



Madrid, 28 de mayo de 2025

Alquiler Seguro Asset Market SOCIMI, S.A.U. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**ASAM**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la ley 6/2023, 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en el artículo 21 del Reglamento de funcionamiento de BME MTF *Equity* y en la Circular 3/2023 del segmento BME *Scaleup* de BME MTF *Equity*, pone en conocimiento del mercado la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Dada la participación de la Sociedad en el día de hoy en el Foro MEDCAP, la Sociedad hace pública la presentación que será desarrollada en las distintas sesiones con inversores en el día de hoy.

El Foro MEDCAP es el evento de referencia organizado por Bolsas y Mercados Españoles que reúne a inversores europeos y empresas de mediana y pequeña capitalización cotizadas en España.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME *Scaleup* se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Sergi Gargallo Lorente
Presidente del Consejo de Administración
ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A.U.



**ALQUILER[®]
SEGURO**
ASSET MARKET SOCIMI

Foro MEDCAP

28 de Mayo de 2025



***Discovery
meeting***

Jesús Martí
Consejero Delegado

Índice de contenidos

- 1. Estructura y promotores de referencia**
- 2. Oportunidad de mercado**
- 3. Cartera, mercados de interés y operaciones tipo**
- 4. Ampliación de capital**

1. Estructura y promotores de referencia

1. Estructura y promotores de referencia

DESCRIPCIÓN DEL VEHÍCULO

- ✓ ALQUILER SEGURO ASSET MARKET SOCIMI, S.A. **constituida y cotizando** en BME Scaleup.
- ✓ Nuestro **accionista actual es Alquiler Seguro S.A.U**, participada por el fondo de inversión Aurica Capital (49,9981%) Antonio Carroza, presidente de Alquiler Seguro (45,0014%), y Sergi Gargallo, vicepresidente de Alquiler Seguro (5,0005%).
- ✓ Se trata de la **segunda SOCIMI lanzada por Alquiler Seguro** tras Quid Pro Quo Alquiler Seguro, lanzada en 2018 y vendida en 2023 con una **rentabilidad bruta del 34,3%** (rendimiento anualizado 6,9%).
- ✓ Contamos con un **Seed Portfolio** con un **valor actual de €7,7M** ⁽¹⁾, el cual pretendemos aumentar en fase sucesivas mediante la aportación de *equity* por parte de inversores y deuda adicional.

