

LIFT

ALMAGRO
CAPITAL

AC RESIDENCIAL SOCIMI

Informe Trimestral 2T 2025

Gestora líder de la inversión en Vivienda Inversa

LIFT

El presente documento y toda la información que de él derive, incluyendo, ya sea de forma verbal o escrita, comentarios, suplementos, aclaraciones y complementos de cualquier índole, han sido preparados por Almagro Capital Gestión, S.L. ("Sociedad"), exclusivamente para su uso en esta presentación y para los destinatarios a quien se entrega.

Esta presentación es estrictamente confidencial y ha sido elaborada a efectos meramente informativos. Esta presentación no podrá ser reproducida o redistribuida a ninguna persona, y no podrá ser publicada, completa o parcialmente, para ningún propósito. Además, la distribución de esta presentación puede estar limitada legalmente. Las personas que posean una copia de esta presentación sin ser destinatarios de la misma deberán informar sobre esta circunstancia a la Sociedad y cumplir las previsiones aquí descritas.

La información contenida en el presente documento, que es estrictamente confidencial, es información resumida que no ha sido auditada por los auditores de la Sociedad. La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en esta presentación no han sido verificadas por terceros independientes y, salvo cuando se indica expresamente otra fuente, han sido elaboradas por la Sociedad.

Ninguna de las afirmaciones contenidas en el presente documento debe entenderse como una obligación contractual asumida por la Sociedad para con ningún tercero, ni en su propio nombre ni en el de terceros. Esta presentación no constituye, y no puede ser entendida de ninguna manera, como asesoramiento legal, fiscal, de inversión, contable, regulatorio o de otro tipo sobre, acerca de o en relación con la Sociedad, ni constituye o forma parte de, y no debe ser interpretada como, una oferta de venta o suscripción o una recomendación para comprar o suscribir, o una solicitud de oferta para comprar o suscribir, o adquirir de otra manera, cualquier valor de la Sociedad, ni deberá en todo o en parte o el hecho de su distribución ser base de, o ser invocado en relación con, cualquier contrato o decisión de inversión.

La información proporcionada en este documento no debe ser considerada como un sustituto de la opinión independiente del destinatario con respecto a las operaciones, la situación financiera y las perspectivas de la Sociedad. Ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, es o será realizada por o en representación de la Sociedad, cualquiera de sus directivos, sus respectivas filiales y agentes, cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o asesores o cualquier otra persona ("Parte Vinculada") en referencia a la precisión, integridad o veracidad de la información o las opiniones contenidas en este documento y, en caso de confiar en ellas, será bajo su propia responsabilidad y a su cuenta y riesgo. Además, ninguna responsabilidad u obligación, tanto directa como indirecta, contractual, extracontractual o de otro modo, es o será aceptada por la Sociedad ni ninguna de sus Partes Vinculadas, en relación con la referida información o las opiniones o cualquier otra cuestión en relación con este documento o sus contenidos o de otra forma que surja en relación con ellas.

Todas las declaraciones aparte de las referidas a datos históricos incluidas en esta presentación, incluyendo, sin limitación, aquellas referidas a la situación financiera, estrategias de negocio, planes de gestión y objetivos u operaciones futuras de la Sociedad pueden ser meras proyecciones. Estas son inciertas, por lo que implican riesgos desconocidos, incertidumbres y otros factores, los cuales podrían ocasionar que los resultados actuales de la Sociedad, rendimientos, logros, o resultados industriales, sean materialmente diferentes de aquellos expresa o implícitamente indicados en estas proyecciones. Estas están basadas en numerosas asunciones en referencia con nuestras estrategias de negocio presentes y futuras y en el entorno en el cual esperamos operar en el futuro. Las proyecciones se refieren a la fecha de esta presentación y la Sociedad y sus representantes niegan expresamente cualquier obligación de emitir ninguna actualización o revisión de las proyecciones de esta presentación, cualquier cambio en las expectativas, nuevos sucesos en las cuales estas proyecciones se basan.

Esta presentación no constituye ni forma parte de ninguna oferta de venta o suscripción o solicitud de cualquier oferta de compra de cualesquiera acciones en Estados Unidos o en cualquier otra parte, ni servirá, en su totalidad o en parte, como base de ningún contrato o compromiso para adquirir acciones.

Esta presentación contiene medidas alternativas de rendimiento según el Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 y las Directrices de ESMA sobre medidas alternativas de rendimiento de 5 de octubre de 2015. Otras sociedades pueden calcular y representar la información financiera de forma diferente o usar las medidas alternativas de rendimiento con propósitos diferentes que los de la Sociedad, lo que limita la comparabilidad de la información financiera afectada por estas medidas. Las medidas alternativas de rendimiento no deben ser consideradas como alternativas a las establecidas en la información financiera de la Sociedad, tienen un uso limitado y pueden no ser indicativas de los resultados de las operaciones. Los destinatarios de esta presentación no deben depositar una confianza excesiva en esta información.

Esta presentación se entrega en relación con una reunión con la Sociedad y no se extraviará ninguna copia de este documento ni de ningún otro material escrito después de esta reunión si ésta se celebra físicamente. Al leer las diapositivas contenidas en esta presentación y asistir a la reunión donde esta se expone, usted garantiza, declara, reconoce y acuerda con la Sociedad que (i) ha leído, acepta y cumplirá con el contenido de este aviso, incluyendo, sin limitación, la obligación de mantener la confidencialidad de esta presentación y de su contenido, (ii) entiende las sanciones legales y regulatorias que conlleva el mal uso, la divulgación o la circulación indebida de esta presentación y (iii) no mantendrá en ningún momento ninguna conversación, correspondencia o contacto relativo a la información contenida en esta presentación con ninguna de las Partes Vinculadas.

