396.815	396.815	1,0%

(1) D. José María Martín Gavín ha sido designado consejero de Almagro a instancias del accionista Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros Privados, S.A. que, a la fecha del Documento de Registro, tiene un porcentaje de participación en el capital social de Almagro del 5,3%.

(2) D. Enrique Isidro Rincón ha sido designado consejero de Almagro a instancias del accionista Ibervalles, S.A. que, a la fecha del Documento de Registro, tiene un porcentaje de participación en el capital social de Almagro del 21,9%.

A la fecha del Documento de Registro, ningún consejero es titular de opciones de compra de acciones de Almagro.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA E INDICADORES CLAVE DE RESULTADOS

5.1. Información financiera histórica

5.1.1. Información financiera histórica que abarque los dos últimos ejercicios e informe de auditoría

Este apartado incluye la información financiera de Almagro correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 fueron formuladas por el consejo de administración el 24 de marzo de 2021 y las cuentas anuales de 2019 fueron formuladas con fecha de 25 de marzo de 2020. Por su parte, las cuentas anuales de 2020 y 2019 fueron aprobadas por la junta general de accionistas de Almagro con fechas de 28 de mayo de 2021 y 1 de julio de 2020, respectivamente.

Las cuentas anuales de Almagro, tanto las correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 como las del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad de conformidad con (i) el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio y la restante legislación mercantil que resulta de aplicación a la Sociedad; (ii) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias; (iv) el resto de la normativa contable española que resulta de aplicación; y (v) la Ley SOCIMI en relación con la información a desglosar en la memoria individual.

— Balance

La tabla siguiente recoge el balance extraído de las cuentas anuales auditadas de Almagro a 31 de diciembre de 2020, así como, a efectos comparativos, el balance extraído de las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2019. La fecha de cierre de los estados financieros auditados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no excede en más de 16 meses a la fecha del Documento de Registro.

	A 31 de diciembre de 2020	Variación	A 31 de diciembre de 2019
	auditado		auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Activo no corriente	32.596.525,12	43,74	22.678.188,62
Inversiones inmobiliarias.....	32.526.898,22	43,66	22.640.939,75
<i>Terrenos.....</i>	25.586.543,49	43,78	17.795.171,16
<i>Construcciones.....</i>	6.832.854,73	59,79	4.276.187,03
<i>Construcciones en curso.....</i>	107.500,00	(81,13)	569.581,56
Inversiones financieras a largo plazo	69.626,90	86,92	37.248,87
<i>Fianzas constituidas a largo plazo</i>	69.626,90	86,92	37.248,87
Activo Corriente	19.231.892,31	85,22	10.383.492,66
Existencias	71.118,85	156,38	27.739,90
Deudores.....	6.961,82	318,13	1.664,97
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....</i>	5.848,87	2892,36	195,46
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	1.112,95	(24,26)	1.469,51
Inversiones financieras a corto plazo	560.073,23	0,00	560.048,72
<i>Otros activos financieros.....</i>	210.000,00	0,00	210.000,00
<i>Imposiciones a corto plazo.....</i>	350.073,23	0,01	350.048,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.593.738,41	89,85	9.794.039,07
<i>Tesorería.....</i>	18.593.738,41	89,85	9.794.039,07
TOTAL ACTIVO.....	51.828.417,43	56,76	33.061.681,28
Patrimonio Neto	39.053.473,97	61,67	24.156.404,86
Capital social.....	38.352.654,00	57,49	24.352.654,00
Prima de Emisión.....	3.311.000,44	145,08	1.351.000,44

	A 31 de diciembre de 2020	Variación	A 31 de diciembre de 2019
	auditado		auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Resultados negativos ejercicios anteriores	(1.266.520,39)	174,57	(461.282,16)
Acciones o Participaciones Propias.....	(291.220,84)	3,74	(280.729,19)
Resultado del ejercicio.....	(1.052.439,24)	30,70	(805.238,23)
Pasivo No Corriente.....	10.462.813,34	41,47	7.395.702,66
Deudas a Largo Plazo	10.094.411,70	44,27	6.996.902,32
<i>Deuda con entidades de crédito.....</i>	8.413.021,53	46,33	5.749.313,31
<i>Proveedores de inmovilizado</i>	1.627.449,80	34,20	1.212.740,47
<i>Fianzas recibidas.....</i>	53.940,37	54,79	34.848,54
Periodificaciones.....	368.401,64	(7,62)	398.800,34
<i>Periodificaciones a largo plazo.....</i>	368.401,64	(7,62)	398.800,34
Pasivo Corriente.....	2.312.130,12	53,16	1.509.573,76
Deudas a Corto Plazo.....	2.018.398,81	63,40	1.235.281,23
<i>Deuda con entidades de crédito.....</i>	1.373.522,47	63,13	841.966,89
<i>Proveedores de inmovilizado</i>	644.876,34	63,96	393.314,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	293.731,31	7,09	274.292,53
<i>Proveedores.....</i>	200,00	-	200,00
<i>Acreedores varios.....</i>	82.948,97	3,09	80.459,84
<i>Proveedores empresas del grupo</i>	204.517,96	8,00	189.362,00
<i>Otras deudas con las administraciones públicas</i>	6.064,38	42,00	4.270,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	51.828.417,43	56,76	33.061.681,28

Principales partidas del balance de Almagro

Activo

A continuación se describen las partidas más significativas del activo:

- a) El importe correspondiente a la partida “*Inversiones inmobiliarias*”, cuya variación entre los ejercicios 2019 y 2020 es del 43,66%, se corresponde con las adquisiciones de activos inmobiliarios formalizadas por parte de Almagro.
- Del importe total (32.526.898,22 euros) de “*Inversiones inmobiliarias*” a 31 de diciembre de 2020, 25.586.543,49 euros correspondían a “*Terrenos*” y 6.832.854,73 euros a “*Construcciones*”. A su vez, en “*Construcciones*” se puede diferenciar entre el coste de las construcciones por un importe de 7.011.944,66 euros y la amortización acumulada del periodo por importe de 179.089,93 euros.
- b) El importe de las partidas de “*Inversiones financieras a largo plazo*”, cuya variación entre los ejercicios 2019 y 2020 es del 86,92% por importe de 69.626,90 euros se corresponde con el importe depositado por parte de la Sociedad en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) en concepto de fianza conforme a lo previsto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Decreto 181/1996 de 5 de diciembre por el que se regula el Régimen de Depósito de Fianzas de Arrendamientos en la Comunidad de Madrid.

	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
	(euros)	
Total.....	77.363,22	41.387,63
Descuento por concurso	(7.736,32)	(4.138,76)
Depósito en IVIMA.....	69.626,90	37.248,87

- c) Del importe de la partida de “*Inversiones financieras a corto plazo*”, cuyo importe no ha variado entre los ejercicios 2019 y 2020, 210.000 euros se corresponden al aval suscrito por la Sociedad a favor de Banco de Sabadell, S.A., en garantía del pago del precio aplazado de la operación de compraventa de un activo, y el importe de 350.073,23 euros se corresponde a la prenda constituida sobre los depósitos a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abiertos en Bankinter, S.A. (300.073,23 euros) y Banco de Sabadell, S.A. (50.000 euros). La prenda constituida sobre el depósito a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abierto en Bankinter, S.A. se constituyó en garantía del préstamo hipotecario concedido por Bankinter, S.A. a favor de Almagro por importe de 1.300.000 euros. Por su parte, la prenda constituida sobre el depósito a plazo fijo que Almagro tiene actualmente abierto en Banco de Sabadell, S.A. (por importe de 50.000 euros) se constituyó en garantía del préstamo hipotecario concedido por Banco de Sabadell, S.A. a favor de Almagro por importe de 290.000 euros. Dichos préstamos están, además, garantizados con una garantía hipotecaria sobre los correspondientes activos titularidad de Almagro.
- d) El importe correspondiente a la partida “*Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*”, cuya variación entre los ejercicios 2019 y 2020 es del 89,95% se situó a 31 de diciembre de 2020 en 18.593.738,41 euros frente a los 9.794.039,07 euros de 2019 y está compuesta íntegramente por la tesorería.

Patrimonio neto y pasivo

A continuación, se describen las partidas más significativas del patrimonio neto y pasivo:

- a) El capital social y la prima de emisión de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 38.352.654,00 euros y 3.311.000,44 euros, respectivamente, ambos muy superiores a los importes existentes en esas partidas a 31 de diciembre de 2019 (situándose, respectivamente, en 24.352.654,00 euros y 1.351.000,44 euros) arrojando unas variaciones porcentuales entre ambos ejercicios del 57,49% (capital social) y del 145,08% (prima de emisión). Este incremento se debe a la ampliación de capital ejecutada por la Sociedad en octubre de 2020 por importe efectivo de 15.960.000 euros.
- b) Almagro tiene deudas con entidades de crédito (a corto y a largo plazo) por un importe total de 9.786.544,00 euros, tal y como se detalla en el punto 2.1.2. Este incremento se debe principalmente al mayor número de préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad.
- c) El importe correspondiente a la partida de “*Periodificaciones a largo plazo*” por importe de 368.401,64 euros a 31 de diciembre de 2020, cuya variación entre los ejercicios 2019 y 2020 es del menos 7,62%, se corresponde con los importes de las rentas futuras de los distintos activos inmobiliarios que han sido periodificados a lo largo del periodo de vigencia estimado del contrato. A continuación se incluye el detalle de la variación que ha sufrido esta partida entre los ejercicios 2019 y 2020:

	A 31 de diciembre de 2019	Altas	Bajas	A 31 de diciembre de 2020
	(euros)			
Goya 1	(95.716,95)	-	26.844,00	(68.872,95)
Recoletos 1	(168.783,39)	(6.200,04)	-	(174.983,43)
Gaztambide 1	(134.300,00)	-	133.220,00	(1.080,00)
Goya 4	-	(123.465,26)	-	(123.465,26)
Total	(398.800,34)	(129.665,30)	160.064,00	(368.401,64)

A continuación se detalla la variación de las periodificaciones entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de abril de 2021:

	A 31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas	A 30 de abril de 2021
	(euros)			
Total	368.401,64	214.764,95	(17.749,28)	565.417,31

– **Cuenta de pérdidas y ganancias**

La tabla siguiente recoge la cuenta de pérdidas y ganancias extraída de las cuentas anuales auditadas de Almagro para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, así como, a efectos comparativos, la cuenta de pérdidas y ganancias extraída de las cuentas anuales auditadas para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2020	Variación	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2019
	auditado		auditado
	(euros)	(%)	(euros)
Importe neto de la cifra de negocios	689.707,29	47,24	468.426,05
Ingresos por arrendamiento.....	688.507,29	76,22	390.715,81
Otros Ingresos de la explotación	1.200,00	(98,46)	77.710,24
Otros gastos de la explotación	(1.519.407,68)	35,93	(1.117.825,56)
Servicios exteriores.....	(1.155.577,67)	21,82	(948.575,20)
Tributos	(363.830,01)	114,97	(169.250,36)
Amortización del inmovilizado	(109.583,52)	121,30	(49.516,98)
Resultado de explotación	(939.283,91)	34,39	(698.916,49)
Resultado Financiero	(113.155,33)	6,43	(106.321,74)
Ingresos financieros.....	30,86	(0,58)	31,04
Gastos financieros	(113.186,19)	6,43	(106.352,78)
Resultado antes de impuestos.....	(1.052.439,24)	30,70	(805.238,23)
Impuesto sobre el beneficio.....	-	-	-
Resultado del ejercicio.....	(1.052.439,24)	30,70	(805.238,23)

Principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de Almagro

A continuación, se describen las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias individual:

- a) El importe neto de la cifra de negocios de Almagro ascendió a 689.707,29 euros durante el ejercicio 2020, lo que se corresponde con un incremento del 47,24%. La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios procede de ingresos por arrendamientos (rentas fijas). En el ejercicio 2019, el importe neto de la cifra de negocios fue de 468.426,05 euros, representando los ingresos por arrendamientos el 83% de este importe. El incremento del importe neto de la cifra de negocios entre los ejercicios 2019 y 2020 se debe tanto a la obtención en 2020 de mayores ingresos por arrendamiento de activos que en 2019 no los generaron como a las rentas derivadas de nuevos activos adquiridos durante el ejercicio.
- b) El importe correspondiente a “*Otros gastos de explotación*” ascendió a 1.519.407,68 euros durante el ejercicio de 2020. Lo que implica una variación del 35,93% respecto del ejercicio anterior. Este importe recoge los gastos de estructura de Almagro, así como los gastos de propiedad, tales como seguros y tributos sobre bienes e inmuebles, los gastos de reparación y conservación y los suministros. En 2019 el importe de “*Otros gastos de explotación*” fue de 1.117.825,56 euros. El motivo fundamental de este incremento es el mayor volumen de activos que tiene actualmente la Sociedad.
- c) El importe correspondiente a “*Servicios exteriores*” en el ejercicio 2020 ascendió a 1.155.577,67 euros, de los cuales 948.022,36 euros correspondieron a los servicios profesionales independientes percibidos por la Sociedad (entre otros, asesoramiento legal, fiscal, servicios de intermediación inmobiliaria, etc.).

Para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los gastos de explotación de Almagro eran los siguientes:

	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2020	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2019
	(euros)	
Reparaciones y Conservación.....	(12.717,58)	(1.631,84)
Servicios profesionales independientes	(948.022,36)	(788.642,33)
Primas de seguros.....	(13.949,90)	(9.205,30)
Servicios Bancarios y Similares	(11.904,36)	(17.020,36)
Suscripciones.....	(17.095,57)	(28.472,99)
Otros tributos	(70.060,32)	(40.371,54)
Ajuste Negativo IVA.....	(293.769,69)	(169.178,21)
Publicidad, propaganda y RRPP.....	(12.253,10)	(16.159,66)
Sanciones no deducibles.....	(34.259,80)	(72,15)
Otros gastos.....	(14.501,61)	(788,02)
Gastos excepcionales.....	-	(21.000,00)
Suministros	(905,95)	(1.922,65)
Gastos Directos	(89.967,44)	(23.360,51)
Total.....	(1.519.407,68)	(1.117.825,56)

Por su parte, el detalle de la cuenta "Servicios profesionales independientes" es el siguiente:

	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2020	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2019
	(euros)	
Servicios BME Growth.....	(80.274,42)	(83.277,16)
Servicios gestora	(550.625,97)	(409.204,28)
Servicios legales.....	(67.595,00)	(52.000,00)
Servicios intermediarios.....	(125.026,43)	(94.237,48)
Otros servicios profesionales.....	(124.500,54)	(149.923,41)
Total.....	(948.022,36)	(788.642,33)

– Estado de flujos de efectivo

A continuación se incluye el estado de flujos de efectivo de Almagro a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 extraído de las cuentas anuales auditadas de Almagro de cada periodo presentado:

	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2020	Para el período finalizado a 31 de diciembre de 2019
	auditado	auditado
	(euros)	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(1.608.361,62)	(421.180,45)
Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(1.052.439,24)	(805.238,23)
Ajustes del resultado.....	222.738,85	155.838,72
<i>Amortización del inmovilizado (+)</i>	109.583,52	49.516,98
<i>Ingresos financieros (-)</i>	(30,86)	(31,04)
<i>Gastos financieros (+)</i>	113.186,19	106.352,78
Cambios en el capital corriente	(665.505,90)	334.540,80
<i>Existencias (+/-)</i>	(43.378,95)	(27.239,90)
<i>Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)</i>	(5.296,85)	(1.664,97)

	Para el período finalizado a	Para el período finalizado a
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
	auditado	auditado
	(euros)	(euros)
Otros pasivos corrientes.....	266.717,96	342.168,10
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).....	(1.364.992,92)	(302.449,66)
Otros activos y pasivos no corrientes	481.444,86	323.727,23
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(113.155,33)	(106.321,74)
Pagos de intereses operativos (-)	(113.186,19)	(106.352,78)
Pagos de intereses empresas del grupo (-).....	30,86	31,04
Flujos de efectivo de las actividades de inversión.....	(8.736.711,19)	(14.701.547,38)
Pagos por inversiones (-).....	(8.736.711,19)	(14.701.547,38)
Inversiones inmobiliarias	(8.736.686,68)	(14.491.498,66)
Otros activos financieros.....	(24,51)	(210.048,72)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación.....	19.144.772,15	20.084.995,08
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	15.949.508,35	16.369.405,81
Emisión de instrumentos de patrimonio (+).....	15.960.000,00	16.350.000,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(124.372,67)	(116.395,62)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios.....	113.881,02	135.801,43
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	3.195.263,80	3.715.589,27
Emisión	4.115.000,00	3.715.589,27
Deudas con entidades de crédito (+).....	4.115.000,00	3.715.589,27
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).....	-	-
Devolución y amortización.....	(919.736,20)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).....	(919.736,20)	-
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	8.799.699,34	4.962.267,25
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9.794.039,07	4.831.771,82
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	18.593.738,41	9.794.039,07

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 corresponden a:

- (i) Los cobros proceden de las rentas derivadas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad de Almagro.
- (ii) Los pagos corresponden a los pagos realizados durante el ejercicio relativos a costes de estructura y pago de intereses financieros.

Por otro lado, los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a la adquisición de inmuebles propiedad de la Sociedad mientras que los flujos de efectivo de las actividades de financiación corresponden a la financiación recibida por Almagro para la compra de activos inmobiliarios realizada durante los ejercicios 2019 y 2020.

A continuación, se describen las partidas más significativas del estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2020:

- a) El importe relativo a la partida de "Pago por inversiones" que asciende a la cantidad de 8.736.711,19 euros incluye el importe efectivo desembolsado por Almagro durante el ejercicio 2020 por la compra de activos inmobiliarios.
- b) El importe relativo a la partida "Emisión de instrumentos de patrimonio" que asciende a la cantidad de 15.960.000,00 euros se corresponde con la ampliación de capital ejecutada por la Sociedad el 28 de octubre de 2020.
- c) El importe relativo a la partida "Deudas con entidades de crédito" que asciende a la cantidad de 4.115.000,00 euros se corresponde al importe total de nueva deuda financiera obtenida por la Sociedad en el ejercicio 2020 de diferentes entidades bancarias de cara a financiar la adquisición de sus activos inmobiliarios.

— **Política de amortización de los inmuebles**

La amortización de los elementos del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se realizan de forma lineal durante su vida útil estimada, tal y como se indica a continuación, entendiendo que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Amortización, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	Años de vida útil
Construcciones.....	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

A la fecha del Documento de Registro la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en el balance totalmente amortizados.

5.1.2. Cambio de fecha de referencia contable

La Sociedad no ha cambiado su fecha de referencia contable durante el periodo respecto del que se debe presentar la información financiera histórica.

5.1.3. Normas contables

La información financiera histórica de Almagro incluida en el Documento de Registro ha sido elaborada de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016 Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

5.1.4. Cambio de marco contable

No procede.

5.1.5. Preparación de la información financiera auditada con arreglo a las normas nacionales de contabilidad

Véase el apartado 5.1.3 anterior.

5.1.6. Estados financieros consolidados

No procede.

5.1.7. Antigüedad de la información financiera

La fecha de cierre de los estados financieros auditados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no excede en más de 16 meses a la fecha del Documento de Registro.

5.2. Información financiera intermedia

De conformidad con la letra a) del punto 2.1 del apartado Segundo de la Circular de BME Growth 3/2020, de 3 de septiembre, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de MTF Equity, se establece expresamente que cada entidad emisora estará obligada a remitir al mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Además, el informe financiero semestral deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio. En consecuencia, a la fecha del Documento de Registro Almagro no tiene aún la obligación de elaborar y publicar la información financiera correspondiente a los primeros seis meses del ejercicio 2021.

Sin perjuicio de lo anterior, Almagro ha preparado unos estados financieros intermedios para el periodo de cuatro meses cerrado a 30 de abril de 2021. Dichos estados financieros intermedios han sido sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y se adjuntan al Documento de Registro como **Anexo II**. Adicionalmente, dichos estados financieros intermedios han sido utilizados como base para calcular el NAV⁹ y el NAV por acción¹⁰ de la Sociedad a 30 de abril de 2021. A este propósito, PwC ha emitido un informe de procedimientos acordados sobre el cálculo del valor de los activos netos de la Sociedad a 30 de abril de 2021.

Consecuentemente, el presente apartado incluye información financiera seleccionada no auditada de Almagro correspondiente al periodo cerrado el 30 de abril de 2021. En cualquier caso, la información contenida en este apartado debe leerse conjuntamente con la información financiera anual de Almagro que se incluye en el apartado 5.1 así como con las cuentas anuales de Almagro correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, que han quedado incorporadas por referencia al Documento de Registro y están disponibles en las páginas web de BME Growth y Almagro.

— Balance

La tabla siguiente recoge el balance de Almagro a 30 de abril de 2021 extraído de los estados financieros intermedios no auditados a dicha fecha, así como, a efectos comparativos, el balance a 31 de diciembre de 2020 extraído de las cuentas anuales auditadas de Almagro a dicha fecha.

	A 30 de abril de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	(no auditado)	(auditado)
	(euros)	
Activo no corriente	43.416.050,23	32.596.525,12
Inversiones inmobiliarias	43.346.423,33	32.526.898,22
<i>Terrenos</i>	34.665.505,19	25.586.543,49
<i>Construcciones</i>	8.577.918,14	6.832.854,73
<i>Construcciones en curso</i>	103.000,00	107.500,00
Inversiones financieras a largo plazo.....	69.626,90	69.626,90
<i>Fianzas constituidas a largo plazo</i>	69.626,90	69.626,90
Activo Corriente	11.220.330,81	19.231.892,31
Existencias	117.268,75	71.118,85
Deudores.....	71.558,89	6.961,82
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	16.862,61	5.848,87
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas</i>	54.696,28	1.112,95
Inversiones financieras a corto plazo.....	597.065,23	560.073,23
<i>Otros activos financieros</i>	196.992,00	210.000,00
<i>Imposiciones a corto plazo</i>	400.073,23	350.073,23
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.434.437,94	18.593.738,41
<i>Tesorería</i>	10.434.437,94	18.593.738,41
TOTAL ACTIVO	54.636.381,04	51.828.417,43
Patrimonio Neto	38.715.597,69	39.053.473,97
Capital social	38.352.654,00	38.352.654,00
Prima de Emisión	3.311.000,44	3.311.000,44
Resultados negativos ejercicios anteriores.....	(2.318.959,63)	(1.266.520,39)
Acciones o Participaciones Propias.....	(279.154,36)	(291.220,84)
Resultado del ejercicio	(349.942,76)	(1.052.439,24)

⁹ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

¹⁰ NAV por acción es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

	A 30 de abril de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	(no auditado)	(auditado)
	(euros)	
Pasivo No Corriente	13.143.133,44	10.462.813,34
Deudas a Largo Plazo.....	12.577.716,13	10.094.411,70
<i>Deuda con entidades de crédito</i>	10.202.537,24	8.413.021,53
<i>Proveedores de inmovilizado</i>	2.298.238,41	1.627.449,80
<i>Fianzas recibidas</i>	76.940,48	53.940,37
Periodificaciones.....	565.417,31	368.401,64
<i>Periodificaciones a largo plazo</i>	565.417,31	368.401,64
Pasivo Corriente	2.777.649,91	2.312.130,12
Deudas a Corto Plazo.....	2.607.102,29	2.018.398,81
<i>Deuda con entidades de crédito</i>	1.707.900,15	1.373.522,47
<i>Proveedores de inmovilizado</i>	899.202,14	644.876,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.....	170.547,62	293.731,31
<i>Proveedores</i>	3.145,86	200,00
<i>Acreedores varios</i>	4.063,86	82.948,97
<i>Proveedores empresas del grupo</i>	157.866,30	204.517,96
<i>Otras deudas con las administraciones públicas</i>	5.471,60	6.064,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	54.636.381,04	51.828.417,43

A continuación se describen las partidas más significativas del balance no auditado de Almagro a 30 de abril de 2021:

- a) El importe correspondiente a la partida “*Inversiones inmobiliarias*”, cuya variación entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de abril de 2021 es del 33,26%, se corresponde con las adquisiciones de activos inmobiliarios formalizadas por de Almagro.
Del importe total (43.346.423,33 euros) de “*Inversiones inmobiliarias*” a 30 de abril de 2021, 34.665.505,19 euros correspondían a “*Terrenos*” y 8.577.918,14 euros a “*Construcciones*”.
- b) El importe correspondiente a la partida “*Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*”, cuya variación entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de abril de 2021 es del menos 43,88%, se situó a 30 de abril de 2021 en 10.434.437,94 euros frente a los 18.593.738,41 euros de 2020 y está compuesta íntegramente por la tesorería.
- d) El capital social y la prima de emisión de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de abril de 2021 ascendían a 38.352.654,00 euros y 3.311.000,44 euros, respectivamente, sin haber sufrido por tanto variaciones.
- e) Almagro tiene deudas con entidades de crédito (a corto y a largo plazo) por un importe total de 11.910.437,39 euros, tal y como se detalla en el punto 2.1.2. Este incremento se debe principalmente al mayor número de préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad.
- f) El importe correspondiente a la partida de “*Periodificaciones a largo plazo*” por importe de 565.417,31 euros a 30 de abril de 2021, se corresponde con los importes de las rentas futuras de los distintos activos inmobiliarios que han sido periodificados a lo largo del período de vigencia estimado del contrato. A continuación se incluye el detalle de la variación que ha sufrido esta partida entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de abril de 2021:

	A 31 de diciembre de 2020	Altas	Bajas	A 30 de abril de 2021
	(euros)			
Total	(368.401,64)	(214.764,95)	17.749,28	(565.417,31)

— **Cuenta de pérdidas y ganancias**

La tabla siguiente recoge la cuenta de pérdidas y ganancias de Almagro para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de abril de 2021, así como, a efectos comparativos, la cuenta de pérdidas y ganancias para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de abril de 2020, ambas extraídas de los estados financieros intermedios no auditados de Almagro a 30 de abril de 2021.