CONTRATOS PRINCIPALES

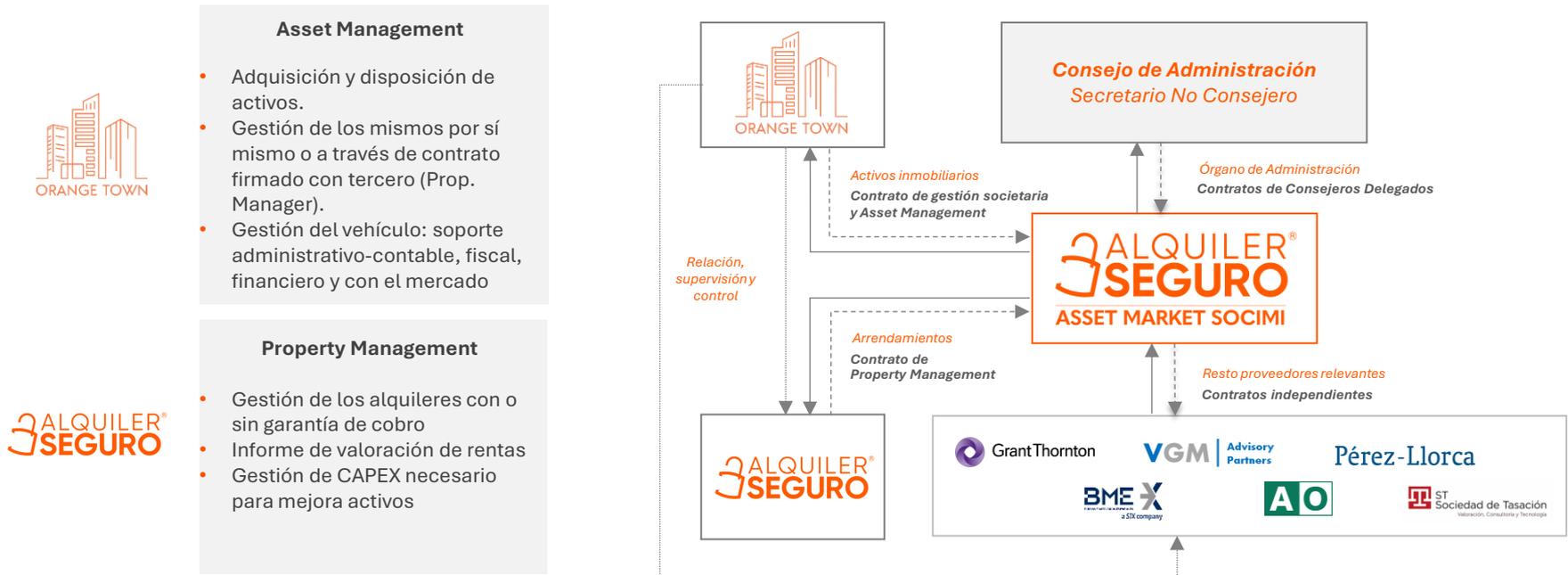
Asset Management

- Adquisición y disposición de activos.
- Gestión de los mismos por sí mismo o a través de contrato firmado con tercero (Prop. Manager).
- Gestión del vehículo: soporte administrativo-contable, fiscal, financiero y con el mercado

Property Management

- Gestión de los alquileres con o sin garantía de cobro
- Informe de valoración de rentas
- Gestión de CAPEX necesario para mejora activos

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ÓRGANO DE CONTROL INTERNO ⁽²⁾



1. Estructura y promotores de referencia

Orange Town Asset Management es la Sociedad Gestora **designada por ASAM** para alcanzar nuestros objetivos en virtud del Contrato de gestión societaria y asset management.

ORANGE TOWN ASSET MANAGEMENT: GESTIÓN SOCIETARIA DEL VEHÍCULO Y ASSET MANAGER



ISO 9001 y 55001



Identifica y gestiona oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario, proporcionando un enfoque integral que abarca desde la adquisición y administración de activos, hasta la optimización de su rentabilidad

Acceso a portfolios exclusivos



- Como agente líder del sector, **recibe habitualmente carteras** de inversores, partners del sector y/o clientes.
- Debido a las estrechas relaciones con entidades de crédito se dispone de **acceso a inmuebles en venta procedentes de reestructuración bancaria**.

Primera valoración cuantitativa con software propio



- Utilización de un **Automated Valuation Model (AVM) propio para rentas**, AVM4RENT, que valora automáticamente portfolios de activos
- **Cruza oferta y la demanda de forma automática** mediante algoritmo matemático que detecta lo que un potencial inquilino estaría dispuesto a pagar.

Rating propio



- **Valoración cualitativa** por parte de **equipo cualificado y experimentado**, una vez filtrado por AVM4RENT.
- **Rating propio** para analizar el portfolio, activo por activo, e **identificar su “alquilabilidad”**.

Due Diligence comercial y técnica



- **Ratifica las valoraciones preliminares** anteriores, **identificando y confirmando** datos de índole física.
- **Verifica cargas** sobre los inmuebles, estado de **posesión** y estado de **conservación**.
- Determina el **presupuesto de inversión en CAPEX**.

1. Estructura y promotores de referencia

Alquiler Seguro es el líder indiscutible en el sector del alquiler en disperso. Property Manager designado por ORANGE TOWN en virtud del Contrato de Property Management.