Sumario AC Residencial a 2T 2025

AC RESIDENCIAL SOCIMI



TOTAL
INVERSIÓN

38,3 M€

Volumen Inversión



ACTIVOS

104

Comprados



PRECIO MEDIO
COMPRA

3.000

€/m²



DTO. EN COMPRA
PROMEDIO

32,4%



LTV BRUTO ⁽¹⁾

33,1%

1. LTV Bruto: Financiación/Valor de mercado en compra. 2. NAV auditado dic-24. 3. Activos vendidos o firmados para su venta

PRINCIPALES KPIS



1,31 €/acción

NAV⁽²⁾



7

Activos vendidos ⁽³⁾

RETORNO DE ACTIVOS VENDIDOS



19,0%

TIR sin deuda

+10,7% s/caso base

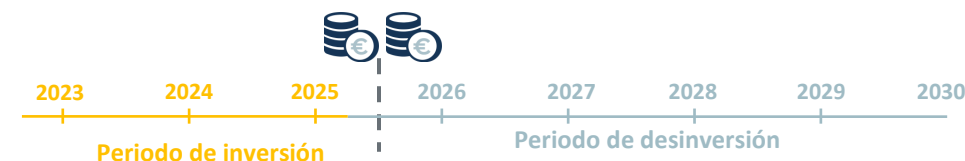


26,1%

TIR con deuda

+13,6% s/caso base

CALENDARIO DE LA INVERSIÓN



- Primera distribución del 8% del valor nominal realizada en mayo 2025
- Segunda distribución del 8% del valor nominal aprobada para agosto 2025

SITUACIÓN ACTUAL DE LA CARTERA



LOCALIZACIÓN DE LA CARTERA POR PROVINCIA



DISTRIBUCIÓN DE LA CARTERA POR TIPOLOGÍA DE ACTIVO



Evolución NAV

El NAV auditado de la cartera de AC Residencial actualizado a 31/12/2024 asciende a 1,31€/acción (+24% vs. 2023), lo que implica un retorno acumulado de inicio de 31%

39,1M€

NAV

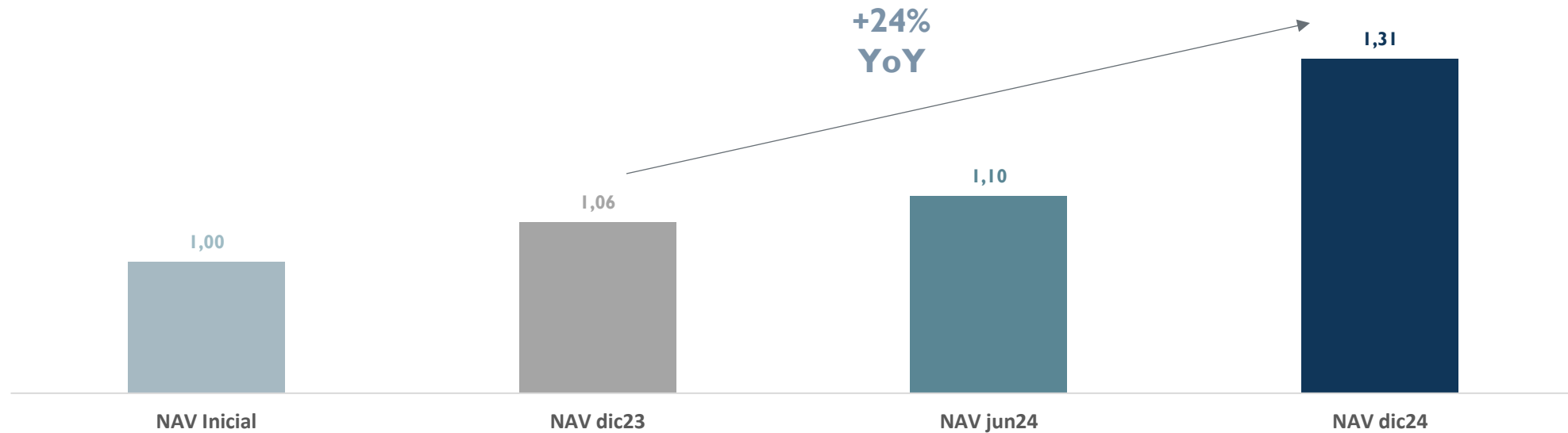
+24%

Incremento s/NAV dic23

+31%

Retorno acumulado

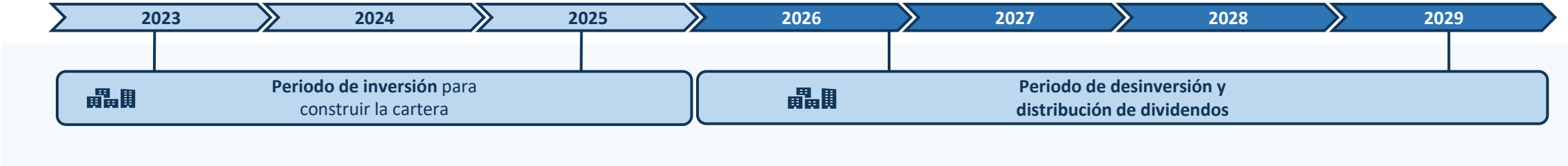
EVOLUCIÓN NAV (€/ACCIÓN)



Actualización calendario AC Residencial

AC Residencial ha concluido su periodo de inversión en febrero de 2025, habiendo realizado una primera distribución de capital en mayo (0,08€ por Acción) y se realizará una segunda de la misma cantidad (0,08€ por Acción) en agosto de 2025

CALENDARIO INICIAL



ACTUALIZACIÓN CALENDARIO