	Para el período finalizado a 30 de abril de 2021	Para el período finalizado a 30 de abril de 2020
	(no auditado)	(no auditado)
	(euros)	
Importe neto de la cifra de negocios	333.328,58	212.224,42
Ingresos por arrendamiento.....	331.623,09	212.224,42
Otros Ingresos de la explotación.....	1.705,49	-
Otros gastos de la explotación.....	(567.916,82)	(311.034,05)
Servicios exteriores.....	(488.286,93)	(235.269,94)
Tributos.....	(79.629,89)	(75.764,11)
Gastos de personal.....	(6.278,43)	-
Amortización del inmovilizado	(52.604,58)	(23.766,05)
Resultado de explotación.....	(293.471,25)	(122.575,68)
Resultado Financiero.....	(56.471,51)	(36.873,49)
Gastos financieros.....	(56.471,51)	(36.873,49)
Resultado antes de impuestos.....	(349.942,76)	(159.449,17)
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado del ejercicio	(349.942,76)	(159.449,17)

Principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de Almagro

A continuación, se describen las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias individual:

- El importe neto de la cifra de negocios de Almagro ascendió a 333.328,58 euros durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2021, lo que se corresponde con un incremento del 57,06%. La práctica totalidad del importe neto de la cifra de negocios procede de ingresos por arrendamientos (rentas fijas). El incremento del importe neto de la cifra de negocios entre los cuatro primeros meses de los ejercicios 2020 y 2021 se debe tanto a la obtención en 2021 de mayores ingresos por arrendamiento de activos que en 2020 no los generaron como a las rentas derivadas de nuevos activos adquiridos durante el ejercicio.
- El importe correspondiente a “*Otros gastos de explotación*” ascendió a 567.916,82 euros durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2021, lo que implica una variación del 82,59% respecto del mismo período del ejercicio anterior. Este importe recoge los gastos de estructura de Almagro, así como los gastos de propiedad, tales como seguros y tributos sobre bienes e inmuebles, los gastos de reparación y conservación y los suministros. El motivo fundamental de este incremento es el mayor volumen de activos que tiene actualmente la Sociedad.
- El importe correspondiente a “*Servicios exteriores*” durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2021 ascendió a 488.286,93 euros, de los cuales 340.637,76 euros correspondieron a los servicios profesionales independientes percibidos por la Sociedad (entre otros, asesoramiento legal, fiscal, servicios de intermediación inmobiliaria, etc.).

— **Estado de flujos de efectivo**

La tabla siguiente recoge el estado de flujos de efectivo de Almagro a 30 de abril de 2021 y a 30 de abril de 2020, ambos extraídos de los estados financieros intermedios no auditados de Almagro a 30 de abril de 2021:

	Para el período finalizado a 30 de abril de 2021	Para el período finalizado a 30 de abril de 2020
	(no auditado)	(no auditado)
	(euros)	
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(941.284,71)	(563.996,03)
Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(349.942,76)	(159.449,17)
Ajustes del resultado.....	109.076,09	60.639,54
<i>Amortización del inmovilizado (+)</i>	52.604,58	23.766,05
<i>Gastos financieros (+)</i>	56.471,51	36.873,49
Cambios en el capital corriente	(643.946,53)	(428.312,91)
<i>Existencias (+/-)</i>	(46.149,90)	14.296,50
<i>Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)</i>	(64.597,07)	(34.040,09)
<i>Otros pasivos corrientes</i>	207.674,14	98.409,94
<i>Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)</i>	(1.631.678,09)	(371.705,19)
<i>Otros activos y pasivos no corrientes</i>	890.804,39	(135.274,07)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(56.471,51)	(36.873,49)
<i>Pagos de intereses (-)</i>	(56.471,51)	(36.873,49)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(9.353.975,63)	(3.620.650,69)
Pagos por inversiones (-).....	(9.613.975,63)	(3.620.650,69)
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	(9.316.983,63)	(3.620.650,69)
<i>Otros activos financieros</i>	(296.992,00)	-
Cobros por desinversiones (+)	260.000,00	-
<i>Otros activos financieros</i>	260.000,00	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	2.135.959,87	726.236,48
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	12.066,48	21.222,01
<i>Adquisición de instrumentos de patrimonio propios</i>	(34.840,27)	(14.654,17)
<i>Enajenación de instrumentos de patrimonio propios</i>	46.906,75	35.876,18
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	2.123.893,39	705.014,47
<i>Emisión</i>	2.646.000,00	1.000.000,00
Deudas con entidades de crédito (+).....	2.646.000,00	1.000.000,00
<i>Devolución y amortización</i>	(522.106,61)	(294.985,53)
Deudas con entidades de crédito (-)	(522.106,61)	(294.985,53)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	(8.159.300,47)	(3.458.410,24)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	18.593.738,41	9.794.039,07
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.434.437,94	6.335.628,83

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación a 30 de abril de 2021 y a 30 de abril de 2020 corresponden con:

- (i) Los cobros proceden de las rentas derivadas de los arrendatarios de los inmuebles propiedad de Almagro.
- (ii) Los pagos corresponden a los pagos realizados durante el ejercicio relativos a costes de estructura y pago de intereses financieros.

Por otro lado, los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a la adquisición de inmuebles propiedad de la Sociedad mientras que los flujos de efectivo de las actividades de financiación corresponden a la financiación recibida por Almagro para la compra de activos inmobiliarios realizada durante los cuatro primeros meses de los ejercicios 2020 y 2021.

A continuación, se describen las partidas más significativas del estado de flujos de efectivo a 30 de abril de 2021:

- a) El importe relativo a la partida de “*Pago por inversiones*” que asciende a la cantidad de 9.613.975,63 euros incluye el importe efectivo desembolsado por Almagro durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2021 por la compra de activos inmobiliarios.
- b) El importe relativo a la partida “*Deudas con entidades de crédito*” que asciende a la cantidad de 2.646.000,00 euros se corresponde al importe total de nueva deuda financiera obtenida por la Sociedad en los cuatro primeros meses del ejercicio 2021 de diferentes entidades bancarias de cara a financiar la adquisición de sus activos inmobiliarios.

5.3. Auditoría de la información financiera histórica anual

5.3.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales de Almagro correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, así como las correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, han sido auditadas por PwC, que ha emitido sus informes de auditoría sin salvedades.

PwC fue nombrado auditor de la Sociedad para los ejercicios 2018, 2019 y 2020 en virtud de la reunión de la junta general ordinaria universal de socios que se celebró con fecha de 25 de junio de 2018. Dicho nombramiento consta debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.067, folio 131, hoja M-648129, inscripción 7.

PwC está domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B (Torre PwC), con número de identificación fiscal (NIF) B-79031290 y número S0242 de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

Asimismo, la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de mayo de 2021 acordó la reelección de PwC para los próximos tres ejercicios.

5.3.2. Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores

A excepción de las cuentas anuales de Almagro, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, que han sido auditadas por PwC, el Documento de Registro no incluye otra información financiera que haya sido auditada por los auditores de cuentas de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, PwC ha emitido un informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios para el período cerrado el 30 de abril de 2021.

5.3.3. Fuente de información financiera del documento de registro que no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor e indicación de que dicha información financiera no ha sido auditada

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales de Almagro correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, que han sido auditadas por PwC según se indica en el punto 5.3.2 anterior; los datos extraídos de los estados financieros intermedios a 30 de abril de 2021 que han sido sometidos a revisión limitada por parte de PwC conforme a lo indicado en el apartado 5.2 anterior; los datos de cálculo del NAV¹¹ y del NAV por acción¹² que se han extraído de información financiera sobre la que PwC ha emitido un informe de procedimientos acordados sobre el cálculo del valor de los activos netos de la Sociedad a 30 de abril de 2021 que se adjunta al Documento de Registro como **Anexo III**, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenidos en el Documento de Registro han sido extraídos de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de forma separada.

¹¹ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

¹² NAV por acción es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

5.4. Indicadores clave de resultados

5.4.1. Descripción de los indicadores clave de resultados

El presente apartado incluye información financiera seleccionada de Almagro correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 y al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019 extraída de las cuentas anuales auditadas de Almagro de cada ejercicio, así como información correspondiente al ejercicio de cuatro meses cerrado el 30 de abril de 2021 extraída de los estados financieros intermedios no auditados a dicha fecha. Adicionalmente, se incluyen las principales ratios y magnitudes financieras de Almagro a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, así como las correspondientes a 30 de abril de 2021.

En cualquier caso, la información contenida en este apartado debe leerse conjuntamente con la información financiera anual de Almagro que se incluye en el apartado 5.1 así como con las cuentas anuales de Almagro correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, que han quedado incorporadas por referencia al Documento de Registro y están disponibles en las páginas web de BME Growth y Almagro.

– Balance seleccionado

La tabla siguiente recoge el balance seleccionado de Almagro a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 extraído de las cuentas anuales auditadas de cada ejercicio, así como el balance seleccionado de Almagro a 30 de abril de 2021 extraído de los estados financieros intermedios no auditados a dicha fecha. Se hace constar que las cifras porcentuales incluidas en la siguiente tabla no han sido auditadas.

	A 30 de abril de 2021 (no auditado) (euros)	Variación (%)	A 31 de diciembre de 2020 (auditado) (euros)	Variación (%)	A 31 de diciembre de 2019 (auditado) (euros)
Activo no corriente	43.416.050,23	33,19%	32.596.525,12	43,74%	22.678.188,62
% sobre el total de activo.....	79%		63%		69%
Activo corriente	11.220.330,81	(41,66)%	19.231.892,31	85,22%	10.383.492,66
% sobre el total de activo.....	21%		37%		31%
TOTAL ACTIVO	54.636.381,04	5,42%	51.828.417,43	56,76%	33.061.681,28
PATRIMONIO NETO	38.715.597,69	(0,87)%	39.053.473,97	61,67%	24.156.404,86
% sobre el total de patrimonio neto y pasivo....	71%		75%		73%
Pasivo no corriente	13.143.133,44	25,62%	10.462.813,34	41,47%	7.395.702,66
% sobre el total de pasivo.....	83%		82%		83%
Pasivo corriente	2.777.649,91	20,13%	2.312.130,12	53,16%	1.509.573,76
% sobre el total de pasivo.....	17%		18%		17%
TOTAL PASIVO	15.920.783,35	24,63%	12.774.943,46	43,45%	8.905.276,42
% sobre el total de patrimonio neto y pasivo....	29%		25%		27%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	54.636.381,04	5,42%	51.828.417,43	56,76%	33.061.681,28

La partida de “Activo no corriente” recoge las adquisiciones de inmuebles que ha llevado a cabo la Sociedad. Su crecimiento durante los últimos años es debido al ritmo inversor de la Sociedad. En este sentido, se puede observar como del ejercicio 2019 al ejercicio 2020 el incremento en el volumen de activos inmobiliarios adquiridos se traduce en un incremento del 43,74% y durante el ejercicio 2021 hasta el 30 de abril un 33,19%.

La partida relativa a “Patrimonio neto” se ha visto incrementada debido a la ampliación de capital de octubre de 2020 que se ha llevado a cabo y que ha quedado debidamente descrita en el apartado 2.1.2.

Por su parte, la evolución de los importes relativos a la caja del activo corriente se incrementa con las ampliaciones de capital ejecutadas por la Sociedad al entrar efectivo, y disminuye según se van realizando sucesivas adquisiciones de activos inmobiliarios por parte de la Sociedad.

Finalmente, dentro del pasivo las variaciones vienen referidas al endeudamiento bancario que Almagro ha venido suscribiendo durante los últimos ejercicios, así como los proveedores de inmovilizado, que han ido aumentando según se incrementaba el número de activos titularidad de Almagro. En este sentido, se puede observar cómo tanto el nivel de endeudamiento corriente como el no corriente han aumentado un 41,47% y un 53,16% respectivamente entre los ejercicios 2019 y 2020, y un 25,62% y un 20,13% respectivamente entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de abril de 2021.

— Cuenta de pérdidas y ganancias seleccionada

La siguiente tabla recoge la cuenta de pérdidas y ganancias seleccionada de Almagro correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 extraída de las cuentas anuales auditadas de cada ejercicio. Se hace constar que las cifras porcentuales incluidas en la siguiente tabla no han sido auditadas.

	A 31 de diciembre de 2020 auditado (euros)	Variación (%)	A 31 de diciembre de 2019 auditado (euros)
Importe neto de la cifra de negocios.....	689.707,29	47,24%	468.426,05
Resultado de explotación	(939.283,91)	34,39%	(698.916,49)
<i>% sobre el importe neto de la cifra de negocios..</i>	(107%)	-	(149%)
Resultado financiero	(113.155,33)	6,43%	(106.321,74)
<i>% sobre el importe neto de la cifra de negocios..</i>	(16%)	-	(23%)
Resultado del ejercicio	(1.052.439,24)	30,70%	(805.238,23)
<i>% sobre el importe neto de la cifra de negocios..</i>	(123%)	-	(172%)

El “*Importe neto de la cifra de negocios*” aumenta a medida que se incrementa el ritmo de adquisición de activos por parte de la Sociedad y, consecuentemente, cada mes en el que cada activo ha sido adquirido. Por su parte, en lo que al resultado financiero se refiere, éste se ha visto incrementado por el aumento de la financiación bancaria.

El resultado financiero hace referencia a los intereses de las deudas (tanto bancarias como operativas). En este sentido, tal y como se puede apreciar en la tabla anterior, durante el ejercicio 2020 el resultado financiero negativo de Almagro ha continuado aumentando con motivo del mayor endeudamiento financiero contratado por la Sociedad.

El resultado de operaciones continuadas, o resultado del ejercicio, se corresponde con el resultado final de la operación. En este sentido, de conformidad con la tabla anterior, el resultado de explotación disminuyó un 34,39% durante el ejercicio 2020.

— Principales magnitudes y ratios financieros

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

	A 30 de abril de 2021 ⁽¹⁾	A 31 de diciembre de 2020 (no auditado)	A 31 de diciembre de 2019
	(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 (<i>Net Asset Value</i>) ⁽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 seis 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 seis 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 seis 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 de los activos extraído de las cuentas anuales auditadas. Esta diferencia es añadida al patrimonio neto auditado de la Sociedad. NAV es una MAR, 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 una MAR, 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 una MAR, 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 una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

5.5. Cambio significativo en la situación financiera del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha del Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la situación financiera o comercial de la Sociedad distinto de los incluidos en el presente documento.

5.6. Política de dividendos

(A) Descripción de la política de distribución de dividendos del emisor y cualquier restricción al respecto

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la junta general de accionistas de la Sociedad a propuesta del consejo de administración. En la actualidad, Almagro no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia del acogimiento de Almagro al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la Sociedad deberá repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley SOCIMI (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes 3 años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto del beneficio obtenido.

Adicionalmente, los estatutos sociales de Almagro establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículos 26 y 26bis) a los efectos de que Almagro pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar el 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.

En este sentido, los estatutos sociales de Almagro establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 8bis) 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.

– **Distribución de dividendos**

En relación con lo anterior, los artículos 26 y 26bis de los estatutos sociales de Almagro establecen lo siguiente:

“Artículo 26.- Distribución de dividendos.

La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- (i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2° de los Estatutos Sociales.*
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2° de los Estatutos Sociales. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.*
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.*

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La reserva legal no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del capital social. No se podrán establecer reservas de carácter indisponible distintas de la reserva legal.

La Junta General determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos Sociales y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegado en el Consejo de Administración.

Artículo 26bis.- Reglas especiales relativas al dividendo

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

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

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

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

a. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del

Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

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

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

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("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: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

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

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

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

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

— Prestaciones accesorias

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

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

1.- Accionistas titulares de participaciones significativas:

Todo accionista que

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales:

Toda accionista que se encuentre 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."

(B) Importe de los dividendos distribuidos por acción en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica

Desde que Almagro se constituyó y comenzó sus actividades en 2017, no ha repartido dividendos.

5.7. Información financiera pro-forma

A la fecha del Documento de Registro no se ha producido ningún cambio bruto significativo que haya afectado a los activos y pasivos y ganancias de la Sociedad y, por tanto, no procede proporcionar dicha información financiera pro-forma.

6. INFORMACIÓN SOBRE LOS ACCIONISTAS Y LOS TENEDORES DE VALORES

6.1. Accionistas principales

6.1.1. Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés en el capital o en los derechos de voto del emisor, igual o superior al 5% del capital o del total de derechos de voto, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Almagro a la fecha del Documento de Registro:

Nombre	N° de derechos de voto		Total	% sobre el total de derechos de voto
	Directo	Indirecto		
Ibervalles, S.A.....	8.409.524	-	8.409.524	21,9%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.....	4.346.790	-	4.346.790	11,3%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.....	2.030.000	-	2.030.000	5,3%

— Contrato entre accionistas

A fecha del Documento de Registro, los accionistas de Almagro no han suscrito ningún contrato entre ellos.

— Compromisos de no disposición (*lock-up*)

En el marco del Aumento, la Sociedad se ha comprometido a no realizar desde la fecha de suscripción del Contrato con los Managers (tal y como este término se define a continuación) 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 suscrito con CaixaBank, S.A., Renta 4 Banco, S.A. y GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. a los efectos de regular la colocación de las nuevas acciones a emitir en el marco del aumento de capital referido en el apartado 6.5.1 siguiente, así como otros servicios a prestar por las referidas entidades a la Sociedad (para más información véase la correspondiente nota sobre los valores) (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 del Documento de Registro 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 periodo de 180 días naturales desde la fecha de ejecución del Aumento.

6.1.2. Explicación acerca de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Almagro otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

6.1.3. Declaración acerca de si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata

A la fecha del Documento de Registro, Almagro no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

6.1.4. Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control del emisor

La Sociedad no tiene conocimiento de ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, ocasionar o impedir un cambio en el control del emisor.

6.2. Procedimientos judiciales y de arbitraje

6.2.1. Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos pendientes o que el emisor considere que puedan afectarle), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que pueda tener o haya tenido en el pasado reciente efectos significativos en la situación financiera o rentabilidad del emisor y/o del grupo

Desde los 12 meses anteriores a la fecha del Documento de Registro, Almagro no se encuentra incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución o que puedan iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que haya tenido o pudiera tener efectos significativos en la Sociedad o en su posición financiera.

6.3. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección

(A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 4.1.1 con la Sociedad y sus intereses privados y otros deberes

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas físicas mencionadas en el punto 4.1.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con Almagro y sus intereses privados, ni realiza actividades por cuenta propia o ajena similares, análogas o complementarias a las del objeto social de Almagro, salvo aquellas que se indican en la tabla del punto 4.1.1, en la que se recogen las sociedades de las que las personas mencionadas en dicho apartado son, o han sido, miembros de los órganos de administración, supervisión o socios directos, en cualquier momento durante los últimos 5 años.

En este sentido, de las referidas sociedades mencionadas en el apartado 4.1.1, las únicas sociedades que desarrollan actividades inmobiliarias son: (i) Inverlo, S.L., que parte de su modelo de negocio sí que va dirigido a la inversión inmobiliaria en locales y viviendas en alquiler pero, en ningún caso, va dirigido al colectivo de personas a las que va dirigida la estrategia de inversión de Almagro; (ii) Proptech Sonneil cuyo modelo de negocio se centra, exclusivamente, en el sector de las segundas viviendas; (iii) Aligrupo Business Opportunities S.L., que ejerce el cargo de Vicepresidente de Trajano Iberia Socimi, S.A., sociedad que tiene el mismo objeto social que Almagro (el prototípico de SOCIMI), si bien su modelo de negocio se centra en la gestión de activos inmobiliarios destinados a oficinas, centros comerciales, locales comerciales y centros logísticos y por tanto no entra en conflicto con la actividad de Almagro; (iv) Millenium Hotels Real Estate I SOCIMI, S.A., que tiene el mismo objeto social que Almagro (el prototípico de SOCIMI), si bien su modelo de negocio se centra en el sector hotelero y por tanto no entra en conflicto con la actividad de Almagro; y (v) Árima Real Estate SOCIMI, S.A., que tiene el mismo objeto social que Almagro (el prototípico de SOCIMI), si bien su modelo de negocio se centra en el sector de oficinas y logístico y por tanto no entra en conflicto con la actividad de Almagro.

Finalmente, el resto de las sociedades indicadas en la tabla del apartado 4.1.1 tienen objetos sociales y modelos de negocio distintos a los de Almagro.

Asimismo, conviene mencionar que, tal y como se indica en el apartado 2.2.1, Almagro ha suscrito un contrato de prestación de servicios profesionales para la prestación de servicios en materia de identificación y negociación de operaciones de compraventa con Senior Tech, empresa española de intermediación inmobiliaria en la que D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Francisco Javier López Posadas tienen una participación agregada indirecta del 50%, con arreglo al cual Senior Tech presta a Almagro servicios en materia de identificación y negociación de operaciones de compraventa y a cambio tiene derecho a percibir una comisión del 2,5% (que se puede incrementar en función del volumen anual de inversión de Almagro en propiedades presentadas por Senior Tech hasta alcanzar un máximo del 5%) del precio de la compraventa en la que Senior Tech haya intervenido. Con objeto de hacer un seguimiento del cumplimiento de este contrato y dada la vinculación de la Gestora con este agente inmobiliario respecto a otros, el consejo de administración de Almagro recibe un informe periódico acerca de las oportunidades recibidas y el origen de las mismas. La comisión ejecutiva de Almagro es quien en última instancia toma la decisión definitiva en cuanto a la aceptación o rechazo de las propuestas de compra de inmuebles presentadas por Senior Tech. El consejo de administración de Almagro aprobó, en su sesión celebrada el 4 de junio de 2021, la suscripción del referido contrato con Senior Tech (sin acuerdo de

exclusividad), con la abstención de los dos consejeros de Almagro vinculados a la Gestora.

Los mecanismos para detectar y regular los posibles conflictos de intereses de los consejeros de la Sociedad se encuentran regulados en el artículo 13 del Reglamento Interno de Conducta (“**RIC**”) aprobado el 12 de noviembre de 2018 por el consejo de administración de Almagro. En particular, el referido artículo 13 del RIC establece los deberes generales de las personas afectadas, tal y como se definen en el artículo 2 del RIC, de comunicar al Director de Cumplimiento Normativo de la Sociedad cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de Almagro. En caso de conflicto, la persona sujeta afectada por el conflicto se abstendrá de intervenir o influir en la toma de decisiones que puedan afectar a las personas o entidades con las que exista conflicto, y de acceder a información confidencial que afecte a dicho conflicto.

El Director de Cumplimiento Normativo de Almagro es D. Luis Felipe Ríos Lorenzo y ejerce sus funciones en colaboración con D. Juan Román Sancho, en su condición de Secretario no Consejero y asesor legal de la Sociedad.

A la fecha del Documento de Registro ni los miembros del consejo de administración de Almagro ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado al Director de Cumplimiento Normativo de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

(B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el punto 4.1.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo

A fecha del Documento de Registro no existe ningún acuerdo ni entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros en virtud de los cuales una persona de las mencionadas en el punto 4.1.1 haya sido designada miembro del órgano de administración, de gestión, de supervisión o alto directivo distinto de los expresamente recogidos en el Documento de Registro.

(C) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 4.1.1 sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la sociedad

A fecha del Documento de Registro no existen restricciones sobre la enajenación de la participación de las personas físicas mencionadas en el punto 4.1.1 en los valores de la Sociedad.