ALQUILER SEGURO: PROPERTY MANAGER DE ALTO VALOR AÑADIDO



Líder indiscutible en el sector del alquiler residencial en España, especializado en la gestión de vivienda en concentrado y único gestor granular (disperso) reconocido.

Viviendas (contratos) en gestión



- Más de **220 millones de euros rentas garantizadas** el último año en más de **27.000 viviendas** a cierre del mes de enero de 2025.
- Más de **160.000 clientes** atendidos 24/7 por **452 empleados** al servicio desde **65 oficinas físicas** en España y Portugal.
- **Morosidad 0%** de la que se benefician **más de 25.000 propietarios** mes tras mes.



PROPIETARIOS

Propuesta Precio Técnico
Anuncio publicitario
Búsqueda y selección de inquilinos
Formalización contratos
Garantía y/o gestión de cobro
CAPEX
Seguimiento contratos



INQUILINOS

Firma del contrato de alquiler
Gestión de suministros
Atención al cliente
Gestión de reparaciones y averías
Cambio de vivienda (5%)
Resolución de incidencias (menos de 14 días para responder y menos de 20 para resolverlas)

Alquiler Seguro Grupo opera con sus **565 empleados** en **5 áreas complementarias a la gestión inmobiliaria**, vinculadas a la consultoría de **calidad**, el área **jurídica**, en **tecnologías** de la información, **arquitectura** y reformas, y en el sector de los **seguros**.



1. Estructura y promotores de referencia

ALQUILER SEGURO GRUPO

Alquiler Seguro Grupo opera con sus **565 empleados** en **5 áreas complementarias** a la gestión inmobiliaria, vinculadas a la consultoría de **calidad**, el área **jurídica**, en **tecnologías** de la información, **arquitectura** y reformas, y en el sector de los **seguros**.



Grupo especializado en la gestión de alquileres, pioneros en el desarrollo de medidas enfocadas a la expansión del mercado de los arrendamientos en España desde 2007



- **Equipo humano altamente preparado y especializado.**
- Clara apuesta por la **orientación hacia el cliente.**
- **Implementación continua de nuevas tecnologías** y eficiencia en procesos (software propio de gestión)



- **+ 8,8 M€ EBITDA 2024**
- **+ 5.000 M€** valor patrimonial bajo gestión
- Propietario de Fichero de Inquilinos Morosos (FIM) **único registro nacional de morosidad de alquiler**



AURICA CAPITAL

Gestora española de Private Equity especializada en la **inversión alternativa** a través de inversión directa e inversión indirecta.

AURICA



+450 M€
Activos bajo gestión



> 30
Inversiones realizadas



+ 20
Profesionales

2. Oportunidad de mercado

2. Oportunidad de mercado: desequilibrio estructural

Déficit estructural de producto residencial: **demanda superior a oferta**, un **desequilibrio** que permanecerá los próximos años, motivado por una **demanda robusta y una oferta limitada de vivienda**.



2. Oportunidad de mercado: demanda

Tendencia favorable en los principales factores que sostienen la demanda de la vivienda en alquiler

Economía Española con sólidos fundamentales	Crecimiento sostenido de número de hogares en los próximos años	Disminución de la capacidad de compra	Aumento de preferencia por el alquiler
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Crecimiento sostenido del PIB desde 2021 (previsión de crecimientos anuales c. 2% en 2025-2026). ✓ Descenso continuo de la tasa de paro ✓ Inflación e inflación subyacente estabilizadas (c.2%) tras periodo de inestabilidad 2022-2023 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dos factores fundamentales: Crecimiento de población y disminución de miembros por hogar ✓ Concentrado en las grandes áreas urbanas e impulsado por la entrada de nuevos residentes procedentes del exterior, lo que favorece el mercado del alquiler 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Reducida capacidad de endeudamiento y ahorro de los hogares con menores rentas ✓ Ahorro insuficiente en el segmento más joven ✓ Contexto de prudencia de las entidades financieras en la concesión del crédito hipotecario desde 2014 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Segmento joven con menos apego/predilección por la propiedad ✓ Tendencia de equiparación a los ratios europeos de alquiler
 <p>10,6% tasa de paro (4T-2024 EPA)</p> <p>Mínimo desde 2008</p>	 <p>+ 1,4M <2021 - 2024> + 4,3M <2024 - 2034E></p> <p>48,6 M (2024)</p>  <p>2,54 <2021> 2,37 <2034E></p> <p>2,5 ps/hogar (2024)</p>	 <p>105% <2007> 75% <2023></p>	 <p>% alquiler 24,7% <2023> +3,5pbs vs 2014</p>   <p>30,8% <2023> +1,5pbs vs 2014</p>