6.4. Operaciones con partes vinculadas

6.4.1. Naturaleza y alcance de todas aquellas operaciones con partes vinculadas que sean, tomadas individualmente o en su conjunto, importantes para el emisor

A continuación se recogen las operaciones con partes vinculadas de Almagro correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019. Desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha del Documento de Registro, no han tenido lugar operaciones con partes vinculadas que difieran de las que se recogen en este apartado, a excepción de las relativas a los honorarios de la Gestora en concepto de comisión de gestión.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”) una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme a lo dispuesto en el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas las transferencias de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

Ejercicio 2020 y 2019 y período de cuatro meses finalizado el 30 de abril de 2021

– Operaciones vinculadas con administradores y directivos de Almagro

Durante los ejercicios 2019 y 2020, así como durante los primeros cuatro meses del ejercicio 2021, la Gestora era accionista de Almagro y, a su vez, estaba participada por D. Luis de Ulíbarri San Vicente y por D. Francisco Javier López Posadas que son, a su vez, accionistas y miembros del consejo de administración de Almagro. En consecuencia, las operaciones realizadas por la

Sociedad con la Gestora en estos ejercicios se consideraron operaciones vinculadas. El importe de dichas operaciones durante los referidos períodos fue el siguiente:

	A 30 de abril de 2021	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
	(no auditado)	(auditado)	
	euros		
Comisión de gestión - Fijo.....	162.461,53	344.059,80	214.192,72
Comisión de gestión - Bonus	55.607,32	204.517,96	189.362,00
Total	218.068,85	548.577,76	403.554,72

Las únicas operaciones que la Sociedad ha realizado con partes vinculadas durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, así como durante los primeros cuatro meses del ejercicio 2021, se corresponden con los honorarios percibidos por la Gestora en concepto de comisión de gestión por la prestación de sus servicios al amparo del contrato de gestión suscrito con la Gestora.

La Sociedad solamente cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con la Gestora en concepto de comisión de gestión variable, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

	A 30 de abril de 2021	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
	(no auditado)	(auditado)	
	euros		
Comisión de gestión - Fijo.....	-	-	-
Comisión de gestión - Bonus	157.866,30	204.517,96	189.362,00
Total	157.866,30	204.517,96	189.362,00

El 100% de la comisión devengada a 31 de diciembre de 2020 se debe a la provisión del bonus correspondiente al año 2020. Por su parte, el 65% del importe de la comisión de gestión-Bonus se corresponde con la provisión del bonus correspondiente al año 2020 y el 35% restante con la provisión sobre el período de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021.

— Operaciones vinculadas con accionistas de Almagro

Durante el ejercicio 2020 no se han realizado operaciones con accionistas de Almagro que puedan ser consideradas como operaciones con partes vinculadas. No obstante, se informa de la ejecución de una operación de intermediación inmobiliaria por parte de Senior Tech a favor de la Sociedad durante el ejercicio 2020 por importe de 10.500 euros.

6.5. Capital social

6.5.1. Importe del capital emitido

A la fecha del Documento de Registro, el capital social de Almagro asciende a 38.352.654,00 euros y está dividido en 38.352.654 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única clase y serie de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones en que se divide el capital social de Almagro son ordinarias, de una única serie y otorgan los mismos derechos y obligaciones para todos los accionistas. Las acciones de Almagro están admitidas a negociación en BME Growth. Para más información en cuanto a la evolución histórica del capital social emitido de Almagro, véase el apartado 2.1.2.

a) Número de acciones autorizadas

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 un 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.

Por su parte, el consejo de administración de Almagro, en uso de la delegación conferida por la junta general de accionistas referida en el párrafo anterior, en sesión celebrada el 4 de junio de 2021, acordó llevar a cabo dicha ampliación de capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente. Para más información sobre el aumento de capital referido, véase la correspondiente nota sobre los valores.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente

A la fecha del Documento de Registro todas las acciones de Almagro emitidas están íntegramente desembolsadas.

c) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

El valor nominal por acción es de 1 euro.

d) Número de acciones de Almagro en circulación al inicio y al final del ejercicio 2020

El número de acciones de Almagro en circulación al comienzo (1 de enero) y al final (31 de diciembre) del ejercicio 2020 era de 24.352.654 acciones y 38.352.654 acciones, respectivamente.

6.5.2. Si hay acciones que no representan capital, su número y principales características de esas acciones

A la fecha del Documento de Registro no existen acciones que no representen el capital social.

6.5.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales

A 17 de junio de 2021 la Sociedad tenía 270.694 acciones en autocartera, valoradas, con base en su precio de cotización a dicha fecha, en 376.488,32 euros.

6.5.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción

A la fecha del Documento de Registro Almagro no ha emitido valores canjeables ni convertibles en acciones ni valores con certificados de opción de compra.

6.5.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital

En virtud del contrato de inversión suscrito por la Sociedad con, entre otros, Ibervalles, S.A. el 8 de julio de 2020, (el "**Contrato de Inversión**"), los principales accionistas de Almagro que suscribieron el referido Contrato de Inversión y que, conjuntamente, a la fecha de su firma eran titulares de un 11,87% del capital social de Almagro, se comprometieron a ejercitar todos los derechos que ostenten como accionistas de Almagro o como titulares directos o indirectos de derechos sobre las acciones de Almagro en el sentido más acorde con el cumplimiento del Contrato de Inversión y de la consecución de los efectos.

El Contrato de Inversión reconoce el derecho de Ibervalles, S.A. a participar en los aumentos de capital futuros que se acuerden a fin de que pueda mantener el 20% del capital social de Almagro y siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles, S.A. en acciones de Almagro no exceda de 100 millones de euros. En consecuencia, Ibervalles, S.A. tendrá el derecho, pero no la obligación, a invertir en Almagro cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo.

Al margen de lo descrito en este apartado, a la fecha del Documento de Registro no existen derechos de adquisición u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital de la Sociedad.

6.5.6. Información sobre cualquier capital de cualquier sociedad del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado, condicional o incondicionalmente, someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones

A la fecha del Documento de Registro, Almagro no forma parte de ningún grupo de sociedades.

6.6. Escritura de constitución y estatutos

6.6.1. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor

No existen disposiciones estatutarias ni en los reglamentos internos que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control de Almagro.

Sin perjuicio de lo anterior, y pese a que la Sociedad no es una sociedad cotizada y, por tanto, 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, los estatutos sociales de Almagro contemplan determinadas previsiones en relación con los cambios en el capital. En este sentido, el artículo 8 de los estatutos sociales de Almagro establece lo siguiente:

“Artículo 8º.- Transmisión de 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.”

6.7. Contratos importantes

6.7.1. Breve resumen de cualquier contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el emisor, celebrado durante el año inmediatamente anterior a la publicación del documento de registro

— Contrato de gestión

Para el desarrollo de su objeto social, Almagro suscribió el 25 de julio de 2017 un contrato de gestión con la Gestora que fue novado posteriormente en su integridad con fechas de 8 de abril de 2019 y 29 de octubre de 2020, esta última novación para ajustarse a las modificaciones acordadas en virtud del Contrato de Inversión.

En el marco del contrato de gestión la Gestora se ha comprometido a prestar a la Sociedad servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (los “**Servicios**”), incluyendo los servicios de *property* y *asset manager* (i.e. gestor de patrimonio y activos), así como el análisis de las inversiones y desinversiones, incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación, todo ello de conformidad con las actividades propias de las SOCIMIs previstas en la Ley SOCIMI y el objeto social de la Sociedad previsto en sus estatutos sociales.

A los efectos de lo señalado en los siguientes párrafos, se incluyen a continuación aquellos aspectos más relevantes y significativos del contrato de gestión actualmente en vigor.

De cara a prestar los Servicios, la Gestora asume las siguientes funciones, que se exponen con carácter descriptivo y no limitativo: (a) la definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo; (b) la definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación; (c) la búsqueda y localización de activos inmobiliarios para la Sociedad; (d) la negociación de las adquisiciones de activos de acuerdo con el modelo de negocio; (e) la elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo; (f) los parámetros básicos de la inversión en términos de, entre otros, precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición o contenido de los derechos conexos; (g) la explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de condiciones de la cesión de o

arrendamiento del activo; (h) la selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad; (i) el análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios; y (j) la desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos.

Exclusividad

La Sociedad no puede contratar a ningún gestor distinto de la Gestora para la prestación de los Servicios, al haber nombrado a la Gestora como gestor integral de sus activos con carácter exclusivo. A cambio, la Gestora prestará los servicios de gestión de forma directa y no podrá ceder, contratar o encomendar la prestación de los Servicios a terceros, sin contar con el consentimiento expreso de la Sociedad.

La Gestora, sin perjuicio de su obligación de prestar los servicios objeto del contrato de gestión de forma directa, tendrá derecho a delegar parcialmente la prestación de los servicios en terceros profesionales, siempre que la Gestora haya ejercido y continúe ejerciendo la diligencia y prudencia debidas en relación con la selección, nombramiento y seguimiento continuo del delegatario correspondiente y continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño de cualquier tipo causado por las actuaciones del delegatario correspondiente.

En caso de delegación, la Gestora será responsable frente a la Sociedad de que el delegatario cumpla todos y cada uno de los requisitos y obligaciones estipulados en el presente Contrato en relación con la prestación de los Servicios, la calidad de los mismos y las obligaciones relacionadas con el personal, así como los relacionados con cualesquiera otras normas, obligaciones o deberes que se atribuyan a la Gestora en virtud del contrato de gestión o de la legislación aplicable.

La Gestora se compromete a prestar los Servicios de la forma más eficiente posible, directa o indirectamente a través de sus directivos, empleados, asesores, representantes o terceros contratados.

A la fecha del Documento de Registro, ni la Gestora ni ninguna de las sociedades del grupo en el que la Gestora está integrada gestiona otros vehículos distintos de Almagro que tengan por objeto la misma actividad empresarial que Almagro.

Materias reservadas

La prestación de los Servicios por parte de la Gestora requerirá del consentimiento previo del consejo de administración de la Sociedad en el caso de que dichos Servicios guarden relación con cualquiera de las siguientes materias:

- (a) Cualquier acuerdo de financiación o refinanciación, incluidos los acuerdos de cobertura asociados, ejecutados en una o varias operaciones, suscritos con respecto a los activos de la Sociedad, o cualesquiera modificaciones de las que puedan ser objeto, que sea superior, en total, a 5.000.000 de euros;
- (b) (i) Situaciones y operaciones que pudieran dar origen a una situación de conflicto de intereses en relación con la Gestora, (ii) una parte vinculada a la Gestora, (iii) cualquier sociedad controlada por la Gestora o una parte vinculada a la Gestora, o (iv) cualquier sociedad en cuya gestión activa participe la Gestora o una parte vinculada a la Gestora;
- (c) La realización de cualquier operación o suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que pudiera suponer un coste o reclamación superior, en total, a 2.500.000 euros o relacionado con la Gestora; o
- (d) El aumento del ratio "*loan to value GAV*" ¹³ de la Sociedad por encima del 70%.

A estos efectos, en el caso de que alguno de los miembros del consejo de administración de la Gestora sea, a su vez, miembro del consejo de administración de la Sociedad, éste deberá abstenerse de votar en relación con aquellos acuerdos a adoptar por el consejo de administración de la Sociedad en relación con cualquiera de las materias reservadas anteriormente referidas (y, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, también deberán abstenerse de votar respecto de cualquier acuerdo en el que potencialmente los referidos miembros del consejo de administración de Almagro y la Gestora pudieran encontrarse en una situación de conflicto de interés).

¹³ *Loan to value GAV* es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

Por otro lado, se necesitará la aprobación de la comisión ejecutiva, requiriendo el consentimiento de la mayoría de los consejeros que forme parte de dicha comisión, para:

- (a) la evaluación y aprobación de las propuestas de inversión o desinversión inmobiliarias de la Sociedad presentadas por la Gestora. A tal fin, la Gestora deberá elaborar y presentar a la comisión ejecutiva las correspondientes propuestas de inversión y en su caso de desinversión, para lo cual hará seguimiento del mercado e identificará los activos susceptibles de inversión por parte de la Sociedad y deberá incluir toda la información necesaria para que puedan ser valoradas adecuadamente por la comisión ejecutiva (costes transaccionales y de inversión en capital asociados a la propuesta de inversión, financiación de la adquisición e impacto en la política de endeudamiento, proyecciones financieras detalladas de costes e ingresos de los activos propuestos, etc.);
- (b) cualquier acuerdo de financiación o refinanciación, incluidos los acuerdos de cobertura asociados, ejecutados en una o varias operaciones, suscritos con respecto a los activos de la Sociedad, o cualesquiera modificaciones de las que puedan ser objeto, que sea inferior, en total, a 5.000.000 de euros;
- (c) seguimiento mensual de los estados financieros y las proyecciones de la Sociedad, y, con carácter anual, el presupuesto y las proyecciones de la Sociedad;
- (d) la contratación de servicios con terceros (incluyendo servicios de gestión patrimonial) cuyo precio por contrato sobrepase 200.000 euros; y
- (e) la implementación de la estrategia de liquidación o venta la liquidación o venta de la cartera de activos de la Sociedad.

A efectos operativos y para que la Gestora pueda llevar a cabo dichas actividades, el secretario del consejo de administración de la Sociedad certificará que el Consejo de Administración o la comisión ejecutiva, según sea el caso, ha dado su consentimiento previo.

Cuando sea necesaria la autorización del Consejo de Administración de la Sociedad o la comisión ejecutiva, según sea el caso, para la realización de una operación de conformidad con las condiciones de la presente cláusula, la Gestora, deberá presentar una propuesta separada al Consejo de Administración de la Sociedad o la comisión ejecutiva, según sea el caso, respecto a la operación en cuestión y facilitar al Consejo de Administración o comisión aquella información que pueda solicitar para estudiar la operación y, si lo decide, autorizarla.

Participación en el consejo de administración de la Sociedad

La Gestora tendrá derecho a nombrar a 2 miembros del consejo de administración de la Almagro en tanto en cuanto el contrato de gestión continúe vigente.

Honorarios y gastos

Como contraprestación por la prestación de los Servicios, la Gestora tendrá derecho a percibir unos:

- (i) **Honorarios Base:**
 - (a) La Gestora tendrá derecho a percibir unos Honorarios Base en relación con el último NAV¹⁴ disponible de la Sociedad y según los siguientes tramos:
 - NAV < 100 millones de euros: 1,25% anual sobre NAV;
 - 100 millones de euros ≤ NAV < 150 millones de euros: 0,75% anual sobre NAV;
 - 150 millones de euros ≤ NAV < 200 millones de euros: 0,5% anual sobre NAV; y
 - NAV ≥ de 200 millones de euros: 0,25% anual sobre NAV.

¹⁴ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

Las valoraciones del NAV serán realizadas por un experto independiente acreditado por la RICS que será designado por la Sociedad. Para el cálculo del NAV, no se tendrá en cuenta el exceso de tesorería operativa (i.e., aquella que proviene de retenciones de alquiler futuro más una tesorería mínima necesaria equivalente al 5% del NAV disponible en cada momento).

Los tramos anteriores se aplicarán de forma escalonada, es decir, y a modo de ejemplo, para un NAV¹⁵ de 125 millones de euros se aplicaría el 1,25% a los primeros 100 millones de euros y el 0,75% a los 25 millones de euros restantes, y así sucesivamente.

- (b) Los Honorarios Base se devengarán mensualmente tomando como referencia el NAV aprobado por el Consejo del último día de cada semestre y aminorado por el exceso de tesorería operativa (i.e., aquella que proviene de retenciones relativas a los inmuebles más una tesorería mínima necesaria equivalente al 5% del NAV disponible en cada momento). En cada cierre mensual, se ajustará dicho importe por (i) los ingresos netos de cualquier emisión de acciones (salvo que los ingresos de la suscripción de acciones se encuentren invertidos) y las distribuciones de capital que se hayan realizado en el periodo, y (ii) el diferencial de tesorería entre dichos periodos y excluyendo, en todo caso, aquella tesorería operativa que proviene de las retenciones relativas a los inmuebles.

A estos efectos, y en adelante, se entenderán como distribuciones de capital, todos los pagos realizados a los accionistas por medio de dividendos, recompra de acciones, reducción de capital o transacciones similares que supongan un pago en efectivo a los accionistas.

Asimismo se entenderá por retenciones relativas a los inmuebles, en su caso, el porcentaje del importe de compra de inmuebles aplazado multiplicado por el índice de cobertura que formalmente haya decidido la comisión ejecutiva. En cualquier caso, la tesorería ajustada nunca podrá ser mayor que la tesorería contable.

- (c) Los Honorarios Base se abonarán a la Gestora por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- (d) Cada vez que se apruebe por el Consejo de Administración un NAV actualizado semestralmente, se regularizarán los Honorarios Base de la Gestora durante las mensualidades transcurridas desde la fecha de referencia del NAV aprobado, a cuyos efectos la Gestora emitirá la correspondiente factura complementaria.

A continuación se incluye un ejemplo práctico ilustrativo del cálculo de los Honorarios Base. Se usan cifras elevadas (que no se corresponden con los datos actuales de la Sociedad) a efectos de ejemplificar claramente el escalado de la funcionalidad de la comisión base:

¹⁵ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

Cálculo de honorarios base	Ejemplo	Ampliación	Post ampliación
ACTIVO	410.000.000		610.000.000
Inversiones inmobiliarias	350.000.000		350.000.000
Tesorería	60.000.000	+200.000.000	260.000.000
Patrimonio Neto	290.000.000		490.000.000
Capital social	280.000.000	+200.000.000	480.000.000
Resultado del ejercicio	10.000.000		10.000.000
Pasivos	120.000.000		120.000.000
Deuda bancos	100.000.000		100.000.000
Pagos retenidos*	20.000.000		20.000.000
GAV	410.000.000	+200.000.000	610.000.000
NAV	290.000.000	+200.000.000	490.000.000
Tesorería	(60.000.000)		(260.000.000)
Pagos retenidos	20.000.000		20.000.000
Tesorería mínima (5% NAV)	14.500.000		24.500.000
Total ajuste tesorería	(25.500.000)		(215.500.000)
NAV Ajustado tesorería	264.500.000		274.500.000

Tramos NAV - Honorarios base		Honorarios Base	Honorarios Base
NAV < 100M	1,25%	1.250.000	1.250.000
100M <= NAV < 150M	0,75%	375.000	375.000
150M <= NAV < 200M	0,50%	250.000	250.000
200M < NAV	0,25%	161.250	186.250
Total Honorarios Base		2.036.250,00	2.061.250,00

*El pago retenido será calculado de acuerdo al índice de cobertura que formentemente haya decidido la comisión ejecutiva.

La metodología del cálculo de los honorarios base parte del NAV¹⁶ de la Sociedad, donde se realiza un ajuste eliminando la tesorería, penalizando la caja "ociosa" donde se permite un margen de caja mínimo por valor del 5% del NAV y donde se netea también el importe de los pagos aplazados.

(ii) Honorarios de incentivo

Los Honorarios de Incentivo se han diseñado para incentivar y recompensar a la Gestora por el éxito de crear valor para los accionistas de Almagro, maximizando así la alineación de intereses entre gestores y accionistas.

La Gestora sólo tendrá derecho a percibir Honorarios de Incentivo una vez que los accionistas de Almagro hayan obtenido por su inversión una tasa interna de retorno mínima del 6,5% durante el periodo de cálculo (el "Hurdle Rate"). A efectos de determinar la tasa interna de retorno (TIR) durante un periodo de cálculo determinado, se tomará como flujo final el NAV¹⁷ del último día del periodo de cálculo y como flujo inicial el mayor entre el (i) el NAV de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, (ii) el NAV del último día del periodo de cálculo de Honorarios de Incentivo inmediatamente anterior, y (iii) el NAV del último día del periodo de cálculo más reciente respecto del cual se hayan devengado los Honorarios de Incentivo. Al computar dicha TIR en base al mayor NAV inicial en los tres momentos anteriormente mencionados, ello permite establecer una marca de agua alta por la cual los Honorarios de Incentivo nunca se devengarían en múltiples ocasiones si en un futuro el NAV resultara ser inferior a esa marca de agua alta, dado que se habría producido una pérdida temporal del patrimonio neto de los accionistas que no debiera ser recompensada nuevamente.

Además del NAV¹⁸ final con signo positivo y el NAV inicial con signo negativo bajo la metodología de marca de agua alta, también se tendrán en cuenta los flujos intermedios correspondientes a los ingresos netos procedentes de cualquier emisión de acciones con signo negativo (salvo que los ingresos de la suscripción de acciones se encuentren invertidos) y las distribuciones de capital que se hayan realizado en el periodo de cálculo con signo positivo. De tal manera, es posible computar una TIR que refleja el flujo de caja que percibiría el accionista de Almagro si hubiera comprado al inicio y vendido al final del periodo de cálculo en base al NAV. Además, dicha TIR se considera neta de Honorarios Base de la Gestora, dado que dichos honorarios ya han sido deducidos

¹⁶ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

¹⁷ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

¹⁸ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

en el cómputo del NAV.

El periodo de cálculo que sirve de base para determinar el devengo de los Honorarios de Incentivo será de tres años naturales, iniciándose con el NAV¹⁹ a 31 de diciembre de 2019.

De este modo, la Gestora tendrá derecho a percibir la diferencia entre la TIR generada durante un periodo de cálculo para el accionista y el Hurdle Rate si esta diferencia fuera positiva, en cuyo caso, el exceso de retorno que los accionistas estarán dispuestos a compartir con la Gestora será de un 10% del exceso (el “**Carried Interest**”). Por tanto, la Gestora sólo tendrá derecho al 10% del exceso de retorno a partir del retorno que se hubiera generado a una tasa equivalente al Hurdle Rate. En ningún caso la Gestora tendrá derecho a Honorarios de Incentivo por la rentabilidad obtenida hasta el Hurdle Rate, incluso si dicho umbral es superado, es decir, no hay efecto de recuperación de incentivos o catch-up.

Para permitir la transición del anterior al nuevo sistema de remuneración variable de la Gestora, los Honorarios de Incentivo se devengarán y abonarán para el primer periodo de cálculo según se indica a continuación:

- Al final del primer año se calculará el retorno generado durante el año transcurrido y se aplicará el Carried Interest sobre el mismo a partir del Hurdle Rate. La Gestora devengará el 60% del resultado obtenido que se pagará a cuenta de los Honorarios de Incentivo correspondientes al primer periodo de cálculo.
- Al final del segundo año se calculará el retorno generado durante los dos años transcurridos y se aplicará el Carried Interest sobre el mismo a partir del Hurdle Rate. La Gestora devengará el 80% del resultado obtenido que se pagará a cuenta de los Honorarios de Incentivo correspondientes al primer periodo de cálculo una vez regularizado el pago a cuenta del primer año.
- Al final del tercer año se calculará el retorno generado durante los tres años transcurridos y se aplicará el Carried Interest sobre el mismo a partir del Hurdle Rate. La Gestora devengará el 100% del resultado obtenido que se pagará una vez regularizado los pagos a cuenta del primer año y segundo año.

Con carácter general, los Honorarios de Incentivo se pagarán a la Gestora de la siguiente manera:

- (a) 50% en efectivo dentro de los cinco (5) días naturales posteriores a la aprobación por parte de la junta general de socios de las cuentas anuales del ejercicio; y
- (b) 50% en acciones existentes de la Sociedad (autocartera) o, si no fuera posible, de nueva emisión en el plazo de un año tras el último día del periodo de cálculo en el que se hayan devengado los Honorarios de Incentivo. Las acciones a entregar a la Gestora se valorarán al NAV²⁰ por acción del último día del periodo de cálculo. La Gestora se compromete a no transmitir las acciones que reciba como pago de los Honorarios de Incentivo durante un plazo de dos (2) años desde la fecha de recepción de cada una de ellas. No obstante, este compromiso cesará automáticamente a la terminación del presente contrato por cualquier motivo.

La Gestora y Almagro acuerdan que la comisión de éxito devengada por la Gestora con anterioridad al 1 de enero de 2020 se considera consolidada y se libera a ambas partes (Almagro y la Gestora) de los compromisos tanto de reintegro de honorarios de éxito ya satisfechos o claw-back y como de mecanismos de recuperación de incentivos o catch-up existentes en virtud del anterior contrato de gestión a la finalización del mismo. Asimismo, Almagro y la Gestora reconocen y aceptan que los Honorarios de Incentivo se configuren sin memoria o claw-back y, una vez alcanzado el nivel mínimo de rentabilidad, ninguna de las partes estará obligada a reintegrar o cobrar importe alguno cobrados por exceso o por defecto durante la vigencia del presente Contrato en concepto de Honorarios de Incentivo.

¹⁹ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

²⁰ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

A continuación, se incluye un ejemplo práctico ilustrativo del cálculo de los Honorarios de Incentivo:

Cálculo Honorarios de Incentivo	31/12/2019	30/10/2020	30/04/2021	TIR
NAV a 31/12/2019	(28.326.346,67)	-	-	
Aumento de capital	-	(15.900.000,00)	-	
NAV a 30/4/2021	-	-	51.546.594,49	
TOTAL FLUJO DE CAJA	(28.326.346,67)	(15.900.000,00)	51.546.594,49	15,81%
a) Retorno Mínimo Exigido			47.211.173	6,50%
b) Exceso de Retorno			4.335.421,26	
Reparto del Exceso de Retorno			4.335.421,26	
a) Accionistas (90%)			3.901.879,13	
b) Gestora (10%)			433.542,13	

Por último, en el supuesto de que se produzca durante el desarrollo del curso ordinario de las actividades de la Sociedad:

- la terminación anticipada sin que esté referida a ninguna de las causas previstas en el Contrato de Gestión;
- el vencimiento del Contrato de Gestión llegado el 31 de diciembre de 2026, incluyendo el supuesto de renovación o firma de un nuevo contrato de gestión; o
- una modificación estructural de la Sociedad por fusión o absorción, la aprobación de la disolución o liquidación de la Sociedad por sus accionistas o una modificación de la titularidad accionarial de la Sociedad que resulte en una adquisición de control de Almagro (según el umbral de "control" se defina en la normativa que resulte aplicable en el mercado en que se haya solicitado la admisión a negociación), ya sea como consecuencia de un proceso de compraventa público (OPA-OPV) o privado;

entrará en funcionamiento el "**Carried Interest Incrementado**" que dará derecho a la Gestora a percibir el 25% del exceso de retorno que se hubiera generado a partir a una tasa interna de retorno del 15% (el "**Hurdle Rate Incrementado**"). A fin de no duplicar los Honorarios de Incentivo si se diesen las circunstancias para recibir el Carried Interest Incrementado, se procederá a regularizar los Honorarios de Incentivo desde el 1 de enero de 2020 a una escala del 10% de Carried Interest a partir del Hurdle Rate del 6,5% y hasta el Hurdle Rate Incrementado del 15%, y un segundo tramo del 25% de Carried Interest Incrementado a partir del Hurdle Rate Incrementado del 15%.

Para el supuesto en que, por cualquiera de las causas indicadas anteriormente, se devengue este segundo tramo de Honorarios de Incentivo al Carried Interest Incrementado, los Honorarios de Incentivo devengados correspondientes a este segundo tramo se abonarán íntegramente en efectivo en la fecha de terminación del contrato de gestión o tan pronto como razonablemente sea posible tras la fecha de toma de control prevista en el apartado (c) anterior. Únicamente en el caso de que llegado el 31 de diciembre de 2026 se renueve o suscriba un nuevo contrato de gestión con la Gestora, el segundo tramo de Honorarios de Incentivo al Carried Interest Incrementado se abonarán de forma escalonada de la siguiente manera:

- el 50% tan pronto como razonablemente sea posible tras la renovación o firma del nuevo contrato de gestión Integral;
- el 25% un aniversario después de la fecha de renovación o firma del nuevo contrato de gestión Integral; y
- el 25% restante dos aniversarios después de la fecha de renovación o firma del nuevo contrato de gestión.

Al final del primer y segundo aniversario de la fecha de terminación del contrato de gestión se recalculará la TIR valorando nuevamente el mismo perímetro de inmuebles (en caso de haber existido desinversiones, se asimilará el precio de venta a la valoración del inmueble) y, en caso de resultar una TIR inferior, el 25% de los Honorarios de Incentivo devengados correspondientes al segundo tramo se verán corregidos a la baja en los pagos al final del primer y segundo aniversario (según corresponda). Tan solo podrá mejorar el pago en el segundo aniversario si ello fuera necesario para recuperar la pérdida de valor que se hubiera producido, en su caso, en el primer aniversario. Estos pagos deberán realizarse el 50% en efectivo y el resto en acciones existentes (autocartera) o de nueva emisión de la Sociedad. En la parte que se abone en acciones, para su cálculo se

utilizará NAV²¹ por acción a la fecha de terminación del contrato de gestión.

Duración del contrato

El contrato de gestión entró en vigor en la fecha de su firma y, sin perjuicio de los supuestos de terminación anticipada previstos en el contrato, se fija su duración hasta el 31 de diciembre de 2026. No obstante, llegada la fecha de vencimiento del Contrato de Gestión, la Sociedad podrá optar por internalizar la gestión, mantener a la Gestora o contratar una nueva gestora.

Resolución e incumplimiento del contrato y consecuencias aparejadas a la terminación anticipada

La Sociedad y la Gestora han acordado que el Contrato de Gestión se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos, previa comunicación por la parte cumplidora a la incumplidora.

- (a) El transcurso del periodo de vigencia del contrato de gestión.
- (b) Mutuo acuerdo entre la Gestora y la Sociedad.
- (c) Extinción de la personalidad jurídica o cese de la actividad de la Sociedad o la Gestora.
- (d) Incumplimiento de las obligaciones contractuales por alguna de las partes, sin proceder a su subsanación en los 30 días siguientes.
- (e) La adopción de cualquier decisión en el seno de los socios o de los órganos de gobierno de la Sociedad, o el acuerdo de cualquier modificación estructural o estatutaria de la misma, cuyo resultado sea la limitación de la capacidad de la Gestora para prestar los servicios en la forma prevista en el Contrato de Gestión.
- (f) La existencia de cualquier tipo de conflicto o falta de acuerdo entre la Sociedad y la Gestora en relación con una materia reservada; y
- (g) La adquisición de la Sociedad por un tercero independiente.
- (h) No haber alcanzado durante 5 años una TIR media del 5,5% a contar desde el 1 de enero de 2020.

Asimismo, se acuerda expresamente que la terminación anticipada del contrato de gestión por alguna de las causas de vencimiento anticipado descritas será automática, sin que ninguna de las partes tenga derecho a compensación económica alguna, salvo la liquidación que legalmente pudiera corresponderles de las cantidades devengadas cuyo abono se encuentre pendiente conforme al contrato de gestión y sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que, en su caso, pudiera corresponder a aquella parte no incumplidora.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que el contrato de gestión se resuelva anticipadamente por la Sociedad sin que esta causa de resolución venga referida a la ninguna de las causas expresamente establecidas en el contrato de gestión antes del 31 de diciembre de 2026, la Gestora tendrá derecho a recibir a la fecha de terminación del contrato de gestión: (i) la retribución equivalente a dos veces los Honorarios Base de los últimos doce meses con un mínimo de 1 millón de euros y un máximo de 2,5 millones de euros; y (ii) los Honorarios de Incentivo devengados a la fecha de terminación del contrato. Asimismo, todas las acciones que tenga la Gestora quedarán libres automáticamente de cualquier compromiso de no disposición vigente a la fecha de terminación del contrato de gestión.

Periodo de inversión

En el caso de que la Sociedad no hubiera alcanzado un GAV²² de 100 millones de euros transcurridos 5 años desde la fecha de cierre del aumento de capital que dio entrada a Ibervalles, S.A. en el capital social de Almagro (i.e. 29 de octubre de 2020), la Gestora deberá preparar y presentar al consejo de administración una estrategia para la liquidación o venta de la cartera de activos de la Sociedad, o de la Sociedad misma, dirigida a maximizar el valor de los accionistas de la Sociedad.

²¹ NAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

²² GAV es una MAR, véase el apartado 8 del Documento de Registro para más información sobre esta medida alternativa de rendimiento.

Admisión a negociación

La Sociedad y la Gestora deberán promover la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores (si bien a la fecha del Documento de Registro no hay un plazo concreto para llevarlo a cabo) y, en el plazo máximo de 12 meses desde el 29 de octubre de 2020, en el régimen abierto de BME Growth,

– **Contrato de inversión suscrito con Ibervalles, S.A.**

A continuación se recogen los principales términos y condiciones del Contrato de Inversión suscrito entre Almagro, determinados accionistas de referencia de Almagro (i.e. Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., Inverlo, S.L., Dlau&Lintons, S.A., D. Luis de Ulíbarri San Vicente y D. Eduardo Héctor Minardi), la Gestora e Ibervalles, S.A.

Ibervalles, S.A. es una sociedad con una amplia experiencia en el sector inmobiliario que participa en el capital social de otras sociedades inmobiliarias con un objeto análogo o similar al de Almagro tales como Millenium Hotels Real Estate I, SOCIMI, S.A. y se encuentra participada mayoritariamente por la familia Isidro Rincón, antiguos accionistas de referencia de Papeles y Cartones de Europa, S.A. (antes de que fuera adquirida por parte de la multinacional británica DS Smith PLC en el marco de la oferta pública de adquisición formulada el 20 de noviembre de 2018 sobre el 100% del capital social de Papeles y Cartones de Europa, S.A.).

Inversiones adicionales por parte de Ibervalles, S.A.

El Contrato de Inversión prevé la posibilidad de que Ibervalles, S.A. lleve a cabo en el futuro inversiones adicionales en el capital de Almagro. En concreto, en el Contrato de Inversión se le reconoce a Ibervalles, S.A. el derecho a participar en los aumentos de capital futuros que la junta general de Almagro pueda acordar a los efectos de que pueda conservar una participación en el capital social de la Sociedad equivalente al 20% del capital social de Almagro y siempre que el importe efectivo total invertido por Ibervalles, S.A. en acciones de Almagro no exceda de 100 millones de euros. En consecuencia, Ibervalles, S.A. tendrá el derecho, pero no la obligación, a invertir en Almagro cantidades adicionales hasta dicho importe total máximo. A la fecha del Documento de Registro Ibervalles ha invertido en virtud de este contrato, y en aumentos de capital de Almagro, aproximadamente 9,4 millones de euros.

Este supuesto aplica en la práctica en los supuestos de aumentos de capital sin derecho de suscripción preferente, en los que la sociedad se compromete a acordar otro aumento de capital por aportaciones dinerarias que permita a Ibervalles, S.A. mantener el referido porcentaje del 20%. Por tanto, siempre que se adopte en el futuro un acuerdo de aumento de capital sin derecho de suscripción preferente (por ejemplo, aumentos por compensación de créditos o aportaciones no dinerarias en los que legalmente no existe derecho de suscripción preferente) se tendría que adoptar un acuerdo de aumento de capital paralelo, mediante aportaciones dinerarias, y que permitiera a Ibervalles, S.A. mantener un porcentaje de al menos el 20%.

Para llevar a cabo estas inversiones adicionales, Almagro deberá realizar una oferta de suscripción de acciones en el marco de todos aquellos aumentos de capital dinerarios futuros, con renuncia o, en su caso, reconocimiento del derecho de suscripción preferente. Estos aumentos de capital que potencialmente se ejecuten en el futuro serán aprobados por parte de la junta general de Almagro con el objeto de que Ibervalles, S.A. pueda mantener, al menos, el citado porcentaje en el capital social de Almagro. A efectos aclaratorios, en cualquiera de dichos supuestos, Almagro no estará limitada para adoptar cualquier aumento de capital que suponga que Ibervalles, S.A. quede por debajo del 20% en la medida en que se le haya invitado a participar en el aumento de capital y no haya mostrado interés por suscribir acciones nuevas de Almagro. Sin perjuicio de lo anterior, Almagro continuará reconociendo el derecho de Ibervalles, S.A. a participar en los aumentos de capital que apruebe Almagro y que sean posteriores a aquel en el que no hubiera mostrado interés por suscribir, en los mismos términos y condiciones indicados anteriormente.

Resolución e incumplimiento

En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el Contrato de Inversión por alguna de las partes, la parte cumplidora comunicará por escrito dicho incumplimiento a la parte incumplidora. A estos efectos, la parte incumplidora tendrá un plazo de 15 días hábiles para remediar el incumplimiento contados a partir de la entrega de dicha comunicación. En el caso de que el incumplimiento no fuera remediado, la otra parte podrá proceder conforme a los términos generales previstos en el Código Civil (artículo 1.124) y, por tanto, podrá resolver el contrato de inversión y reclamar de la otra parte cualesquiera indemnizaciones por daños y perjuicios que hubiera podido sufrir como consecuencia del referido incumplimiento.

Establecimiento de un horizonte temporal de inversión

Por último, señalar que sin perjuicio de que la duración del actual plan de inversión y desinversión de la Sociedad sea indefinido conforme a lo acordado en virtud de la reunión de la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad del pasado 1 de julio de 2020, Ibervalles, S.A., la Gestora y los accionistas de referencia de Almagro partes del Contrato de Inversión se comprometen a promover un período de inversión que conllevaría la liquidación de la cartera de activos de la Sociedad (con la consiguiente distribución a los accionistas tanto del resultado de dicha liquidación como de cualquier saldo de tesorería de Almagro que resulte disponible una vez atendidas sus obligaciones legales y contractuales) o la liquidación o compraventa de la Sociedad (ya sea como consecuencia de una modificación estructural de la Sociedad o un proceso de compraventa público (OPA-OPV) o privado) en el caso de que la Sociedad no hubiera alcanzado un volumen de inversión en inmuebles por importe de 100 millones de euros transcurridos 5 años a contar desde el cierre del aumento de capital en el que Ibervalles, S.A. entró en el capital social de Almagro (i.e. octubre de 2020) y se hayan cumplido todas las condiciones suspensivas acordadas en virtud del Contrato de Inversión.

– **Resto de contratos relevantes**

Con ocasión de la incorporación de sus acciones a BME Growth, Almagro suscribió el 12 de julio de 2018 un contrato con Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado de la Sociedad en BME Growth y un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez, entidad agente y encargada de la llevanza del libro registro de acciones nominativas y entidad de pago.

- Asesor Registrado: en cumplimiento de sus obligaciones como sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en BME Growth, Almagro suscribió el 12 de julio de 2018 un contrato con Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado de la Sociedad en BME Growth con el objeto de velar por que la Sociedad cumpla correctamente, tanto desde la perspectiva formal como sustantiva, con sus obligaciones de información frente a la Sociedad Rectora de BME Growth y los inversores.
- Proveedor de liquidez: Almagro y Renta 4 Banco, S.A. suscribieron el 7 de diciembre de 2018 un contrato de liquidez en virtud del cual 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.

7. DOCUMENTOS DISPONIBLES E INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

A continuación se indican los documentos que podrán ser consultados en las páginas web indicadas, durante el periodo de vigencia del Documento de Registro (12 meses desde su fecha de registro), así como aquellos que se han incorporado por referencia.

DOCUMENTOS PARA CONSULTA	Página web de Almagro	Página web de BME Growth
Cuentas anuales de Almagro correspondientes al ejercicio 2019, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)
Cuentas anuales de Almagro correspondientes al ejercicio 2020, junto con su correspondiente informe de auditoría e informe de gestión	(enlace)	(enlace)
Documento Informativo de Incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil, Segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI) de las acciones de la Sociedad de diciembre de 2018	(enlace)	(enlace)
Estatutos Sociales	(enlace)	No
Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores	(enlace)	No

Por su parte, la escritura de constitución de la Sociedad podrá inspeccionarse en forma física en el domicilio social en días y horas laborales.

DOCUMENTOS ANEXOS	Anexo
Informe de valoración de Gesvalt a 30 de abril de 2021	I
Estados financieros de Almagro a 30 de abril de 2021	II
Informe de PwC de procedimientos acordados sobre el cálculo del valor de los activos netos (NAV) de la Sociedad a 30 de abril de 2021	III

8. GLOSARIO DE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

El Documento de Registro incluye magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de medidas alternativas de rendimiento (“MAR”) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Almagro ha seguido para su elaboración.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera de la Sociedad en la medida que son utilizadas por Almagro en la toma de sus decisiones financieras, operativas o estratégicas. No obstante, no todas las MAR están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad y, por tanto, no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con la normativa contable aplicable a la formulación de los estados financieros de la Sociedad. Asimismo, estas medidas pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro y recogidas en el punto 5.4 del mismo, así como su conciliación con las partidas de los estados financieros de Almagro.

MAR	FORMA DE CÁLCULO	RELEVANCIA
Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS	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.	Permite conocer la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro tomando en consideración las características propias de la misma, los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos (i.e. duración, renta, etc.), las edades de los arrendatarios, etc.
Valor de mercado de los activos libre de inquilinos efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS	Hace referencia a la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro efectuada por Gesvalt.	Permite conocer la valoración de la cartera inmobiliaria de Almagro tomando en consideración que los activos se encuentran libre de arrendatarios.
NAV (Net Asset Value)	Calculado como la “ <i>Valoración de Mercado de los Activos</i> ” efectuada por Gesvalt bajo la metodología RICS, menos el “ <i>Valor Neto Contable</i> ” de los activos extraído de las cuentas anuales auditadas. Esta diferencia es añadida al “ <i>Patrimonio Neto Auditado</i> ” ⁽¹⁾ de la Sociedad dando lugar al NAV.	Permite analizar el valor de mercado de los activos de la Sociedad considerando el descuento obtenido en compra sobre el valor de mercado. En la valoración de mercado de los activos viene descontado el efecto de tener un inquilino con contrato a largo plazo.
NAV por acción en circulación	Calculado como NAV dividido por el número de acciones existentes al cierre de cada periodo de cálculo menos las acciones en autocartera.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
GAV (Gross Asset Value)	Calculado como el valor de los activos inmobiliarios de Almagro por su precio de mercado bajo la metodología RICS, menos el “ <i>Valor Neto Contable</i> ” auditado de los activos. Y esta diferencia es añadida al “ <i>Patrimonio Neto Auditado</i> ” ⁽¹⁾ de la Sociedad más el “ <i>Pasivo corriente</i> ” ⁽¹⁾ y el <i>Pasivo no corriente</i> ⁽¹⁾ de la Sociedad.	Permite conocer el precio de mercado del patrimonio de la sociedad sin descontar las deudas.

Deuda financiera neta	Calculado como “ <i>Deudas con entidades de crédito</i> ” (a corto y largo plazo) ⁽¹⁾ menos “ <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> ” ⁽¹⁾	Permite analizar el nivel de endeudamiento neto de la Sociedad. Elimina de la deuda financiera bruta, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de la misma financian el desarrollo de sus actividades.
Loan to GAV (deuda financiera bruta/GAV)	Calculado como “ <i>Deudas con entidades de crédito</i> ” (a corto y largo plazo) ⁽¹⁾ dividido entre el GAV.	Permite analizar el nivel de endeudamiento bancario de la Sociedad en función del valor de mercado de los activos.
LTV (sobre la deuda financiera bruta)	Calculado como la división del importe relativo a la partida de “ <i>Deudas con entidades de crédito</i> ” entre la valoración de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) bajo la metodología RICS.	Permite analizar el nivel de endeudamiento bancario de la Sociedad en función del valor de mercado de los activos.
LTV (sobre la deuda financiera neta)	Calculado como la división del importe relativo a la “ <i>Deuda financiera neta</i> ” entre la valoración de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) bajo la metodología RICS.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la Sociedad.

(1) Partidas pertenecientes al balance.

Tal y como se indica en la tabla anterior, las referidas MAR tienen su origen en partidas presentadas en las cuentas anuales auditadas de Almagro correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como en los estados financieros intermedios no auditados para el período finalizado el 30 de abril de 2021.

En este sentido, a continuación se incluye una conciliación exclusivamente de aquellas MAR cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales de Almagro, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones de ESMA.

– NAV y NAV por acción

	A 30 de abril de 2021 ⁽¹⁾	A 31 de diciembre de 2020 (no auditado)	A 31 de diciembre de 2019
	(euros)		
Número de activos bajo gestión	81	69	48
Número de acciones al cierre de cada período de cálculo	38.352.654	38.352.654	24.352.654
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⁾	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⁾	54.007.800	42.813.800,00	26.241.300,00
NAV ⁽⁵⁾	51.490.987	49.447.875,75	28.326.346,67
NAV por acción en circulación⁽⁶⁾	1,35	1,30	1,18

(1) Se excluyen de las cifras de esta columna los seis 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. La diferencia en el número total de activos de la presente tabla (i.e. 81) y el informe de Gesvalt a 30 de abril de 2021 (i.e. 80) se debe (i) a la no inclusión en esta tabla de los seis activos sujetos a un potencial ejercicio de derechos de retracto; y (ii) a la desagregación en la presente tabla del activo Cuatro Caminos 2 que en el informe de Gesvalt se refleja como un único activo si bien en la presente tabla se individualiza cada inmueble (un total de 7).

(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 seis 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 seis 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) Calculado como el valor de mercado de los activos por parte de un tercero bajo la metodología RICS, menos el valor neto contable de los activos extraído de las cuentas anuales auditadas. Esta diferencia es añadida al patrimonio neto de la Sociedad extraído de las cuentas anuales auditadas.
- (6) 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).

— Deuda financiera neta y LTV (sobre la deuda financiera neta)

	A 30 de abril de 2021 ⁽¹⁾	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
	(euros)		
Deuda con entidades de crédito (a corto plazo) ⁽²⁾	1.707.900,15	1.373.522,47	841.966,89
Más: Deuda con entidades de crédito (a largo plazo) ⁽²⁾	10.202.537,24	8.413.021,53	5.749.313,31
= Deudas con entidades de crédito (deuda financiera bruta)	11.910.437,39	9.786.544,00	6.591.280,20 ⁽⁴⁾
Menos: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes ⁽²⁾	10.434.437,94	18.593.738,41	9.794.039,07
= Deuda financiera neta.....	1.475.999,45	(8.807.194,41)	(3.202.758,87)
Dividido por: Valor de mercado de los activos actualizado (en base a los contratos de arrendamiento suscritos) bajo la metodología RICS ⁽³⁾	54.007.800	42.813.800,00	26.241.300,00
LTV (sobre la deuda financiera bruta)	20,7%	22,9%	25,1%
LTV (sobre la deuda financiera neta)	2,7%	(20,6%)	(12,2%)

- (1) Se excluyen de las cifras de esta columna los seis 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.

- (3) 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 seis 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.

- (4) Existe una diferencia de, aproximadamente, siete euros en esta cifra en comparación con el importe que aparece en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 (6.591.287,71 euros) debido a un error inmaterial de contabilización que se produjo durante el proceso de auditoría. Este error no se incluyó en la correspondiente carta de manifestaciones.

* * *

ANEXO I

INFORME DE VALORACIÓN DE GESVALT A 30 DE ABRIL DE 2021



Valoración de Cartera de Activos Inmobiliarios en Madrid
ALMAGRO CAPITAL S.A.

Diego Vilaró Colaianni

Director de Operaciones Advisory Services

GESVALT SOCIEDAD DE TASACION S.A.

Motivo: Visado Digital

Fecha: 20/05/2021 13:34:00

Real Estate Advisory Services

Cliente: ALMAGRO CAPITAL S.A.

Nº Expediente: 21-003733

Finalidad: Valor de Mercado, para uso interno

Fecha de Valoración: 30 de abril de 2021

Índice

Índice	2
Alcance del Trabajo.....	4
1. Identificación y Estatus del Valorador.....	5
2. Independencia.....	5
3. Identificación del Cliente	5
4. Finalidad de la Valoración.....	5
5. Identificación del Activo a Valorar.....	5
6. Inspección.....	5
7. Comprobación de superficies	6
8. Factores Medioambientales	6
9. Condiciones urbanísticas	6
10. Medición.....	6
11. Contaminación	6
12. Deudas.....	6
13. Cláusulas Onerosas	7
14. Costes de Disposición y Responsabilidades	7
15. Documentación.....	7
16. Bases de Valoración	7
17. Fecha de Valoración.....	8
18. Alcance de la Investigación	8
19. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas	8
20. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación	8
21. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)	9
22. Fecha del Informe de Valoración.....	9
23. COVID-19	9
Informe Descriptivo	10
1. ANÁLISIS DE LA CARTERA.....	11
1.1 Por tipología.....	11
1.2 Por ubicación	11
1.3 Por estado de ocupación	11
1.4 Por superficie	12
1.5 Por periodo estimado de arrendamiento.....	13
1.6 Por Valor de Mercado	13
Valoración.....	15
2. VALORACIÓN	16
2.1. Actualización	16
2.2. Método de Valoración	16

2.3. Principales hipótesis aplicadas a la Valoración	19
2.4. Valor de Mercado	22
Anexos	23
A.1. Valor de Mercado por Unidad	24

Alcance del Trabajo

1. Identificación y Estatus del Valorador

Este informe de valoración ha sido preparado por Luisa Leirado, Consultor de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (en adelante **gesvalt**) y supervisado por Diego Vilaró Colaianni MRICS, Director de Advisory Services de **gesvalt**.

2. Independencia

Los honorarios totales ingresados por **gesvalt**, de parte de ALMAGRO CAPITAL S.A. u otras compañías que formen parte del mismo grupo, incluyendo los honorarios de este informe, son inferiores al 5% de los ingresos totales de **gesvalt**.

En la elaboración de este informe, confirmamos que **gesvalt** está actuando como valorador externo, como queda definido en las Normas de Valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) décima edición de enero de 2020. Confirmamos también nuestra condición de independencia para llevar a cabo este mandato.

3. Identificación del Cliente

El peticionario de este informe es la sociedad ALMAGRO CAPITAL S.A..

4. Finalidad de la Valoración

La finalidad de la valoración es efectos internos de la Compañía.