2. Oportunidad de mercado: oferta

La oferta es incapaz de satisfacer la demanda a día de hoy, y su capacidad de crecimiento es limitada

Stock de vivienda usada inadecuado...

- ✓ Producto obsoleto que **no cubre necesidades de demanda**.
- ✓ **Reducido parque de alquiler social** (c.300.000 uds en 2023, 1% del stock total).
- ✓ **Poco volumen de rehabilitación** de viviendas usadas (c.25.000 visados anuales).



77% stock
+17 años

...y limitado

- ✓ **Modesto peso** relativo del sector **privado institucional** (c.5%) lo que limita la capacidad de crecimiento.
- ✓ **Aparición y fuerte crecimiento de usos alternativos** de la vivienda (alquiler turístico y de temporada, con incremento interanual de la oferta del 55% junio 23- junio24).
- ✓ **Disminución de oferta como reacción** a medidas puntuales (Ley de vivienda) (-17% interanual en oferta de alquileres permanentes a junio 24).



Sólo 5% stock
con propietario
institucional

Promoción de obra nueva por debajo de la creación neta de hogares...

- ✓ **El promedio anual de viviendas iniciadas se sitúa en c.100k**, frente a una creación de hogares por encima de 250k.



c.150k
Déficit
anual
2021-2023

...en un mercado con dificultades estructurales de crecimiento

- ✓ **Reducida disponibilidad** de suelo finalista.
- ✓ **Incremento de los costes** de construcción.
- ✓ **Escasez de mano de obra** cualificada en construcción.
- ✓ **Falta de inversiones** y políticas públicas destinadas a la adquisición y desarrollo de nuevo suelo urbano disponible para edificación.
- ✓ **Criterios bancarios** restrictivos para financiación a promotores



Sin previsión de
aumento de oferta
a medio plazo

2. Oportunidad de mercado: *valor refugio*

En periodos de **incertidumbre** es probable que, como inversores, busquemos una forma de proteger el capital. El **mercado bursátil puede tener fluctuaciones**, pero **el subyacente que representa la vivienda del vehículo** suele **aumentar su valor** con el paso del tiempo y **batir a la inflación**.

EL MERCADO DE VIVIENDA PRESENTA SÓLIDOS FUNDAMENTALES⁽¹⁾



ESCASEZ DE OFERTA GENERALIZADA. Déficit de oferta de más de 300.000 viviendas. En 2025-2026 se entregarán menos de 100.000 viviendas al año. La falta de oferta se concentra sobre todo en las principales ciudades (Madrid, Barcelona, Valencia o Bilbao), costa mediterránea, Canarias y Baleares.



SUBIDA DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES. El desequilibrio entre una oferta menguante y una demanda creciente ha encarecido los precios del alquiler hasta niveles nunca antes registrados en la mayoría de las provincias de España. El precio medio del alquiler en España en 2024 alcanzó los 1.118€, un 11,3% más que en 2023, cuando se quedó en 1.002€.



REBAJAS TIPOS DE INTERÉS. El Euribor a 12M tiende a moderarse progresivamente hasta niveles próximos al 2% en 2025, lo que incentivarán las operaciones, y, por ende, precios.