5. Identificación del Activo a Valorar

El alcance del trabajo incluye la valoración de la cartera de 78 viviendas y 1 edificio residencial y 2 locales comerciales (uno incluido en el edificio residencial), ubicados en Madrid.

Los activos se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no como parte de una cartera, por lo que no se han tenido en cuenta eventuales deducciones o valores adicionales asociados a la venta conjunta de una parte de la totalidad de la cartera. La cifra dada como resultado es la suma del total de los valores de mercado de los diferentes inmuebles de la cartera no debería ser considerada como el valor del conjunto.

6. Inspección

Las valoraciones individuales se han realizado con inspección externa de las propiedades, con una aproximación tipo *Drive-by*.

No se ha inspeccionado internamente ninguna de las propiedades valoradas. Se han asumido, por tanto, los datos aportados por ALMAGRO CAPITAL S.A. como correctos.

7. Comprobación de superficies

No se ha efectuado una medición de las distintas propiedades y para su valoración se ha adoptado en cada caso la superficie indicada por ALMAGRO CAPITAL S.A..

8. Factores Medioambientales

Por parte de **gesvalt** no se ha realizado ningún estudio medioambiental o geológico de las diversas propiedades, ni se tiene constancia de que haya sido realizado por otras instancias. Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

9. Condiciones urbanísticas

No se han realizado consultas ante los organismos oficiales competentes sobre la situación urbanística de cada propiedad y el estado de las gestiones pendientes, por lo que para las valoraciones se ha asumido la información proporcionada al respecto por ALMAGRO CAPITAL SA

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística.

10. Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

11. Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

12. Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, subcontratistas o cualquier técnico involucrado.

13. Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

14. Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

15. Documentación

Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

16. Bases de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación 10ª Edición (“Red Book”), vigente desde enero de 2020.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado

“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVSC 2013).

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los planos, mapas y fotografías del Informe y Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

17. Fecha de Valoración

Se adopta como fecha de valoración el **30 de abril de 2021**.

18. Alcance de la Investigación

La investigación ha consistido en la valoración y el análisis de la información suministrada.

El informe debe ser considerado en su conjunto, con todas las informaciones, suposiciones y estimaciones que lo condicionan y que en los puntos correspondientes se indican expresamente. Si se demostraran incorrectas, habría que considerar los valores calculados.

Es recomendable que previamente a la aplicación de este informe a las finalidades para las que está previsto, se verifiquen las informaciones en que se basan y se compruebe la validez de las estimaciones y suposiciones realizadas.

Las valoraciones de suelo se han realizado en el supuesto de cumplimiento de los plazos de desarrollo marcados por la legislación en cada caso, de acuerdo con situación urbanística en la fecha de valoración. En el caso de que alguno de los terrenos valorados se viera inmerso en alguna de las situaciones expropiatorias que contempla la Ley 8/2007 del Suelo, los valores calculados no serían válidos, siendo necesaria una nueva valoración de acuerdo a los métodos reflejados por dicha Ley.

19. Naturaleza y Fuentes de Información Utilizadas

El informe se basa en la información proporcionada por ALMAGRO CAPITAL S.A. y su Departamento de Administración, por lo que su fiabilidad y exactitud queda determinada en la valoración. Si con posterioridad dicha información cambiara, **gesvalt** se reserva el derecho a modificar consecuentemente el informe y la valoración.

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad y todos los datos que puedan afectar al valor son completos y correctos para el informe solicitado. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

20. Restricciones sobre Uso, Distribución y Publicación

Este informe y las conclusiones alcanzadas sólo podrán ser utilizados por las partes a las que se dirige, con la única finalidad que se especifica y a la fecha de valoración que se refiere. Las conclusiones alcanzadas representan la opinión de **gesvalt** fundamentada en información facilitada por la Compañía y otras fuentes.

Ningún contenido, total o parcial, del presente documento (especialmente en lo que se refiere a las conclusiones de valoración y a los datos de identidad de cualquiera de los consultores o técnicos, así como de sus firmas) pueden ser difundidas, por cualquier medio, sin el previo y expreso

consentimiento por escrito de **gesvalt**.

No obstante lo anterior, **gesvalt** consiente que el presente documento sea publicado por la Compañía en el supuesto de que así le sea requerido por la CNMV.

21. Conformidad con las Normas Internacionales de Valoración (IVS)

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación 10ª Edición (“Red Book”), publicado en enero de 2020.

22. Fecha del Informe de Valoración

El presente documento se emite con fecha 14 de abril de 2021.

23. COVID-19

La situación actual del país que se inició en el pasado mes de marzo y ha llevado a medidas excepcionales en todos los ámbitos, supone principalmente ampliaciones en los plazos de comercialización. En cuanto al valor de los activos, la parada económica sitúa variaciones de valores durante los meses de estado de alarma, respondiendo estas fluctuaciones a distintas situaciones en cada activo.

Informe Descriptivo

1. ANÁLISIS DE LA CARTERA

A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración, dependiendo de diferentes parámetros.

1.1 Por tipología

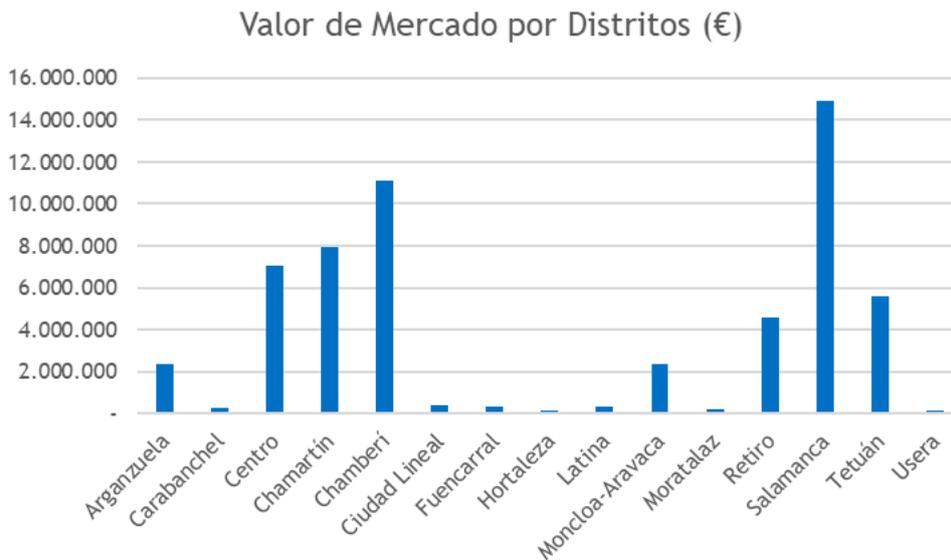
En términos de Valor de Mercado, el uso residencial es la tipología que representa el mayor valor de la Cartera (57.392.332€), seguido por comercial (313.000€).

Las plazas de aparcamiento y los trasteros no se han valorado como unidades independientes si no como anejos de las viviendas.

1.2 Por ubicación

La Cartera se localiza en la Comunidad Autónoma de Madrid, concretamente en el municipio de Madrid.

La Cartera se localiza en 15 barrios de Madrid, pero se concentra significativamente en 3 de ellos: Salamanca, Chamberí y Chamartín. Estos 3 barrios concentran el 58% del valor total de la Cartera.



1.3 Por estado de ocupación

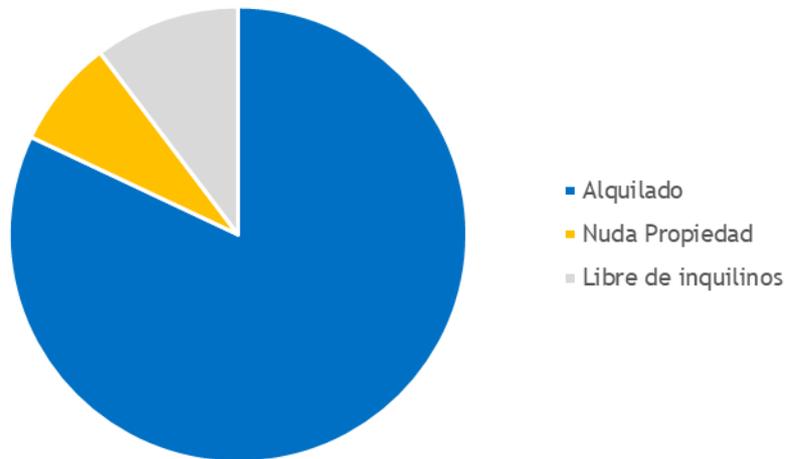
La cartera se distribuye en 3 estados de ocupación: Alquilado, Libre de Inquilinos y Nuda Propiedad. Los activos ocupados están bajo contratos de arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga.

Esto significa que, siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. Para ello, la parte arrendataria informará a la parte arrendadora con una antelación de 1 mes, al finalizar su duración inicial o en cualquiera de sus prórrogas.

El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

Por otro lado, los activos en situación de Nuda Propiedad no pagan Renta y mantienen el derecho vitalicio de prórroga.

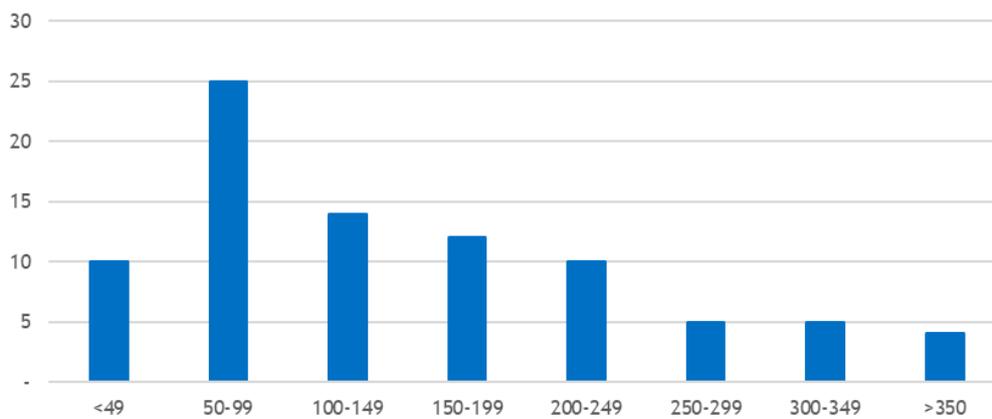
Valor de Mercado por Situación Arrendaticia (€)



1.4 Por superficie

De acuerdo a la superficie de los activos que forman la Cartera, las viviendas con superficie entre 50 y 99m² es la tipología más representada en la cartera, seguidas de las viviendas de entre 100 y 149m².

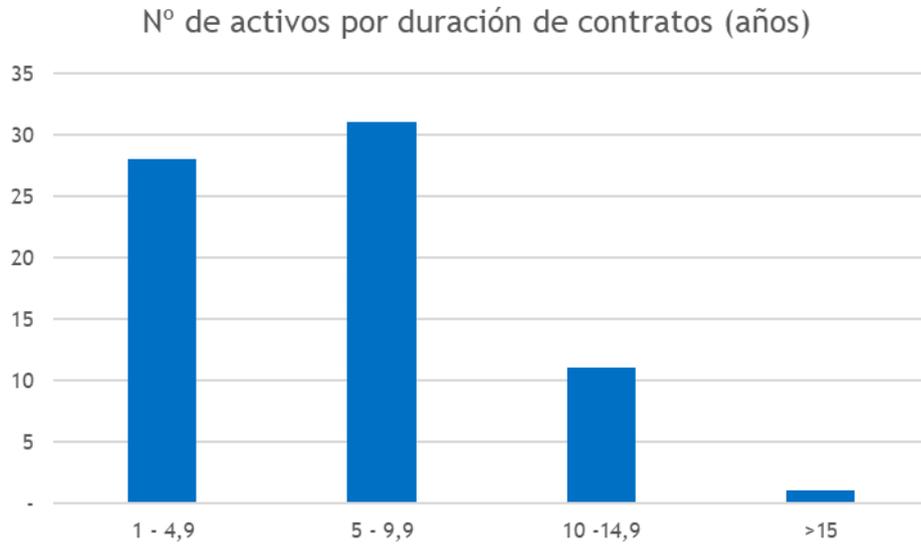
Nº de activos por superficie



1.5 Por periodo estimado de arrendamiento

Para establecer un periodo de arrendamiento se ha tenido en cuenta la esperanza de vida de los inquilinos.

Con estos datos, hemos obtenido los siguientes resultados de la Cartera:



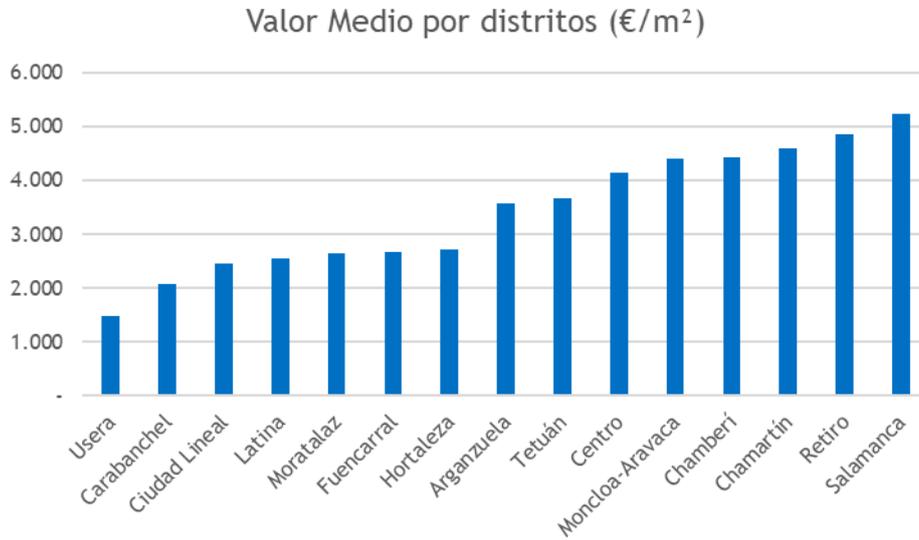
1.6 Por Valor de Mercado

En cuanto al Valor de Mercado de la Cartera, podemos observar que el distrito de Salamanca es el que concentra el 23,75% del valor total de la Cartera, seguido del distrito Chamberí.

Barrio	Por número de activos	Valor de Mercado por Barrios (€)
Fuencarral	1	317.000
Hortaleza	1	165.000
Latina	1	309.000
Moncloa-Aravaca	1	2.349.000
Moratalaz	1	237.000
Usera	1	134.000
Carabanchel	2	254.000
Ciudad Lineal	2	418.000
Chamartín	5	7.938.000
Retiro	5	4.586.000
Arganzuela	7	2.366.000
Tetuán	7	5.603.000
Centro	13	7.035.532
Chamberí	14	11.105.800
Salamanca	19	14.888.000
TOTAL	80	57.705.332

Respecto al Valor de Mercado por €/m², el barrio de Salamanca es el que tiene el valor más alto de toda la Cartera, seguido de Retiro.

Por otro lado, los que tienen el Valor de mercado €/m² más bajo son los barrios de Usera, Carabanchel y Ciudad Lineal.



1.7 Por Porcentaje en Propiedad

ALMAGRO CAPITAL S.A. tiene el 100% de la propiedad de 74 activos y el 94,22% de 6 activos, detallado en el apartado anexos.

Valoración

2. VALORACIÓN

2.1. Actualización

Las valoraciones individuales se han realizado sin inspección de las propiedades, con una aproximación **Desktop**.

No obstante, para entender la realidad de la cartera, nos hemos basado en informes de valoración anteriores, que nos han sido facilitados por parte de la propiedad. Adicionalmente, los activos que componen la cartera son activos que ya han sido valorados anteriormente (62 activos), por lo que sería una actualización de valor o son activos adquiridos posteriormente a la última valoración por lo que es la primera vez que se valoran (18 activos).

2.2. Método de Valoración

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del Descuento de Flujos de Caja.

Método Descuento de Flujos de Caja

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), que es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se nos han solicitado determinar el Valor de Mercado de los inmuebles;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de periodos del plazo de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una y el Valor de Salida. A partir de estos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

El Valor de Salida es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

1. Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.
2. Se estima un crecimiento anual para el precio actual de la vivienda (3%).
3. Se estima el periodo restante de arrendamiento más el periodo de comercialización para estimar la fecha de la venta del activo.
4. A partir de nuestras estimaciones, proyectamos ese precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección).
5. Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor de Salida.

Método de Comparación

Con el fin de llegar a un valor de mercado representando el Valor de Salida para cada unidad hemos adoptado el **Método de Comparación**.

Como resultado de la aplicación de esta metodología, obtendremos nuestra opinión de **Valor de Mercado Libre** (el Valor de Mercado del inmueble en el momento actual de valoración).

Este Valor no contempla las circunstancias del activo, es decir, su estado de ocupación. Se trata de un parámetro a utilizar para estimar el precio en el momento de venta actual, sin tener en cuenta la situación arrendaticia del inmueble, y el valor del inmueble a futuro.

Esto incluye una evaluación del valor de la propiedad basado en el análisis de comparables e información de mercado con precios actuales en valor unitario de metro cuadrado construido. Es la técnica de valoración principal para la valoración de la propiedad residencial.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Esta metodología se aplica para la valoración de almacenes, trasteros, parkings y viviendas libres.

2.3. Principales hipótesis aplicadas a la Valoración

Periodo de comercialización

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad en arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga, hemos acudido a las tablas de estadísticas de esperanza de vida, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística, *Esperanza de vida por edad y sexo* y utilizando como base la edad de referencia del ocupante (información aportada por el cliente) para determinar la duración restante del contrato.

A continuación, detallamos los últimos datos obtenidos por INE (2019) de esperanza de vida de acuerdo a edad y sexo.

Edad	Hombres	Mujeres
0	81,109	86,273
1	80,313	85,478
2	79,327	84,493
3	78,336	83,500
4	77,344	82,506
5	76,350	81,513
6	75,356	80,518
7	74,360	79,523
8	73,366	78,528
9	72,371	77,532
10	71,375	76,535
11	70,380	75,541
12	69,383	74,546
13	68,388	73,551
14	67,394	72,556
15	66,399	71,560
16	65,406	70,566
17	64,414	69,572
18	63,424	68,580
19	62,436	67,587
20	61,449	66,594
21	60,462	65,602
22	59,475	64,609
23	58,489	63,617
24	57,503	62,625
25	56,519	61,633
26	55,534	60,641
27	54,550	59,649
28	53,566	58,658
29	52,582	57,667
30	51,599	56,676
31	50,617	55,686
32	49,635	54,696
33	48,653	53,707
34	47,672	52,718
35	46,692	51,730
36	45,712	50,744
37	44,735	49,759
38	43,756	48,775
39	42,780	47,792

40	41,806	46,812
41	40,835	45,834
42	39,866	44,858
43	38,903	43,883
44	37,944	42,912
45	36,990	41,946
46	36,042	40,982
47	35,101	40,021
48	34,167	39,065
49	33,241	38,112
50	32,322	37,164
51	31,413	36,221
52	30,510	35,283
53	29,618	34,348
54	28,733	33,420
55	27,861	32,495
56	26,990	31,573
57	26,131	30,655
58	25,281	29,745
59	24,444	28,837
60	23,610	27,931
61	22,794	27,029
62	21,980	26,126
63	21,178	25,228
64	20,383	24,330
65	19,595	23,435
66	18,815	22,543
67	18,043	21,652
68	17,282	20,768
69	16,528	19,891
70	15,742	19,033
71	15,008	18,173
72	14,304	17,323
73	13,602	16,476
74	12,915	15,650
75	12,240	14,829
76	11,579	14,023
77	10,926	13,234
78	10,266	12,450
79	9,641	11,680
80	9,036	10,941
81	8,467	10,221
82	7,917	9,531
83	7,388	8,867
84	6,889	8,225
85	6,405	7,620
86	5,958	7,047
87	5,537	6,507
88	5,135	6,005
89	4,777	5,534
90	4,434	5,093
91	4,132	4,707
92	3,846	4,348
93	3,605	4,027
94	3,379	3,725
95	3,161	3,433

96	2,914	3,183
97	2,687	2,939
98	2,492	2,710
99	2,232	2,450
100 y más	1,875	2,149

Fuente: INE

Para establecer el periodo de comercialización de los activos hemos estimado un periodo de 3 meses para acometer las obras de reforma (una vez finalizados Los contratos de arrendamiento) y un periodo de venta de 3 meses, es decir en todos los casos el periodo desde que el activo está vacío hasta la fecha de venta es de 6 meses.

Para los activos actualmente vacíos se ha dado al capex la cifra aportada por el cliente en el caso de que estén siendo reformados.

Para la Renta del activo se ha calculado una Renta de Mercado, según situación del inmueble, estado, superficie, comparables, etc.

Gastos

Hemos establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. Consideramos los siguientes parámetros para la valoración:

Concepto	Valor
Costes de Adquisición	2,20%
Gastos de Salida (%)	1,00%
Capex reforma (EUR)	625

Para los Gastos de Comunidad e IBI se ha estudiado cada caso dependiendo de si el inquilino corre con los gastos (recuperables) o es el propietario el que corre con los gastos (no recuperables), de acuerdo con la información aportada por el cliente.

2.4. Valor de Mercado

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que el Valor de Mercado de la Cartera de activos residenciales al 100% de propiedad a fecha de valoración es de:

EUR 57.705.332

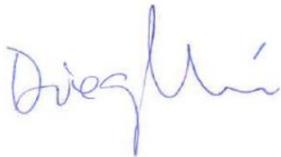
(CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS)

De acuerdo con el contenido y suposiciones incluidas en este informe, consideramos que el Valor de Mercado de la Cartera de activos residenciales al porcentaje en propiedad de ALMAGRO CAPITAL S.A. a fecha de valoración es de:

EUR 57.491.615

(CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE MIL EUROS)

Madrid, a 14 de mayo de 2021



Diego Vilaró Colaianni, MRICS
Director Advisory Services
Gesvalt, S.A.



Luisa Leirado Uceda
Consultor Valuation & Advisory
Gesvalt, S.A.

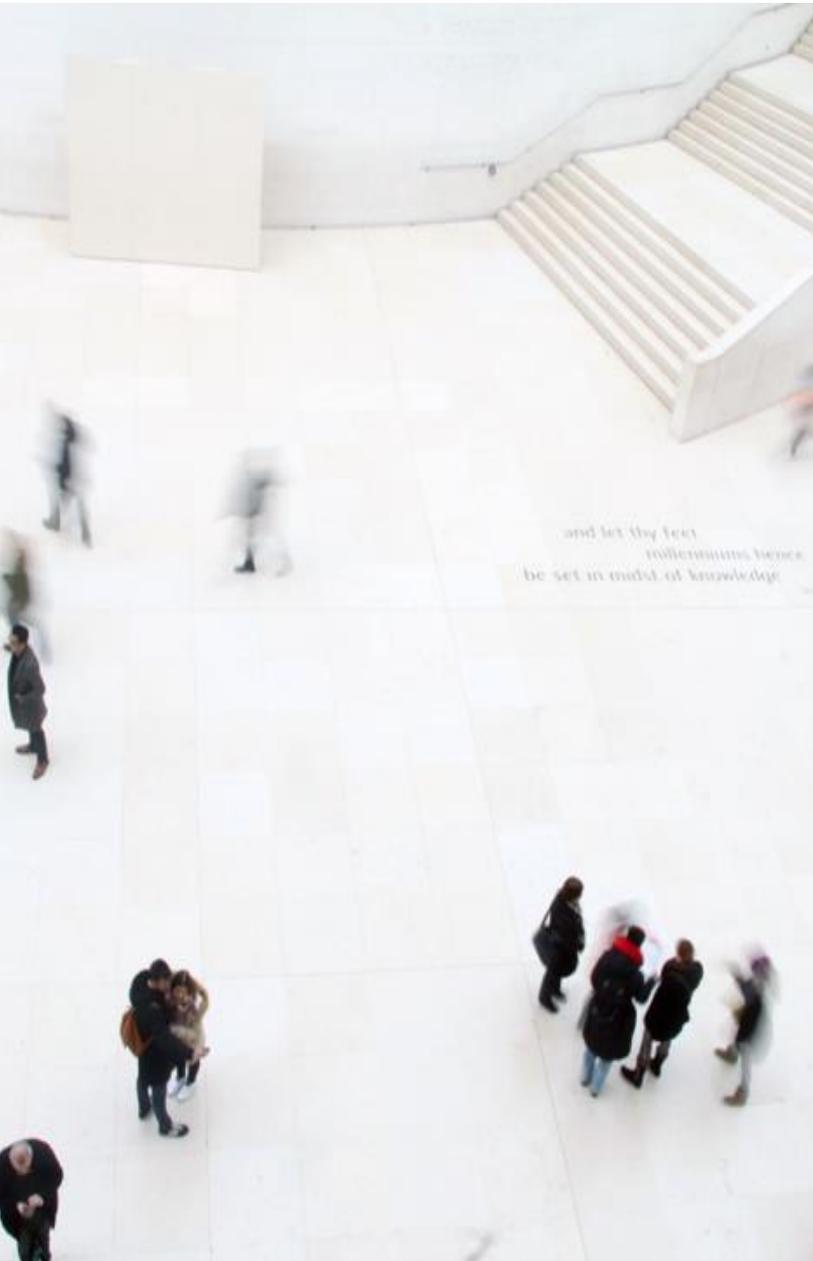
Anexos

A.1. Valor de Mercado por Unidad

Nº	Activo	Valor de Mercado Sit. Actual (€) 100% Propiedad	Valor de Mercado Sit. Actual (€) % Propiedad	Valor de Mercado Libre (€)
1	Salamanca, Goya_1	854.000	854.000	1.110.800
2	Chamartín, Nueva España_2	1.630.000	1.630.000	1.699.600
3	Chamberí, Arapiles_3	736.000	736.000	894.424
4	Salamanca, Goya_4	320.000	320.000	357.840
5	Moncloa-Aravaca, Arguelles_5	2.349.000	2.349.000	2.902.200
6	Salamanca, Recoletos_6	844.000	844.000	888.400
7	Arganzuela, La Chopera_7	210.000	210.000	288.100
8	Centro, Lavapiés_8	254.000	254.000	325.800
9	Centro, Lavapiés_9	269.000	269.000	339.300
10	Centro, Sol_10	790.000	790.000	824.000
11	Salamanca, Recoletos_11	960.000	960.000	1.043.000
12	Centro, Chueca_12	510.000	510.000	628.700
13	Retiro, Ibiza_13	861.000	861.000	1.060.900
14	Chamartín, Hispanoamérica_14	465.000	465.000	555.900
15	Tetuán, Cuatro Caminos_15	669.000	669.000	738.700
16	Centro, Chueca_16	213.000	213.000	272.000
17	Tetuán, Bellas Vistas_17	1.753.000	1.753.000	1.924.960
18	Salamanca, Goya_18	1.323.000	1.323.000	1.466.400
19	Fuencarral, El Pilar_19	317.000	317.000	414.400
20	Chamberí, Almagro_20	1.366.000	1.366.000	1.267.600
21	Chamberí, Almagro_21	1.854.000	1.854.000	1.838.100
22	Chamberí, Gaztambide_22	546.000	546.000	709.400
23	Chamberí, Almagro_23	1.612.000	1.612.000	1.976.400
24	Salamanca, Guindalera_24	561.000	561.000	648.400
25	Retiro, Ibiza_25	449.000	449.000	572.200
26	Chamberí, Ríos Rosas_26	1.013.900	1.013.900	1.086.400
27	Retiro, Ibiza_27	1.250.000	1.250.000	1.559.400
28	Salamanca, Castellana_28	273.000	273.000	325.400
29	Salamanca, Castellana_29	301.000	301.000	370.900
30	Salamanca, Castellana_30	197.000	197.000	242.200
31	Arganzuela, Atocha_31	169.000	169.000	236.400
32	Arganzuela, Palos de Moguer_32	238.000	238.000	315.900
33	Centro, Chueca_33	321.000	321.000	410.200
34	Chamberí, Arapiles_34	577.900	577.900	737.400
35	Chamberí, Arapiles_35	721.000	721.000	930.400
36	Chamberí, Arapiles_36	772.000	772.000	1.003.300
37	Chamberí, Almagro_37	126.000	126.000	181.100
38	Chamberí, Almagro_38	130.000	130.000	196.300
39	Tetuán, Cuzco_39	1.029.000	1.029.000	1.235.500
40	Tetuán, Cuatro Caminos_40	445.000	445.000	565.800

N°	Activo	Valor de Mercado Sit. Actual (€) 100% Propiedad	Valor de Mercado Sit. Actual (€) % Propiedad	Valor de Mercado Libre (€)
41	Tetuán, Cuatro Caminos_41	445.000		565.800
42	Salamanca, Castellana_42	315.000	315.000	370.900
43	Salamanca, Castellana_43	418.000	418.000	503.200
44	Chamartín, Ciudad Jardín_44	537.000	537.000	669.500
45	Salamanca, Goya_45	1.509.000	1.509.000	1.558.700
46	Salamanca, Goya_46	716.000	716.000	779.000
47	Carabanchel, Puerta Bonita_47	125.000	125.000	180.300
48	Carabanchel, Puerta Bonita_48	129.000	129.000	180.300
49	Chamberí, Ríos Rosas_49	584.000	584.000	765.700
50	Chamberí, Vallehermoso_50	734.000	734.000	991.700
51	Arganzuela, Imperial_51	504.000	504.000	660.700
52	Arganzuela, Imperial_52	418.000	418.000	551.500
53	Latina, Aluche_53	309.000	309.000	339.900
54	Hortaleza, Pinar del Rey_54	165.000	165.000	189.700
55	Moratalaz, Marroquina_55	237.000	237.000	285.600
56	Salamanca, Goya_56	452.000	452.000	460.400
57	Tetuán, Castillejos_57	1.115.000	1.115.000	1.299.800
58	Arganzuela, Palos de la Frontera_58	253.000	253.000	271.200
59	Chamartín, Nueva España_59	4.914.000	4.914.000	4.608.300
60	Tetuán, Valdeacederas_60	147.000	147.000	224.800
61	Usera, San Fermín_61	134.000	134.000	176.800
62	Retiro, Pacífico_62	272.000	272.000	315.500
63	Salamanca, Recoletos_63	1.096.000	1.096.000	1.300.100
64	*Centro, Palacio_64	840.000	791.448	895.700
65	*Centro, Palacio_65	764.000	719.841	796.900
66	*Centro, Palacio_66	644.000	606.777	864.000
67	*Centro, Palacio_67	310.532	292.583	882.000
68	*Centro, Palacio_68	987.000	929.951	1.211.300
69	*Centro, Palacio_69	152.000	143.214	125.000
70	Ciudad Lineal, Concepción_70	210.000	210.000	230.700
71	Centro, Chueca_71	981.000	981.000	1.330.100
72	Chamartín, Hispanoamérica_72	392.000	392.000	434.600
73	Salamanca, Goya_73	1.061.000	1.061.000	1.164.600
74	Retiro, Jerónimos_74	1.754.000	1.754.000	1.791.700
75	Salamanca, Lista_75	339.000	339.000	400.900
76	Salamanca, Fuente del Berro_76	1.196.000	1.196.000	1.480.200
77	Arganzuela, Acacias_77	574.000	574.000	576.100
78	Ciudad Lineal, Concepción_78	208.000	208.000	233.700
79	Chamberí, Vallehermoso_79	333.000	333.000	430.800
80	Salamanca, Castellana_80	2.153.000	2.153.000	2.174.000
	TOTAL	57.705.332	57.491.615	66.415.824

*De estos activos ALMAGRO CAPITAL S.A. posee un Porcentaje en Propiedad del 94,22%.



Oficinas centrales

España

MADRID
T. +34 914 57 60 57
gesvalt.es

Portugal

LISBOA
T. +351 93 757 00 88
gesvalt.pt

Colombia

BOGOTÁ
T. +57 018 000 422 733
gesvalt.com.co



gesvalt.es

ANEXO II

ESTADOS FINANCIEROS DE ALMAGRO A 30 DE ABRIL DE 2021



Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios al 30 de abril de 2021



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios del profesional independiente

A los accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de abril de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al periodo de cuatro meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con los estados financieros intermedios

Los administradores son responsables de preparar los estados financieros intermedios de forma que expresen la imagen fiel de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del profesional

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios adjuntos. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2400 (Revisada), Encargos de Revisión de Estados Financieros Históricos. La NIER 2400 (Revisada) nos exige que concluyamos acerca de si tenemos conocimiento de alguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios no han sido preparados en todos sus aspectos significativos de acuerdo con el marco de información financiera aplicable. Esta normativa exige que cumplamos los requerimientos relevantes de ética.

Una revisión de estados financieros intermedios de acuerdo con la NIER 2400 (Revisada) es un encargo de aseguramiento limitado. El profesional aplica procedimientos, consistentes principalmente en la realización de preguntas al personal de la Sociedad y la aplicación de procedimientos analíticos, y evalúa la evidencia obtenida.

Los procedimientos aplicados en una revisión son sustancialmente menores que los que aplicaríamos en una auditoría llevada a cabo de acuerdo con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.



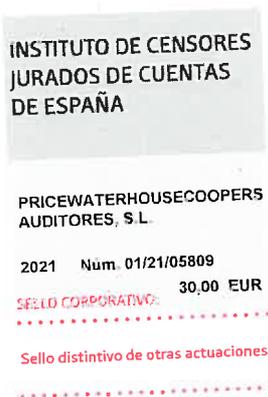
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos haga pensar que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Almagro Capital SOCIMI, S.A. al 30 de abril de 2021, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al periodo de cuatro meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Jorge Iniesta Lucas

19 de mayo de 2021





ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios al 30 de
abril de 2021

R
/

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO A 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30-abr.-21(*)	31-dic.-20
Activo No Corriente		43.416.050,23	32.596.525,12
Inversiones inmobiliarias		43.346.423,33	32.526.898,22
Terrenos	5	34.665.505,19	25.586.543,49
Construcciones	5	8.577.918,14	6.832.854,73
Construcciones en curso	5	103.000,00	107.500,00
Inversiones financieras a largo plazo		69.626,90	69.626,90
Fianzas constituidas a largo plazo	5	69.626,90	69.626,90
Activo Corriente		11.220.330,81	19.231.892,31
Existencias		117.268,75	71.118,85
Existencias		117.268,75	71.118,85
Deudores		71.558,89	6.961,82
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	16.862,61	5.848,87
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	54.696,28	1.112,95
Inversiones financieras a corto plazo		597.065,23	560.073,23
Otros activos financieros	6, 8	196.992,00	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	6, 8	400.073,23	350.073,23
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		10.434.437,94	18.593.738,41
Tesorería	7	10.434.437,94	18.593.738,41
TOTAL ACTIVO		54.636.381,04	51.828.417,43

(*) Periodo no Auditado

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO A 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-abr.-21(*)	31-dic.-20
Patrimonio Neto		38.715.597,69	39.053.473,97
Capital social	9	38.352.654,00	38.352.654,00
Prima de Emisión	9	3.311.000,44	3.311.000,44
Resultados negativos ejercicios anteriores		(2.318.959,63)	(1.266.520,39)
Acciones o Participaciones Propias	9	(279.154,36)	(291.220,84)
Resultado del ejercicio	13	(349.942,76)	(1.052.439,24)
Pasivo No Corriente		13.143.133,44	10.462.813,34
Deudas a Largo Plazo		12.577.716,13	10.094.411,70
Deuda con entidades de crédito	8, 10	10.202.537,24	8.413.021,53
Proveedores de inmovilizado	8, 10	2.298.238,41	1.627.449,80
Fianzas recibidas	8, 10	76.940,48	53.940,37
Periodificaciones		565.417,31	368.401,64
Periodificaciones a largo plazo	8, 10	565.417,31	368.401,64
Pasivo Corriente		2.777.649,91	2.312.130,12
Deudas a Corto Plazo		2.607.102,29	2.018.398,81
Deuda con entidades de crédito	8, 10	1.707.900,15	1.373.522,47
Proveedores de inmovilizado	8, 10	899.202,14	644.876,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		170.547,62	293.731,31
Proveedores	10	3.145,86	200,00
Acreedores varios	10	4.063,86	82.948,97
Proveedores empresas del grupo	10, 16	157.866,30	204.517,96
Otras deudas con las administraciones públicas	12	5.471,60	6.064,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		54.636.381,04	51.828.417,43

(*) Periodo no Auditado

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE
CUATRO MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y 30 DE ABRIL DE
2021 (Expresada en Euros)

	Nota	30-abr.-21(*)	30-abr.-20(*)
Importe neto de la cifra de negocios		333.328,58	212.224,42
Ingresos por arrendamiento	13	331.623,09	212.224,42
Otros Ingresos de explotación	13	1.705,49	-
Otros gastos de explotación		(567.916,82)	(311.034,05)
Servicios exteriores	13	(488.286,93)	(235.269,94)
Tributos	13	(79.629,89)	(75.764,11)
Gastos de Personal	13	(6.278,43)	-
Amortización del inmovilizado	5	(52.604,58)	(23.766,05)
Resultado de explotación		(293.471,25)	(122.575,68)
Resultado Financiero		(56.471,51)	(36.873,49)
Gastos financieros	13	(56.471,51)	(36.873,49)
Resultado antes de impuestos		(349.942,76)	(159.449,17)
Impuesto sobre el beneficio		-	-
Resultado del ejercicio		(349.942,76)	(159.449,17)

(*) Periodo no Auditado

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE CUATRO MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE ABRIL DE 2021
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE CUATRO MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresado en Euros)

	Nota	30-abr.-21(*)	30-abr.-20(*)
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	11	(349.942,76)	(159.449,17)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(349.942,76)	(159.449,17)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE CUATRO MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresado en Euros)

ECPN	Capital (Notas 1 y 8)	Prima de Emisión (Nota 8)	Accs.y part. en P° propias (Nota 8)	Rdos negativos de ejs. Anteriores	Rdo.del ejercicio	TOTAL
Saldo a 1 de enero 2020	24.352.654,00	1.351.000,44	(280.729,19)	(461.282,16)	(805.238,23)	24.156.404,86
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(159.449,17)	(159.449,17)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	21.222,01	-	-	21.222,01
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	21.222,01	-	-	21.222,01
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(805.238,23)	805.238,23	-
Otras variaciones	-	-	-	(805.238,23)	805.238,23	-
Saldo a 30 de abril de 2020 (*)	24.352.654,00	1.351.000,44	(259.507,18)	(1.266.520,39)	(159.449,17)	24.018.177,70
Saldo a 1 de enero 2021	38.352.654,00	3.311.000,44	(291.220,84)	(1.266.520,39)	(1.052.439,24)	39.053.473,97
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(349.942,76)	(349.942,76)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	12.066,48	-	-	12.066,48
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	12.066,48	-	-	12.066,48
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(1.052.439,24)	1.052.439,24	-
Otras variaciones	-	-	-	(1.052.439,24)	1.052.439,24	-
Saldo a 30 de abril de 2021 (*)	38.352.654,00	3.311.000,44	(279.154,36)	(2.318.959,63)	(349.942,76)	38.715.597,69

(*) Periodo no Auditado

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE CUATRO MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2021 Y EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	30-abr.-21(*)	30-abr.-20(*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(941.284,71)	(563.996,03)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(349.942,76)	(159.449,17)
2. Ajustes del resultado.	109.076,09	60.639,54
a) Amortización del inmovilizado (+)	52.604,58	23.766,05
h) Gastos financieros (+)	56.471,51	36.873,49
3. Cambios en el capital corriente	(643.946,53)	(428.312,91)
a) Existencias (+/-)	(46.149,90)	14.296,50
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(64.597,07)	(34.040,09)
c) Otros pasivos corrientes	207.674,14	98.409,94
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(1.631.678,09)	(371.705,19)
e) Otros activos y pasivos no corrientes	890.804,39	(135.274,07)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(56.471,51)	(36.873,49)
a) Pagos de intereses (-)	(56.471,51)	(36.873,49)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	(9.353.975,63)	(3.620.650,69)
6. Pagos por inversiones (-)	(9.613.975,63)	(3.620.650,69)
d) Inversiones inmobiliarias	(9.316.983,63)	(3.620.650,69)
e) Otros activos financieros	(296.992,00)	-
7. Cobros por desinversiones (+)	260.000,00	-
e) Otros activos financieros	260.000,00	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	2.135.959,87	726.236,48
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	12.066,48	21.222,01
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(34.840,27)	(14.654,17)
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	46.906,75	35.876,18
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	2.123.893,39	705.014,47
a) Emisión	2.646.000,00	1.000.000,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2.646.000,00	1.000.000,00
b) Devolución y amortización de:	(522.106,61)	(294.985,53)
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(522.106,61)	(294.985,53)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(8.159.300,47)	(3.458.410,24)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	18.593.738,41	9.794.039,07
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.434.437,94	6.335.628,83

(*) Periodo no Auditado

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)****I. Información General.****I.1. Presentación de la Sociedad.**

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana número 123, escalera derecha, planta 9, puerta B de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Con fecha 19 de julio de 2017, fue aprobada la solicitud de acuerdo al régimen fiscal de SOCIMI.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El día 16 de enero de 2019 la compañía comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulíbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

I.2. Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)****4. Obligación de Distribución del resultado.**

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. 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 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. Capital mínimo.

El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% de la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad tiene pérdidas recurrentes por lo que no ha distribuido dividendos.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

Ver punto anterior.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Ver punto anterior.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver Nota 5.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los indicados en la nota 5, salvo los inmuebles sitios en Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3, Valdeacederas 1, recoletos 3 y Vallehermoso 3, debido a que la Sociedad ha adquirido la nuda propiedad de los mismos.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

A 30 de abril de 2021, los miembros de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

La Sociedad cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación del mismo.

b) Principios contables no obligatorios

La Comisión Ejecutiva de la Sociedad ha preparado estos Estados Financieros Intermedios en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos Estados Financieros Intermedios. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La preparación de los Estados Financieros Intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Debido a la naturaleza especial de algunas inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, y en base a análisis cuantitativo y cualitativos, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

e) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios de Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además del periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2021, las correspondientes al ejercicio anterior en el caso del balance y del periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2020 en el caso de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo..

h) Empresa en funcionamiento

La Sociedad, a 30 de abril de 2021 y a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 2.668.902,39 euros, el patrimonio neto es computable a efectos del artículo 363.1 la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, la Comisión Ejecutiva considera apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de los Estados Financieros Intermedios del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichos Estados Financieros Intermedios. Tal y como se detalla en la Nota 9, la Sociedad ha realizado cuatro ampliaciones de capital hasta la fecha de la elaboración del presente informe y en la próxima Junta de Accionistas existe un punto del orden del día relativo a una nueva ampliación de capital por 40 millones de acciones.

En los próximos ejercicios, la Sociedad podrá comenzar a vender sus activos, obteniendo plusvalías por venta y recuperando las pérdidas acumuladas, es por este motivo por el que los miembros de la Comisión Ejecutiva, a pesar de las pérdidas acumuladas consideran que no es necesario tomar medidas de saneamiento.

En cualquier caso, la Sociedad mantiene una posición de caja suficiente para hacer frente a las posibles devoluciones que se deban hacer a los inquilinos en caso de que los activos se vean liberados.

3. Criterios contables

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.



**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en Balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las mismas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las rentas de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

Vida útil (años)	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

b) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 30 de abril 2021, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria: Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora: Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

d) Activos financieros**Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del Balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el Balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante a lo anterior los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

e) Pasivos financieros**Débitos y partidas a pagar**

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de Balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante a lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

g) Capital social

El Capital Social se compone de acciones.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el Balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada Balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Los Estados Financieros Intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato

j) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de Balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los Estados Financieros Intermedios. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del Balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el Balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el Capital Social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos**IVA**

Almagro aplica la regla de Prorrata Especial. De acuerdo con la misma tiene derecho a deducir el 100% del IVA soportado relacionado con la actividad sujeta y no exenta de IVA (el IVA soportado por el arrendamiento de local de negocio y oficina) y el 1% (redondeo al alza de la prorrata general) con relación al IVA soportado por los gastos generales, esto es, los no vinculados a una actividad concreta.

k) Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

l) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los Estados Financieros Intermedios consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los Estados Financieros Intermedios a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la Sociedad absorbente, se registra en reservas.

m) Acciones propias

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

4. Gestión del riesgo financiero**4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

La gestión del riesgo está controlada por la sociedad Gestora de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado
(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La política de la sociedad consiste en ligar la duración de los préstamos a la esperanza de vida de los inquilinos, y en base a esta duración se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta.

De los 26 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 30 de abril de 2021, 25 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.15% a 2.50%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 91% de la deuda bancaria, ya que el 9% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR (En 2020 existían 21 préstamos, 20 a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.50% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 30 de abril de 2021 la compañía solamente tenía contratada tres imposiciones a plazo fijo con cada uno de sus principales bancos por un importe total de 400.073,2 Euros (350.073,2 Euros a 31/12/20).

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

A 30 de abril de 2021, la sociedad contaba con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

El brote de la nueva cepa de Coronavirus (COVID-19) que la Organización Mundial de la Salud declaró Emergencia Sanitaria Internacional el pasado 30 de enero de 2020 ha impactado en los mercados financieros de todo el mundo, y el mercado residencial español se ha resentido mediante una reducción del número de operaciones tanto de venta de inmuebles como de arrendamiento que plantea un escenario nunca visto antes en tiempos de paz.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes Estados Financieros Intermedios, que se describen a continuación:

Impactos

Los puntos en los que el COVID-19 puede impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

- Disminución de precios de las viviendas: una caída en los precios de la vivienda en Madrid reduce el valor de los activos de la Compañía y la previsión de ingresos en caso de querer vender activos.
- Disminución de la Valoración de activos: la reducción de los precios se verá reflejado en los informes de valoración elaborados por un experto independiente, reduciendo el Net Asset Value (NAV) de la Compañía.



**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

- Lenta recuperación: Prolongación en el tiempo de las consecuencias económicas que ralenticen la recuperación.
- Impago de rentas: Impago de rentas de los activos arrendados por parte de los inquilinos.
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

Evaluación de impactos

Debido a que Almagro Capital opera en el nicho de las personas mayores, se espera que el impacto del COVID-19 en la operativa de la empresa sea mínimo debido a los siguientes motivos:

- Cuenta con una cartera de inmuebles ubicada en unas zonas que han demostrado ser robustas frente ciclos económicos bajistas y más propensos a una rápida recuperación. En ese sentido, la Sociedad contrata los servicios de expertos valoradores bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones de valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 30 de abril de 2021, refleja una valoración total de la cartera un 30.1% por encima del valor neto contable de sus inversiones.
- Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en cada uno de sus inmuebles tienen duraciones prolongadas con una media por encima de los 3 años. Ante una caída sobrevenida del valor de los activos, la Sociedad contaría con plazo para mantener los mismos a la espera de recuperar su valor.
- A fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios, la Sociedad cuenta con una posición de caja saneada para acometer sus gastos operativos e incluso continuar las operaciones de inversión. Además, como se describe en la nota 20, la Sociedad ha formalizado recientemente una ampliación de capital de 14 millones de euros.

Por tanto, en relación con la elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los inmuebles que se muestran a continuación, que se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupados por la Sociedad:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
1	Goya 1	Madrid	26/07/2017	232
2	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
3	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
4	Goya 2	Madrid	20/02/2018	67
5	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
6	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
7	Chopera 1	Madrid	14/09/2018	54
8	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
9	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
10	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
11	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
12	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	150
13	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
14	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	104
15	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
16-23	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	622
24	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
25	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
26	Barrio del Pilar 1	Madrid	23/05/2019	119
27	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
28	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
29	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
30	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100
31	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	306



**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m ²
32	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
33	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
34	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
35	Cuatro Caminos 3	Madrid	11/12/2019	269
36-37	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/12/2019	231
38	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51
39	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55
40	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37
41	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
42	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
43	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
44	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164
45	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
46	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231
47	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
48	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26
49	Ciudad Jardín 1	Madrid	24/01/2020	114
50	Castellana 4	Madrid	14/01/2020	51
51	Puerta Bonita 1	Madrid	25/02/2020	61
52	Puerta Bonita 2	Madrid	25/02/2020	61
53	Ríos Rosas 1	Madrid	25/02/2020	166
54	Vallehermoso 2	Madrid	25/02/2020	228
55	Imperial 1	Madrid	25/02/2020	157
56	Imperial 2	Madrid	25/02/2020	127
57	Goya 4	Madrid	06/02/2020	266
58	Castellana 5	Madrid	17/01/2020	63
59	Goya 5	Madrid	20/02/2020	139
60	Aluche 1	Madrid	08/06/2020	121
61	Pinar del Rey 1	Madrid	13/05/2020	61
62	Marroquina 1	Madrid	10/03/2020	90
63	Goya 6	Madrid	13/05/2020	75
64	Cuzco 1	Madrid	04/12/2020	228
65	Palos de Moguer 3	Madrid	30/11/2020	63
66	Nueva España 2	Madrid	17/12/2020	768
67	Valdeacederas 1	Madrid	20/11/2020	72
68	San Fermín 1	Madrid	21/12/2020	90
69	Pacífico 1	Madrid	21/12/2020	68
70	Recoletos 3	Madrid	25/03/2021	223
-	Palacio 2	Madrid	12/02/2021	25
71	Palacio 3	Madrid	12/02/2021	206
72	Palacio 4	Madrid	12/02/2021	181
73	Palacio 5	Madrid	12/02/2021	192
-	Palacio 6	Madrid	12/02/2021	181
74	Palacio 7	Madrid	12/02/2021	255
75	Concepción 1	Madrid	03/03/2021	87
76	Chueca-Justicia 1	Madrid	15/03/2021	274
77	Bernabéu-Hispanoamérica 1	Madrid	22/02/2021	95
78	Goya 7	Madrid	20/01/2021	179
79	Jerónimos 1	Madrid	08/01/2021	240
80	Lista 1	Madrid	05/03/2021	84
81	Fuente del Berro 1	Madrid	18/03/2021	325
82	Acacias 1	Madrid	10/03/2021	131
83	Concepción 2	Madrid	15/03/2021	84
84	Vallehermoso 3	Madrid	07/04/2021	98
85	Castellana 6	Madrid	22/04/2021	337
86-90	Arras	Madrid	26/03/2021	442

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

El grupo de activos denominados "Palacio" numerados del 2 al 7, se corresponden con un local comercial y un conjunto de viviendas adquiridas. Dicho conjunto de inmuebles estaba sujeto a un derecho de retracto por ser parte de un condominio. El copropietario ha comunicado su intención de ejecutar su derecho, los cuales están a la espera de materializarse a 30 de abril de 2021. La Dirección de la Sociedad no espera que se deriven impactos patrimoniales para la Sociedad. Sin considerar estos activos, la Sociedad cuenta con 80 viviendas en cartera y 5 contratos de arras en proceso de compra. Adicionalmente cuenta con una operación en proceso de venta con arras firmadas.