INCREMENTO CONSTANTE DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA: La población de España se situó en 48,6M habitantes a 1 de enero de 2024, con un crecimiento de más de 500.000 personas en un año. El 13,4% de la población tenía nacionalidad extranjera y el 18,2% había nacido fuera de España, presionando la demanda por necesidad de vivienda habitual.



LA TASA DE ESFUERZO COMIENZA A MODERARSE. La proporción de los ingresos familiares que se destinan al pago de la hipoteca han comenzado a reducirse, reflejando la caída del Euribor. Se sitúa actualmente en el 36% y es altamente probable que en próximos meses se sitúe por debajo de la media histórica (35,0%).

(1) Fuentes varias: EPA INE, Bankinter, Banco de España, Observatorio del Alquiler.

3. Cartera, mercados de interés y operaciones tipo

3. Cartera, mercados de interés y operaciones tipo

ASAM SOCIMI cuenta ya con un **seed portfolio granular** por valor RICS de €7,7M Eur ⁽¹⁾, concentrado actualmente en Madrid y Barcelona, ya **generador de rentas por alquiler** y gestionado por Alquiler Seguro.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA



ASPECTOS CLAVES SEED PORTFOLIO

- Alquiler Seguro apuesta por la **SOCIMI** para incrementar la oferta de **viviendas asequibles en alquiler** como respuesta firme a la necesidad de **aumentar la oferta de viviendas** de alquiler accesible en zonas de **mayor demanda**.
- Viviendas en **disperso**, en todo momento **arrendadas** y **gestionadas** por Alquiler Seguro (índice de ocupación interanual del 96,6% a 31/12/2024 y una **tasa de ocupación del 100%** de las 40 viviendas con pleno dominio a 31 de diciembre de 2024)
- **No requieren de inversión de CAPEX** adicional.
- **2,9 años de duración media** de los contratos.
- **Concentración en Madrid y provincia de Barcelona** (92% de uds. y 94% del valor del portfolio). El **72% del valor en capitales de provincia**; resto en **conurbaciones urbanas de primera corona** de Barcelona (Sabadell, Hospitalet...)