A 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el valor neto contable de los inmuebles es el siguiente:

#	Activos	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 30-abr-21	Total 31-Dic-20
1	Goya 1	58.593	520.734	22.705	-	(6.117)	595.915	596.457
2	Nueva España 1	403.006	1.046.994	49.591	-	(31.494)	1.468.097	1.471.114
3	Arapiles 1	136.594	384.751	3.259	-	(5.889)	518.715	519.283
4	Goya 2	29.700	240.300	8.909	-	(2.466)	276.443	276.700
5	Princesa 1	254.100	1.705.900	7.723	-	(14.801)	1.952.922	1.954.668
6	Recoletos 1	79.640	644.360	34.687	-	(6.300)	752.387	753.149
7	Chopera 1	13.788	84.325	1.591	-	(809)	98.896	98.998
8	Lavapiés 1	18.950	136.993	468	-	(1.021)	155.390	155.519
9	Lavapiés 2	17.714	128.234	438	-	(954)	145.431	145.552
10	Palacio 1	172.987	405.219	52.074	-	(7.516)	622.764	586.295
11	Chueca 1	60.000	340.000	2.234	-	(3.044)	399.190	399.605
12	Recoletos 2	131.250	743.750	25.590	-	(7.594)	892.995	894.041
13	Ibiza 1	93.233	506.767	1.043	-	(4.255)	596.788	597.417
14	Bernabéu 1	57.246	362.754	2.617	-	(2.689)	419.928	420.327
15	Cuatro Caminos 1	101.885	398.115	3.447	-	(4.318)	499.129	499.831
16-23	Cuatro Caminos 2	187.693	796.156	51.273	-	(8.668)	1.026.453	1.027.852
24	Chueca 2	20.519	119.481	1.437	-	(2.156)	139.281	139.621
25	Goya 3	180.048	919.952	5.296	-	(7.785)	1.097.511	1.098.750
26	Barrio del Pilar 1	71.220	178.780	19.904	-	(3.538)	266.366	266.973
27	Almagro 1	201.827	803.899	4.670	-	(6.841)	1.003.555	1.004.917
28	Almagro 2	483.475	877.791	25.084	-	(17.035)	1.369.315	1.372.698
29	Guindalera 1	73.710	376.290	1.685	-	(2.729)	448.956	449.459
30	Ibiza 2	41.568	278.432	8.265	-	(1.629)	326.636	326.968
31	Almagro 3	165.000	935.000	20.053	-	(6.059)	1.113.994	1.115.232
32	Gaztambide 1	103.853	345.727	2.567	-	(3.539)	448.608	449.318
33	Vallehermoso 1	152.711	658.289	8.673	-	(5.087)	814.586	815.662
34	Ibiza 3	135.698	789.303	22.121	-	(4.693)	942.428	943.480
35	Cuatro Caminos 3	267.360	532.640	19.924	-	(7.958)	811.967	813.882
36-37	Cuatro Caminos 4	120.080	529.920	4.121	-	(3.387)	650.734	651.562
38	Castellana 1	40.176	139.824	629	-	(1.102)	179.527	179.800
39	Castellana 2	43.524	151.476	-	-	(1.209)	193.791	194.090
40	Castellana 3	33.480	116.520	-	-	(921)	149.079	149.307
41	Palos de Moguer 1	6.841	55.128	818	-	(224)	62.564	62.619
42	Palos de Moguer 2	16.787	135.268	972	-	(493)	152.534	152.656
43	Lavapiés 3	23.135	182.144	1.549	-	(664)	206.165	206.329
44	Arapiles 2	103.454	305.942	2.610	-	(2.824)	409.182	409.883
45	Arapiles 3	82.417	285.025	2.344	-	(2.258)	367.528	368.088
46	Arapiles 4	121.839	417.509	3.440	-	(3.319)	539.469	540.293
47	Trafalgar 1	6.578	58.166	694	-	(216)	65.222	65.276
48	Trafalgar 2	7.831	69.246	493	-	(250)	77.320	77.382
49	Ciudad Jardín 1	47.811	242.189	1.998	-	(1.265)	290.732	291.064
50	Castellana 4	43.521	151.479	3.052	-	(1.151)	196.901	197.196
51	Puerta Bonita 1	9.862	51.459	392	-	(269)	61.444	61.520
52	Puerta Bonita 2	11.086	57.846	440	-	(298)	69.074	69.158
53	Ríos Rosas 1	42.198	286.241	2.100	-	(1.078)	329.461	329.763
54	Vallehermoso 2	59.973	356.923	2.972	-	(1.459)	418.408	418.819
55	Imperial 1	66.553	262.965	2.998	-	(1.637)	330.879	331.358
56	Imperial 2	70.127	249.775	2.042	-	(1.674)	320.270	320.724
57	Goya 4	180.459	1.074.933	5.765	-	(4.599)	1.256.558	1.257.799
58	Castellana 5	27.551	242.449	17.387	-	(1.152)	286.235	286.533
59	Goya 5	73.427	546.573	31.963	-	(2.523)	649.440	649.362
60	Aluche 1	56.392	153.608	1.593	-	(1.041)	210.552	210.938
61	Pinar del Rey 1	19.034	103.366	972	-	(391)	122.981	123.115
62	Marroquina 1	54.000	146.000	5.578	-	(1.363)	204.215	204.612
63	Goya 6	77.548	232.452	1.587	-	(1.540)	310.048	310.577
64	Cuzco 1	101.242	598.758	11.080	-	(915)	710.165	710.914
65	Palos de Moguer 3	24.207	155.793	22.027	-	(357)	201.670	184.517

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)

#	Activos	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 30-abr-21	Total 31-Dic-20
66	Nueva España 2	1.104.273	2.645.727	41.680	-	(8.516)	3.783.164	3.790.464
67	Valdeacederas I	27.144	82.856	2.984	-	(268)	112.716	112.743
68	San Fermín I	35.054	64.946	3.104	-	(275)	102.829	102.536
69	Pacífico I	26.897	173.103	5.467	-	(235)	205.232	204.631
70	Recoletos 3	92.918	932.082	22.299	-	(227)	1.047.072	-
-	Palacio 2	5.927	31.756	185	-	(26)	37.842	-
71	Palacio 3	65.672	254.158	2.053	-	(286)	321.598	-
72	Palacio 4	65.818	254.012	2.058	-	(286)	321.602	-
73	Palacio 5	63.271	244.784	1.978	-	(275)	309.758	-
-	Palacio 6	63.265	244.790	1.978	-	(275)	309.758	-
74	Palacio 7	145.178	561.369	4.540	-	(632)	710.455	-
75	Concepción I	35.201	139.799	8.029	-	(137)	182.892	-
76	Chueca-Justicia I	104.377	695.623	11.552	-	(292)	811.259	-
77	Bernabéu-Hispanoamérica I	55.043	294.957	5.250	-	(221)	355.029	-
78	Goya 7	129.100	770.900	631	-	(711)	899.920	-
79	Jerónimos I	193.117	1.242.883	27.798	-	(1.356)	1.462.442	-
80	Lista I	35.470	228.280	9.665	-	(138)	273.277	-
81	Fuente del Berro I	124.132	938.551	13.630	-	(325)	1.075.989	-
82	Acacias I	124.566	313.434	12.417	-	(383)	450.035	-
83	Concepción 2	34.263	121.865	4.265	-	(98)	160.296	-
84	Vallehermoso 3	49.584	230.416	7.105	-	(71)	287.033	-
85	Castellana 6	200.698	1.579.302	16.529	-	(95)	1.796.434	-
86-90	Arras	-	-	-	103.000	-	103.000	107.500
Total		8.065.470	34.665.505	744.143	103.000	(231.695)	43.346.423	32.526.898

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic-20	Movimientos		30-abr-21
		Altas	Reclasificaciones	
Terrenos	25.586.543,49	9.078.961,70	-	34.665.505,19
Construcciones	7.011.944,66	1.690.167,99	107.500,00	8.809.612,65
Construcciones en curso	107.500,00	103.000,00	(107.500,00)	103.000,00
Amortizaciones	(179.089,93)	(52.604,58)	-	(231.694,51)
Saldo Final	32.526.898,22	10.819.525,11	-	43.346.423,33

El mismo movimiento entre los periodos 31 de diciembre de 2019 y 30 de abril de 2020 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic-19	Movimientos		30-abr-20
		Altas	Reclasificaciones	
Terrenos	17.795.171,16	3.665.675,52	-	21.460.846,68
Construcciones	4.345.693,44	279.499,13	569.581,56	5.194.774,13
Construcciones en curso	569.581,56	25.866,68	(569.581,56)	25.866,68
Amortizaciones	(69.506,41)	(23.766,05)	-	(93.272,46)
Saldo Final	22.640.939,75	3.947.275,28	-	26.588.215,03

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

El detalle del coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias entre 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Valor Razonable Activos	30-abr-21	31-dic-20
VNC Inversiones inmobiliarias	43.346.423	32.526.898
Construcciones en curso	(103.000)	(107.500)
VNC Activos con derecho de retracto comunicado	(2.011.013)	-
VNC Activos en cartera sin derecho de retracto	41.232.410	32.419.398
Valor Razonable (*)	54.007.800	42.813.800
Revalorización de Cartera	31,0%	32,1%

(*) No incluye el valor razonable de los activos con derecho de retracto comunicado.

El Valor Razonable de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones del valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 30 de abril de 2021, refleja una valoración total de la cartera un 31.0% por encima del valor neto contable de sus inversiones (32.1% a 31 de diciembre de 2020).

El Valor Razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, considerando el arrendamiento vigente, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

A 30 de abril de 2021 y 2020, la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 13).

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	30-abr-21	30-abr-20
Menos de un año	1.139.809,32	664.092,09
Entre uno y cinco años	2.863.037,74	1.673.335,76
Más de cinco años	1.589.883,56	1.020.416,38
TOTAL	5.592.730,62	3.357.844,23

La sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2021 (ver nota 8), la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles situadas en Fuente del Berro I, Lista I, Bernabéu-Hispanoamérica I, Goya 7, Jerónimos I.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

La Sociedad constituye todas sus fianzas bajo un concurso dentro del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. La Sociedad debe depositar el 90% del total de las fianzas constituidas a principios de año. El valor total depositado a 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Fianzas Constituidas	Depósito a 30/4/2021	Depósito a 31/12/2020
Total	77.363,22	77.363,22
Descuento por Concurso	(7.736,32)	(7.736,32)
Depósito en IVIMA	69.626,90	69.626,90

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados



**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

A 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en Balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

6. Inversiones Financieras a corto plazo

a) Otros activos financieros:

La sociedad cuenta a 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 con unos depósitos en concepto de garantía de cobro según el siguiente desglose:

Depósitos	30-abr-21	31-dic-20
Bankinter	196.992,00	-
Sabadell	-	210.000,00
Otros activos financieros	196.992,00	210.000,00

Existen dos depósitos en concepto de garantía de cobro, uno ha sido renovado con el banco Bankinter en vez de Sabadell, y el otro fue firmado directamente en Bankinter.

b) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Imposiciones	30-abr-21	31-dic-20
Bankinter	300.073,23	300.073,23
Sabadell	100.000,00	50.000,00
Imposiciones a corto plazo	400.073,23	350.073,23

Estas imposiciones tienen una duración de 12 meses, y se renuevan una vez terminadas. Estas imposiciones corresponden a pignoraciones bancarias que han emitido los bancos para los préstamos de los activos denominados Goya I, Princesa I y Fuente del Berro I. Deberán estar vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Bancos	30-abr-21	31-dic-20
Bankinter	3.298.588,40	5.233.384,16
Sabadell	789.055,58	153.223,54
Santander	928.873,93	1.785.432,06
Renta4	5.381.715,30	11.370.284,33
BBVA	36.204,73	51.414,62
Total	10.434.437,94	18.593.738,71

8. Análisis de Instrumentos Financieros

a) Análisis por categorías

Este apartado incluye el valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros". El Análisis de Instrumentos Financieros es el siguiente:

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

Análisis de Instrumentos Financieros	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Saldo Total	
	30/04/2021	31/12/2020	30/04/2021	31/12/2020	30/04/2021	31/12/2020
Activos financieros a largo plazo						
Fianzas depositadas	-	-	69.626,90	69.626,90	69.626,90	69.626,90
Activos financieros a corto plazo						
Otros activos financieros	-	-	196.992,00	210.000,00	196.992,00	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	-	-	400.073,23	350.073,23	400.073,23	350.073,23
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	16.862,61	5.848,87	16.862,61	5.848,87

Análisis de Instrumentos Financieros	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Saldo Total	
	30/04/2021	31/12/2020	30/04/2021	31/12/2020	30/04/2021	31/12/2020
Pasivos financieros a largo plazo						
Partidas a pagar	10.202.537,24	8.413.021,53	565.417,31	368.401,64	10.767.954,55	8.781.423,17
Proveedores de inmovilizado	-	-	2.298.238,41	1.627.449,80	2.298.238,41	1.627.449,80
Pasivos financieros a corto plazo						
Partidas a pagar	1.707.900,15	1.373.522,47	-	-	1.707.900,15	1.373.522,47
Proveedores de inmovilizado	-	-	899.202,14	644.876,34	899.202,14	644.876,34
Proveedores	-	-	3.145,86	200,00	3.145,86	200,00
Acreedores varios	-	-	4.063,86	82.948,97	4.063,86	82.948,97
Proveedores empresas del grupo	-	-	157.866,30	204.517,96	157.866,30	204.517,96

A 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre 2020 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Entidad	Valor Inicial	Contratación	Tipo	30-abr-21	31-dic-20
Sabadell 1	186.500,00	may.-18	1,85%	144.901	149.769
Bankinter 1	1.300.000,00	jun.-18	EUR+1,00%	955.355	997.636
Sabadell 2	290.000,00	jul.-18	1,85%	229.106	236.653
Bankinter 2	280.000,00	jul.-18	1,75%	234.008	239.702
Sabadell 3	679.800,00	dic.-18	1,75%	462.381	493.986
Sabadell 4	215.000,00	dic.-18	1,75%	146.237	156.233
Sabadell 5	285.000,00	feb.-19	2,00%	201.007	214.166
Santander 1	78.000,00	mar.-19	1,65%	54.786	58.500
Sabadell 6	322.489,86	mar.-19	1,70%	230.486	245.426
Santander 2	237.500,00	mar.-19	1,65%	166.816	178.125
Bankinter 3	550.000,00	mar.-19	1,90%	482.649	493.605
Sabadell 7	454.879,14	may.-19	1,70%	335.657	356.671
Sabadell 8	436.500,00	sep.-19	1,50%	341.737	361.875
Santander 3	600.000,00	sep.-19	1,65%	464.286	492.857
Sabadell 9	504.900,00	sep.-19	1,50%	395.288	418.581
Santander 4	100.000,00	sep.-19	1,65%	77.381	82.143
Bankinter 4	500.000,00	oct.-19	1,60%	397.517	420.504
Sabadell 10	173.000,00	dic.-19	2,50%	146.691	152.881
Bankinter 5	1.000.000,00	feb.-20	1,50%	890.842	922.231
Santander 5	490.000,00	dic.-20	1,42%	467.754	490.000
Santander 6	2.625.000,00	dic.-20	1,42%	2.505.824	2.625.000

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)

Santander 7	1.000.000,00	ene.-21	1,42%	965.891	-
Santander 8	600.000,00	ene.-21	1,42%	579.535	-
Santander 9	240.000,00	feb.-21	1,42%	234.558	-
Bankinter 6	211.000,00	mar.-21	1,50%	209.369	-
Sabadell 11	595.000,00	mar.-21	1,40%	590.378	-
Total Deuda	13.954.569,00			11.910.437,39	9.786.544,00

b) Pasivos financieros – Otros Pasivos:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe de compra diferido y no pagado a los vendedores por el siguiente importe:

Proveedores de inmovilizado	30-abr-21	31-dic-20
A largo Plazo	2.298.238,41	1.627.449,80
A Corto Plazo	899.202,14	644.876,34
Total Proveedores de inmovilizado	3.197.440,55	2.272.326,14

c) Pasivos financieros – Deuda bancaria:

A 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Repago deuda	12 meses	1 año	2 años	3 años	+4 Años	Total
30/04/2021	1.707.900,14	1.731.098,32	1.753.087,68	1.778.583,00	4.939.768,25	11.910.437,39
31/12/2020	1.373.522,46	1.391.928,85	1.410.622,14	1.428.058,26	4.182.412,29	9.786.544,00

d) Periodificaciones:

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las periodificaciones existentes a 30 de abril de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Periodificaciones	31/12/2020	Altas	Bajas	30/04/2021
Total	368.401,64	214.764,95	(17.749,28)	565.417,31

9. Capital social

a) Capital social y prima de emisión:

El Capital Social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 Euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 Euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 Euros y siendo el capital resultante 38.352.654 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

En la próxima Junta de Accionistas, convocada para el 28 de mayo de 2021, esta incluido en el orden del día la aprobación para la ampliación de capital por 40 millones de acciones.

La evolución del capital social desde su constitución es el siguiente:

Año	Importe (euros)	Número de acciones nuevas	Capital social resultante (euros)	Número de acciones resultante	Fecha de ejecución
2017	3.710.000	3.710.000	3.713.000	3.713.000	05/12/2017
2018	5.626.500	5.626.500	9.339.500	9.339.500	30/07/2018
2018	14.154	13.154	9.352.654	9.352.654	30/07/2018
2019	16.350.000	15.000.000	24.352.654	24.352.654	01/08/2019
2020	15.960.000	14.000.000	38.352.654	38.352.654	28/10/2020

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 178 accionistas, solamente dos de ellos con un porcentaje superior al 10%, y uno con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad representa menos del 40% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 30 de abril de 2021 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	30-abr-21	31-dic-20
Ibervalles S.L.	21,72%	20,68%
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	11,33%	11,33%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,29%	5,29%
TOTAL	38,35%	37,30%

b) Acciones Propias:

El detalle de acciones y participaciones propias en el patrimonio neto es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2020	271.442	291.220,84
Adquisiciones	28.957	34.840,27
Ventas	(39.376)	(46.906,75)
Saldo a 30 de abril de 2021	261.023	279.154,36

A 30 de abril de 2021 la compañía tiene 261.023 acciones de la sociedad, adquiridas por un valor medio de 1,07 Euros por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 279.154,36 Euros.

La reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del Capital Social. La Sociedad no ha obtenido beneficios de cara a dotar dicha Reserva Legal.



MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

10. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar	30/04/2021	31/12/2020
No corriente:	13.143.133,44	10.462.813,34
Deuda con entidades de crédito	10.202.537,24	8.413.021,53
Proveedores de inmovilizado	2.298.238,41	1.627.449,80
Fianzas recibidas	76.940,48	53.940,37
Periodificaciones	565.417,31	368.401,64
Corriente:	2.777.649,91	2.312.130,12
Deuda con entidades de crédito	1.707.900,15	1.373.522,47
Proveedores de inmovilizado	899.202,14	644.876,34
Acreedores varios	4.063,86	82.948,97
Proveedores empresas del grupo	157.866,30	204.517,96
Proveedores	3145,86	200
Otras deudas con las administraciones públicas	5.471,60	6.064,38
TOTAL	15.920.783,35	12.774.943,46

11. Periodo medio de pago a Proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de los Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	30/04/2021	30/04/2020
Periodo medio de pago a proveedores	13	25
Ratio de operaciones pagadas	10	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	154	107

Importe (euros)	30/04/2021	30/04/2020
Total pagos realizados	738.812	548.509
Total pagos pendientes	12.398	739

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de los Estados Financieros Intermedios) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.



**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

12. Administraciones públicas y situación fiscal
a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 30 de abril de 2021 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones públicas	30-abr-21	31-dic-20
Deudores	54.696,28	1.112,95
Otros créditos con las Administraciones Públicas	54.696,28	1.112,95
Acreedores	5.471,60	6.064,38
Otras deudas con las administraciones públicas	5.471,60	6.064,38

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 3 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, la Comisión Ejecutiva considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a los Estados Financieros Intermedios.

Cálculo del Impuesto de Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Impuesto de Sociedades	30-abr-21	31-dic-20
Resultado contable antes de impuestos	(349.942,76)	(159.449,17)
Ajustes fiscales	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	(349.942,76)	(159.449,17)

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

13. Ingresos y gastos

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5.

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

a) Ingresos por arrendamiento

	Nota	30-abr-21	30-abr-20
Importe neto de la cifra de negocios		333.328,58	212.224,42
Ingresos por arrendamiento	13	331.623,09	212.224,42
Otros Ingresos de explotación	13	1.705,49	-



MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)
b) Otros ingresos de explotación

Durante el periodo de 4 meses finalizado a 30 de abril de 2021 se han obtenido 1.705,49 de ingresos extraordinarios, parte importante en concepto de una prima de seguro derivada de un siniestro.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 30 de abril de 2021 y 2020 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	30-abr-21	30-abr-20
Reparaciones y Conservación	(3.684,80)	(30,00)
Servicios profesionales independientes	(340.637,76)	(170.161,88)
Primas de seguros	(6.366,58)	(5.215,39)
Servicios Bancarios y Similares	(7.985,02)	(6.189,29)
Suscripciones	(376,24)	(6.572,85)
Publicidad, propaganda y RRPP	(12.607,36)	(162,36)
Sanciones no deducibles	(11.639,96)	(4.674,90)
Otros gastos	(4.070,40)	(13.858,32)
Suministros	(327,70)	(895,44)
Gastos Directos	(100.591,11)	(27.509,51)
Otros tributos	(3.532,71)	(10.782,05)
Ajuste Negativo IVA	(76.097,18)	(64.982,06)
Total	(567.916,82)	(311.034,05)

En la cuenta de servicios profesionales independientes, se incluye la comisión de gestión de Almagro Capital Gestión, S.L. (57%) (Nota 16), costes derivados de la ampliación de capital (13%), Servicios Legales (8%) y relacionados con el BME (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, Iberclear, BME,) (6%).

d) Gastos de Personal

El detalle de gastos de personal a 30 de abril de 2021 y 2020 es el siguiente:

Gastos de Personal	30-abr-21	30-abr-20
Sueldos y Salarios	(5.208,33)	-
Seguridad Social	(1.070,10)	-
Total	(6.278,43)	-

Distribución de empleados por categorías	30/04/2021			30/04/2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	1	1	-	-	-
Jefes y técnicos	-	-	-	-	-	-
Administrativos y comerciales	-	-	-	-	-	-
Oficios varios y subalternos	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	1	1	-	-	-

Al cierre del periodo de 4 meses terminado a 30 de abril de 2021 no existen personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

e) Resultado Financiero

No se han producido ingresos financieros a 30 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

Los gastos corresponden a los pagos de intereses de los préstamos contraídos así como a las comisiones de los mismos, el detalle es el siguiente:

Gastos Financieros	30-abr-21	30-abr-20
Intereses de Préstamos Hipotecarios	(56.471,51)	(36.873,49)
Total	(56.471,51)	(36.873,49)

14. Consejo de Administración y alta dirección

El órgano de administración compuesto por las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez - Presidente y Consejero.
- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Vicepresidente y Consejero.
- Ibervalles, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- Aligrupo Business Opportunities, S.L. - Consejero.
- Mutuality General de la Abogacía, Mutuality de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martín Gavín - Consejero.
- D. Eduardo Héctor Minardi - Consejero.
- D. Enrique Isidro Rincón - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Juan Román Sancho - Secretario no Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Vicesecretario no Consejero.

a) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de abril de 2021, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la sociedad ha ascendido a 18.157,91 (0 de euros en 2019).

En el periodo de 4 meses terminado al 30 de abril de 2021, el importe devengado por sueldos, dietas y otras remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 0 de euros (0 de euros en 2019).

El consejo de administración está formado por diez personas, ocho de esas personas representan a los accionistas con mayor representación indirecta y los otros dos son seleccionados por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gestión, S.L.).

No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

A 30 de abril de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.
- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.



MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 30 de abril de 2021, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

15. Otra información
a) Pasivos contingentes

La sociedad no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus administradores.

b) Personal

A 30 de abril de 2021 figura únicamente una persona contratada por la Sociedad, a 31 de diciembre de 2020 no existía personal en Almagro Capital. (Ver Nota 13)

16. Otras operaciones con partes vinculadas:
a) Transacciones con partes vinculadas

Únicamente figuran transacciones con Almagro Capital Gestión, S.L. vinculadas al contrato de gestión. Los honorarios del periodo de 4 meses finalizado a 30 de abril de 2021 con Almagro Capital Gestión, S.L. en concepto de comisión de gestión se ha ajustado conforme a las nuevas ampliaciones de capital producidas en la compañía.

Comisión con Almagro Capital Gestión	30-abr-21	30-abr-20
Total	218.068,85	118.524,88
Comisión de Gestión - Fijo	162.461,53	118.524,88
Comisión de Gestión - Bonus	55.607,32	-

b) Saldos con partes vinculadas

La Sociedad solamente cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. en concepto de comisión de gestión variable, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Almagro Capital Gestión	30-abr-21	31-dic-20
Total	157.866,30	204.517,96
Comisión de Gestión - Fijo	-	-
Comisión de Gestión - Bonus	157.866,30	204.517,96

Del importe de la comisión de gestión – Bonus a 30 de abril de 2021, el 65% se corresponde con la provisión del bonus correspondiente al año 2020 y (204.517,96 a 31 de diciembre de 2021), y el 35% restante se corresponde con la provisión de comisión de gestión sobre el periodo de 4 meses terminado el 30 de abril de 2021.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el periodo de 4 meses terminado al 30 de abril de 2021 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 0 euros (28.000 euros en el ejercicio 2020).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio periodo de 4 meses terminado al 30 de abril de 2021 como consecuencia de servicios de revisión limitada y otros servicios de verificación ascendieron a 15.000 euros (10.000 euros en el ejercicio 2020).

Adicionalmente, los honorarios devengados durante el ejercicio periodo de 4 meses terminado al 30 de abril de 2021 por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 0 euros (35.000 euros en el ejercicio 2020).

18. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.



**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tal ley y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

19. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 30 de abril de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

20. Hechos posteriores al cierre

Posterior al cierre del periodo finalizado a 30 de abril de 2021, con fecha 6 de mayo de 2021, Almagro Capital ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Duque de Sevilla, en el barrio de El Viso de Madrid, con una superficie total de 90 m² y por un precio de 300.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Con fecha 6 de mayo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública la nuda propiedad de una vivienda sita en Calle Galileo de Madrid, en el barrio de Arapiles, con una superficie de 88 m² por un precio de 324.600€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE CUATRO MESES
TERMINADO EL 30 DE ABRIL DE 2021 (Expresada en Euros)**

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

**ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE ABRIL DE
2021**

La Comisión Ejecutiva de la Sociedad ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. en fecha 19 de mayo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a aprobar los Estados Financieros Intermedios del periodo finalizado el 30 de abril de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

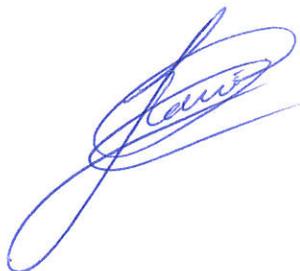
INVERLO, S.L.
Francisco López Posadas
Presidente

José María Martín Gavín

Luis de Ulíbarri San Vicente

Enrique Isidro Rincón

IBERVALLES, S.A.
Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero



ANEXO III

INFORME DE PWC DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS SOBRE EL CÁLCULO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NETOS (NAV) DE LA SOCIEDAD A 30 DE ABRIL DE 2021

Nota: Dicho informe de procedimientos acordados (el "Informe") fue preparado para uso exclusivo de los administradores de Almagro Capital SOCIMI, S.A. No obstante, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha otorgado su consentimiento a Almagro Capital SOCIMI, S.A. para que el citado Informe se incluya como Anexo al Documento de Registro, si bien sujeto a las siguientes consideraciones:

- PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no asume ninguna obligación ni responsabilidad frente a los usuarios del Informe, el cual ha sido incluido en el Documento de Registro solo a efectos informativos.
- Si los usuarios del Documento de Registro se basan en el Informe, lo hacen bajo su cuenta y riesgo.
- El Informe fue preparado según lo acordado con Almagro Capital SOCIMI, S.A. y no considerando el uso por parte de otras personas diferentes a las destinatarias del mismo.
- El informe no es un substitutivo de las averiguaciones que los usuarios del Documento de Registro deban llevar a cabo.



Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Informe de procedimientos acordados sobre el cálculo del
Valor de los Activos Netos de la Sociedad y Otra información financiera a
31 de diciembre de 2020 y a 30 de abril de 2021

Mayo de 2021

Informe de procedimientos acordados

A los administradores de Almagro Capital SOCIMI, S.A.:

De acuerdo con nuestra carta de encargo de fecha 18 de mayo de 2021, hemos realizado los procedimientos acordados con Ustedes que se detallan en el epígrafe 1 siguiente, en relación con el cálculo del valor de los activos netos de la Sociedad (en adelante, NAV) a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de abril de 2021 y de Otra información financiera a 30 de abril de 2021. Dichos cálculos del NAV y Otra información financiera, junto con las definiciones, asunciones e interpretaciones realizadas por la Sociedad para el cálculo del citado NAV y Otra información financiera se adjuntan en los Anexos I, II y III de este informe. La preparación y contenido de los documentos incluidos en los mencionados Anexos es responsabilidad de los administradores de Almagro Capital SOCIMI, S.A. Los importes monetarios que figuran en dichos cálculos están expresados en euros a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de abril de 2021.

Una parte de los procedimientos acordados incluidos en el epígrafe 1 siguiente han consistido en comprobar que determinadas cifras utilizadas en el cálculo de los ratios mostrados en el Anexo I coinciden con las contenidas en las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020 y en los estados financieros intermedios (en adelante, estados financieros) de Almagro Capital SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021. Con fecha 12 de abril de 2021 se ha emitido el informe de auditoría sobre las citadas cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020 en el que no se han incluido salvedades. Con fecha 19 de mayo de 2021 se ha emitido el informe de revisión limitada sobre los citados estados financieros de Almagro Capital SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de cuatro meses terminado el 30 de abril de 2021 en el que no se han incluido salvedades. Desde dicha fecha no se ha realizado procedimiento de auditoría o revisión alguno.

Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo normas profesionales de general aceptación en España aplicables a los encargos de procedimientos acordados basadas en la norma internacional ISRS 4400 que regula la actuación del auditor en este tipo de encargos. En un trabajo de este tipo es el lector del informe quien obtiene sus propias conclusiones a la luz de los hallazgos objetivos sobre los que se le informa, derivados de la aplicación de los procedimientos concretos definidos por Vds. con el propósito de permitirles la evaluación del cálculo del valor de los activos netos de la Sociedad. Asimismo, el destinatario del informe es responsable de la suficiencia de los procedimientos llevados a cabo para los propósitos perseguidos. En consecuencia, no asumimos responsabilidad alguna sobre la suficiencia de los procedimientos aplicados.

Nuestro trabajo no incluye valoración alguna acerca de si los criterios utilizados para la obtención de los cálculos contenidos en el Anexo I y Anexo II, preparados conforme a las definiciones, asunciones e interpretaciones de los administradores de la Sociedad contenidas en el Anexo III adjunto, son adecuados para el objeto perseguido por los usuarios de este informe sobre procedimientos acordados.

Conforme a lo anterior, los procedimientos aplicados han sido los siguientes:

1. Alcance de nuestro trabajo y procedimientos aplicados

Una vez recibidos de la Sociedad los cálculos de los Activos Netos (NAV) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 30 de abril de 2021 y los cálculos de Otra información financiera a 30 de abril de 2021, así como el documento de definiciones de conceptos y asunciones realizadas por la Sociedad (adjuntos en los Anexos I, II y III de este informe), nuestro trabajo principalmente ha sido comprobar los cálculos referidos, así como las definiciones, asunciones e interpretaciones realizadas por la Sociedad en relación a dichos cálculos de acuerdo con los siguientes procedimientos realizados:

- a) Preguntas al personal clave de la Sociedad acerca de los criterios aplicados y de los procedimientos específicos realizados para la preparación del referido "Cálculo NAV a 31 de diciembre de 2020 y 30 de abril de 2021" incluido en el Anexo I facilitado por la Sociedad.

- b) Comprobación de que dichos cálculos del "NAV" se han obtenido de acuerdo a la interpretación y entendimiento por parte de los administradores de la Sociedad y de las definiciones, asunciones e interpretaciones establecidas para la realización del cálculo según se adjunta en el Anexo III del presente informe.
- c) Verificación de la concordancia entre los saldos incluidos en las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020 y en los estados financieros de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021 con los utilizados por la Sociedad para la confección del Anexo I.
- d) Comprobación de la exactitud aritmética de los cálculos del NAV incluidos en el Anexo I preparado por los administradores, así como del resto de cálculos aritméticos de las cifras mencionadas en el cuadro de procedimientos específicos.
- e) Comprobación de la exactitud aritmética de los cálculos de Otra información financiera incluidos en el Anexo II preparado por los administradores.
- f) Obtención de una carta de manifestaciones de los administradores de la Sociedad en relación a los cálculos del NAV y Otra información financiera.
- g) Realización de los siguientes procedimientos específicos sobre los cálculos realizados por la Sociedad:

DATOS	PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS
Cálculo del NAV – 31 de diciembre de 2020:	
Activos Netos de la Sociedad (NAV)	<p>Verificación de que los datos incluidos en la columna "NAV 31 de diciembre de 2020" del Anexo I coinciden con los importes de Patrimonio Neto (A), Inversiones inmobiliarias (B.1) y con el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (B.2) desglosados en las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020.</p> <p>Verificación de los siguientes cálculos aritméticos:</p> <p>Activos Netos de la Sociedad (NAV) (C) = "Patrimonio Neto" (A) - "Inversiones inmobiliarias" (B.1) + "Valor razonable de las inversiones inmobiliarias" (B.2)</p> <p>Verificación de que los datos incluidos en la columna "NAV 31 de diciembre de 2020" del Anexo I de "Acciones a 31 de diciembre de 2020" (D.1) y "Acciones propias a 31 de diciembre de 2020" (D.2) coinciden con la nota 9 de las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020.</p> <p>Verificación de los siguientes cálculos aritméticos:</p> <p>"Acciones en circulación a 31 de diciembre de 2020" (D) = "Acciones a 31 de diciembre de 2020" (D.1) - "Acciones propias a 31 de diciembre de 2020" (D.2)</p> <p>División de Activos Netos de la Sociedad (NAV) (C) entre "Acciones en circulación a 31 de diciembre de 2020" (D).</p>

DATOS	PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS
Cálculo del NAV – 30 de abril de 2020:	
Activos Netos de la Sociedad (NAV)	<p>Verificación de que los datos incluidos en la columna "NAV 30 de abril de 2021" del Anexo I coinciden con los importes de Patrimonio Neto (A), Inversiones inmobiliarias (B.1) y con el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (B.2) desglosados en los estados financieros de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.</p> <p>Verificación de los siguientes cálculos aritméticos:</p> <p>Activos Netos de la Sociedad (NAV) (C) = "Patrimonio Neto" (A) - "Inversiones inmobiliarias" (B.1) + "Valor razonable de las inversiones inmobiliarias" (B.2)</p> <p>Verificación de que los datos incluidos en la columna "NAV 30 de abril de 2021" del Anexo I de "Acciones a 30 de abril de 2021" (D.1) y "Acciones propias a 30 de abril de 2021" (D.2) coinciden con la nota 9 de los estados financieros de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.</p> <p>Verificación de los siguientes cálculos aritméticos:</p> <p>"Acciones en circulación a 30 de abril de 2021" (D) = "Acciones a 30 de abril de 2021" (D.1) - "Acciones propias a 30 de abril de 2021" (D.2)</p> <p>División de Activos Netos de la Sociedad (NAV) (C) entre "Acciones en circulación a 30 de abril de 2021" (D).</p>

2. Conclusiones de nuestro trabajo

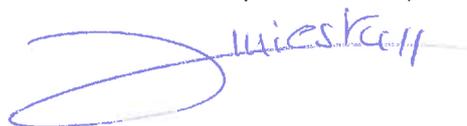
De la aplicación de los procedimientos indicados en el epígrafe 1 anterior, no se ha puesto de manifiesto asunto alguno que reseñar.

Dado que un trabajo de procedimientos acordados no constituye una auditoría de la información adjunta, no expresamos una opinión de auditoría sobre la misma ni proporcionamos seguridad alguna sobre la citada información tomada en su conjunto. Si hubiésemos realizado procedimientos adicionales sobre la citada información se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Este informe ha sido preparado para uso exclusivo de los administradores en relación con el cálculo del Valor de los Activos Netos de la Sociedad y Otra información financiera a 31 de diciembre de 2020 y 30 de abril de 2021, sin que pueda utilizarse para ninguna otra finalidad ni ser distribuido a terceros.

Nuestra responsabilidad máxima frente a la Sociedad por daños y perjuicios derivados de culpa o negligencia nuestra en la prestación de estos servicios ha sido establecida en nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 18 de mayo de 2021. Almagro Capital SOCIMI, S.A. podrá utilizar este informe únicamente previa aceptación de nuestra limitación de responsabilidad mencionada en este mismo párrafo. En ningún caso admitiremos responsabilidad alguna frente a personas diferentes a las destinatarias de este informe.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Jorge Iniesta Lucas

20 de mayo de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/05812

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

ANEXOS

Anexo I. Cálculo de los Activos Netos (NAV) de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de abril de 2021

En euros

1. Cálculo NAV al 31 de diciembre de 2020:

(*) Valores incluidos dentro del informe del experto valorador Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. de fecha 5 de abril de 2021. Dichos valores han sido obtenidos bajo estándares RICS.

Ref.	Partida	NAV 31 de diciembre de 2020
A	Patrimonio Neto	39.053.473,97
B.1	Inversiones inmobiliarias (-)	32.419.398,22
B.2	(*) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (+)	42.813.800,00
B	Impacto de valor de las inversiones inmobiliarias en la NAV	10.394.401,78
C	Activos Netos de la Sociedad (NAV) (A + B)	49.447.875,75
D.1	Acciones a 31 de diciembre de 2020	38.352.654,00
D.2	Acciones propias a 31 de diciembre de 2020	271.442,00
D	Acciones en circulación a 31 de diciembre de 2020	38.081.212,00
E	Activos Netos de la Sociedad (NAV) por acción en circulación (C / D)	€ 1,30

2. Cálculo NAV al 30 de abril de 2021:

(*) Valores incluidos dentro del informe del experto valorador Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. de fecha 20 de mayo de 2021. Dichos valores han sido obtenidos bajo estándares RICS.

Ref.	Partida	NAV 30 de abril de 2021
A	Patrimonio Neto	38.715.597,69
B.1	Inversiones inmobiliarias (-)	41.232.410,53
B.2	(*) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (+)	54.007.800,00
B	Impacto de valor de las inversiones inmobiliarias en la NAV	12.775.389,47
C	Activos Netos de la Sociedad (NAV) (A + B)	51.490.987,16
D.1	Acciones a 30 de abril de 2021	38.352.654,00
D.2	Acciones propias a 30 de abril de 2021	261.023,00
D	Acciones en circulación a 30 de abril de 2021	38.091.631,00
E	Activos Netos de la Sociedad (NAV) por acción en circulación (C / D)	€ 1,35



D. Francisco López Posadas
Consejero

Anexo II. Cálculo de Otra información financiera al 30 de abril de 2021

En euros

1. Cálculo de Otra información financiera al 30 de abril de 2021

Para el cálculo de la Otra información financiera, los administradores toman un concepto denominado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. como "Valor de mercado libre" de las inversiones inmobiliarias al 30 de abril de 2021 y que se incluye en su informe del experto valorador de fecha 20 de mayo de 2021, Apartado A.1. Columna "Valor de mercado libre".

(*) Valores incluidos dentro del informe del experto valorador Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. de fecha 20 de mayo de 2021. Dichos valores no son representativos del valor razonable de los activos a 30 de abril de 2021 y no han sido obtenidos bajo estándares RICS.

Ref.	Partida	Otra información financiera 30 de abril de 2021
V	Patrimonio Neto	38.715.597,69
W.1	Inversiones inmobiliarias (-)	41.232.410,53
W.2	(*) Valor de mercado libre de las inversiones inmobiliarias (+)	61.640.924,00
W	Impacto del "Valor de mercado libre" de las inversiones inmobiliarias en el Patrimonio neto	20.408.513,47
X	Cálculo de Otra información financiera (V + W)	59.124.111,16
Y.1	Acciones a 30 de abril de 2021	38.352.654,00
Y.2	Acciones propias a 30 de abril de 2021	261.023,00
Y	Acciones en circulación a 30 de abril de 2021	38.091.631,00
Z	Otra información financiera por acción en circulación (X / Y)	1,55



D. Francisco López Posadas
Consejero

Anexo III. Definiciones, asunciones e interpretaciones

- Definiciones, asunciones e interpretaciones a 31 de diciembre de 2020 (NAV)

A. Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2020: Se entiende por "Patrimonio Neto" la cifra presentada con el mismo nombre en el balance de las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020.

B. Impacto de valor de las inversiones inmobiliarias en la NAV a 31 de diciembre de 2020: Se entiende por este concepto la variación de valor de un activo respecto a su valor en libros, según aparece en la nota 5 de las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020. Entendido como la suma de B.1. y B.2.

B.1. Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020: Se entiende por "Inversiones inmobiliarias" la cifra presentada en la nota 5 de las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020 como Valor neto contable de activos en cartera.

B.2. Valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020: Se entiende por "Valor razonable" el valor de mercado atribuido a cada uno de los activos, el cual es estimado por un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) según aparece en la nota 5 de las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020.

C. Activos Netos de la Sociedad (NAV) a 31 de diciembre de 2020: Se entiende por "Activos Netos (NAV)" el valor de los activos de la Sociedad, netos de sus fondos propios, a 31 de diciembre de 2020. Entendido como la suma de A y B.

D. Acciones en circulación a 31 de diciembre de 2020: Se entiende por "Acciones en circulación" al total de acciones emitidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, excluyendo las acciones propias en autocartera. Se entiende como la resta de D.1. menos D.2.

D.1. Acciones a 31 de diciembre de 2020: Este epígrafe corresponde a las acciones emitidas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 según aparece en la nota 9 de las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020.

D.2. Acciones propias a 31 de diciembre de 2020: Este epígrafe corresponde a las acciones propias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 según aparece en la nota 9 de las cuentas anuales de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2020.

E. Activos Netos de la Sociedad (NAV) por acción en circulación a 31 de diciembre de 2020: Se entiende por "Activos Netos por acción" a la relación entre la totalidad de las acciones en circulación de la Sociedad y el total de sus activos netos, calculado a 31 de diciembre de 2020. Entendido como el cociente de C entre D.

FL

- Definiciones, asunciones e interpretaciones a 30 de abril de 2021 (NAV)

A. Patrimonio Neto a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Patrimonio Neto" la cifra presentada con el mismo nombre en el balance de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

B. Impacto de valor de las inversiones inmobiliarias en la NAV a 30 de abril de 2021: Se entiende por este concepto la variación de valor de un activo respecto a su valor en libros, según aparece en la nota 5 de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril 2021. Entendido como la suma de B.1. y B.2.

B.1. Inversiones Inmobiliarias a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Inversiones inmobiliarias" la cifra presentada en la nota 5 de los estados financieros de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021 como Valor neto contable de activos en cartera sin derecho de retracto.

B.2. Valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de abril de 2021: Se entiende por "Valor razonable" el valor de mercado atribuido a cada uno de los activos, el cual es estimado por un experto independiente (Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.) según aparece en la nota 5 de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

C. Activos Netos de la Sociedad (NAV) a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Activos Netos (NAV)" el valor de los activos de la Sociedad, netos de sus fondos propios, a 30 de abril de 2021. Entendido como la suma de A y B.

D. Acciones en circulación a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Acciones en circulación" al total de acciones emitidas por la Sociedad a 30 de abril de 2021, excluyendo las acciones propias en autocartera. Se entiende como la resta de D.1. menos D.2.

D.1. Acciones a 30 de abril de 2021: Este epígrafe corresponde a las acciones emitidas de la Sociedad a 30 de abril de 2021 según aparece en la nota 9 de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

D.2. Acciones propias a 30 de abril de 2021: Este epígrafe corresponde a las acciones propias de la Sociedad a 30 de abril de 2021 según aparece en la nota 9 de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

E. Activos Netos de la Sociedad (NAV) por acción en circulación a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Activos Netos por acción" a la relación entre la totalidad de las acciones en circulación de la Sociedad y el total de sus activos netos, calculado a 30 de abril de 2021. Entendido como el cociente de C entre D.

FL

- Definiciones, asunciones e interpretaciones a 30 de abril de 2021 (Otra información financiera)

V. Patrimonio Neto a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Patrimonio Neto" la cifra presentada con el mismo nombre en el balance de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

W. Impacto del "Valor de mercado libre" de las inversiones inmobiliarias en el patrimonio neto corregido a 30 de abril de 2021: Se entiende por este concepto la variación de valor de un activo respecto a su valor en libros, considerando el valor otorgado por el experto valorador Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A en su informe de valoración de 20 de mayo de 2021, apartado A.1. en la columna "Valor de mercado libre". Entendido como la suma de W.1. y W.2.

W.1. Inversiones Inmobiliarias a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Inversiones inmobiliarias" la cifra presentada en la nota 5 de los estados financieros de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021 como Valor neto contable de activos en cartera sin derecho de retracto.

W.2. Valor de mercado libre de las inversiones inmobiliarias al 30 de abril de 2021: Se entiende por "Valor de mercado libre" el valor atribuido a cada uno de los activos, estimado por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., según aparece en el informe del experto valorador de fecha 20 de mayo de 2021, apartado A.1. en la columna "Valor de mercado libre". De acuerdo al citado informe, *"este valor no contempla las circunstancias del activo, es decir, su estado de ocupación. Se trata de un parámetro a utilizar para estimar el precio en el momento de venta actual, sin tener en cuenta la situación arrendaticia del inmueble, y el valor del inmueble a futuro. Esto incluye una evaluación del valor de la propiedad basado en el análisis de comparables e información de mercado con precios actuales en valor unitario de metro cuadrado construido. Es la técnica de valoración principal para la valoración de la propiedad residencial"*. Dicho valor no incluye el importe asociado a aquellos activos con derecho de retracto cuyo ejercicio ha sido comunicado a la Sociedad.

X. Patrimonio neto corregido por la plusvalía de las inversiones inmobiliarias en base al "Valor de mercado libre" (Patrimonio neto corregido) a 30 de abril de 2021: Se entiende por Patrimonio el Valor de mercado libre de los activos de la Sociedad estimado por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., según aparece en el informe del experto valorador de fecha 20 de mayo de 2021, apartado A.1. en la columna "Valor de mercado libre, netos de sus fondos propios, a 30 de abril de 2021. Entendido como la suma de V y W.

Y. Acciones en circulación a 30 de abril de 2021: Se entiende por "Acciones en circulación" al total de acciones emitidas por la Sociedad a 30 de abril de 2021, excluyendo las acciones propias en autocartera. Se entiende como la resta de Y.1. menos Y.2.

Y.1. Acciones a 30 de abril de 2021: Este epígrafe corresponde a las acciones emitidas de la Sociedad a 30 de abril de 2021 según aparece en la nota 9 de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

Y.2. Acciones propias a 30 de abril de 2021: Este epígrafe corresponde a las acciones propias de la Sociedad a 30 de abril de 2021 según aparece en la nota 9 de los estados financieros intermedios de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 30 de abril de 2021.

Z. Patrimonio neto corregido por la plusvalía de las inversiones inmobiliarias en base al "Valor de mercado libre" por acción en circulación a 30 de abril de 2021: Se entiende como la relación entre la totalidad de las acciones en circulación de la Sociedad y el total del Patrimonio neto corregido, calculado a 30 de abril de 2021. Entendido como el cociente de X entre Y.



D. Francisco López Posadas
Consejero

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

P.p.

D. Luis de Ulbarri San Vicente