RECORRIDO DE VALOR EXPERIMENTADO - SEED PORTFOLIO



PRECIO COMPRA PROMEDIO

133.672 € / vivienda
16/09/2022 media



VALORACIÓN ACTUAL PROMEDIO

184.460 € / vivienda
31/12/2024 última RICS



REVALORIZACIÓN TÁCITA

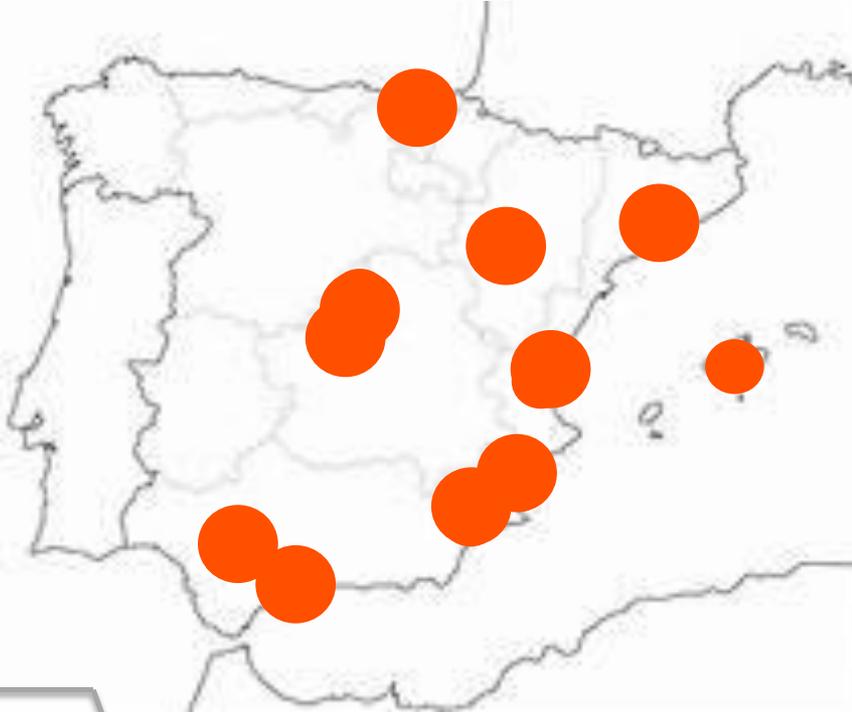
48.520 € / vivienda
38% s./p. compra

(1) Valoración inmobiliaria RICS de la cartera a 31 de diciembre de 2024 (publicado en el mercado con fecha 31 de enero de 2025).

3. Cartera, mercados de interés y operaciones tipo

Gracias a **Orange Town**, ASAM SOCIMI cuenta con **acceso privilegiado a portfolios de producto residencial susceptible de alquiler**. La gestora cuenta además con sus **procesos certificados en Gestión de Activos (55001) y Calidad (9001)** para garantizar el éxito en la aplicación de la **política de inversión y desinversión** de la cartera aprobada.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA MERCADOS DE INTERÉS



OPERACIONES TIPO

Conjunto de viviendas
alquiladas en
Aranjuez

Edificio residencial que
requiere adecuación en
Corredor del Henares

Inmueble libre con
adecuación menor en
Toledo

Conjunto de viviendas
alquiladas en
Murcia

Conjunto de viviendas
alquiladas en
Sevilla

Inmueble disperso en
Alicante

Inmueble alquilado por
debajo de mercado, próx.
finaliz. contrato en Madrid

Dos inmuebles mismo
vendedor
en Alicante

Vivienda alquilada por
Alquiler Seguro en Zaragoza

Inmueble que requiere
adecuación mayor para inc.
rentabilidad en Málaga

Mejorar inmueble para
incrementar renta y grado
ocupación

Etc.

4. Ampliación de capital

4. Ampliación de capital

Con fecha **14 de mayo de 2025**, el accionista único ha aprobado un **aumento de capital social por importe nominal máximo de 23.719.340 euros** mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 2.371.934 nuevas acciones ordinarias a **11,11 euros por acción**, incluyendo valor nominal y prima de emisión, lo que supone un **descuento del 20% sobre precio de cotización actual**.

AUMENTO DE CAPITAL MÁXIMO = 23,7M€ CAPITAL + 2,6M€ PRIMA EMISIÓN



POST MONEY: 30 MILLONES DE EUROS. Permitirá capitalizar la Sociedad para crecer mediante la adquisición de nuevos inmuebles en áreas de interés cruciales en este momento del mercado, favoreciendo la generación de economías de escala de la Sociedad que permitirán una mayor fluidez de flujos de caja positivos.



PRECIO POR ACCIÓN -20% VS. PRECIO DE COTIZACIÓN. Con ánimo de favorecer la colocación entre nuevos inversores, el Accionista Único ha aprobado un precio por acción un 20% por debajo de precio de cotización (13,8 euros por acción).



RENUNCIA AL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL ACCIONISTA ÚNICO. Alquiler Seguro, S.A.U., titular de la totalidad de las acciones de la Sociedad, renuncia al ejercicio de su derecho de suscripción preferente conforme al interés social de la Sociedad.



SUSCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES POR COLOCADORES DE REFERENCIA. Las nuevas acciones podrán ser suscritas por terceros inversores mediante un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado a dichos efectos, coordinado por uno o varios bancos de inversión con contrato de colocación con la Sociedad.



TIQUET MÍNIMO 100.000 EUROS: El aumento de capital no requerirá de la publicación de un folleto informativo en la medida en que, entre otros, los inversores que adquieran las nuevas acciones no podrán hacerlo por un importe total inferior a 100.000 euros por inversor.

 ALQUILER[®]
SEGURO

ASSET MARKET SOCIMI