

Informe Trimestral

septiembre
2025

Nota previa

En este cierre trimestral las valoraciones corresponden a diversas fechas debido al intenso proceso de absorciones ejecutado en verano

Al final de la presentación se incluye un glosario que explica el concepto y cálculo de todos los indicadores utilizados a lo largo del documento.

Vitruvio publica trimestralmente un informe con la descripción de la situación de la compañía a cierre del periodo. Se incluyen los indicadores claves de la cartera inmobiliaria, así como la información financiera más relevante. En ocasiones, se presenta también información posterior al cierre trimestral cuando la misma es relevante.

La cifra del GAV (*gross asset value*, por sus siglas en inglés) proviene de la **valoración inmobiliaria** que ha realizado Savills España de los activos propiedad de Vitruvio en distintas fechas, debido a la intensa actividad de integraciones de otras sociedades en los últimos meses: primero, 199,3 millones de euros provienen de la valoración periódica, a 30 de junio de 2025; segundo, 91 millones de los inmuebles procedentes de las absorciones de Mercal Inmuebles SOCIMI S.A., de Alkigar S.A. y de Polígono Garza S.A. fueron valorados por Savills España el 31 de marzo de 2025; tercero, 7,5 millones de los inmuebles procedentes de la absorción de Carte S.A. fueron valorados por Savills España el 31 de octubre de 2024; y, cuarto, la nueva adquisición el 31 de julio de 2025 de Orense 69 valorada en 31,7 por Savills en esa misma fecha, así como la valoración del edificio sito en Paseo de la Ermita, el cual ha sido revisado al alza en su valoración.

El **valor neto de los activos (NAV)** y el **valor liquidativo** están calculados por Savills España a **30 de junio de 2025**. En condiciones normales, la compañía publicaría esos indicadores a cierre de septiembre de 2025, en coherencia con el resto del informe, pero, dada las últimas operaciones de fusión y adquisición por valor de 123M€, el cierre contable y base del cálculo se ha visto retrasado y se hará público en el siguiente informe, junto con el cierre de año.

El presente informe muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos (*gross rental income* o GRI) del último mes del trimestre (**septiembre de 2025**). Este dato ofrece una imagen estática, a última fecha, de la marcha de Vitruvio, a efectos meramente indicativos y sin que, en ningún caso, pueda interpretarse dicha información como una previsión o una estimación a futuro.

Parte de la información contenida en el presente documento ha sido obtenida de fuentes que Vitruvio considera fiables, pero ello no garantiza que sea completa o exacta, ni la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí contenidas.

Este documento no es un folleto, no forma parte de un folleto, ni supone oferta o solicitud alguna para comprar o vender valores, intercambiarlos o para solicitar votos o autorizaciones en ninguna jurisdicción. Además, este documento no es una recomendación de inversión ni pretende sustituir la labor de asesoramiento en la inversión del ahorro que llevan a cabo los profesionales del asesoramiento financiero.

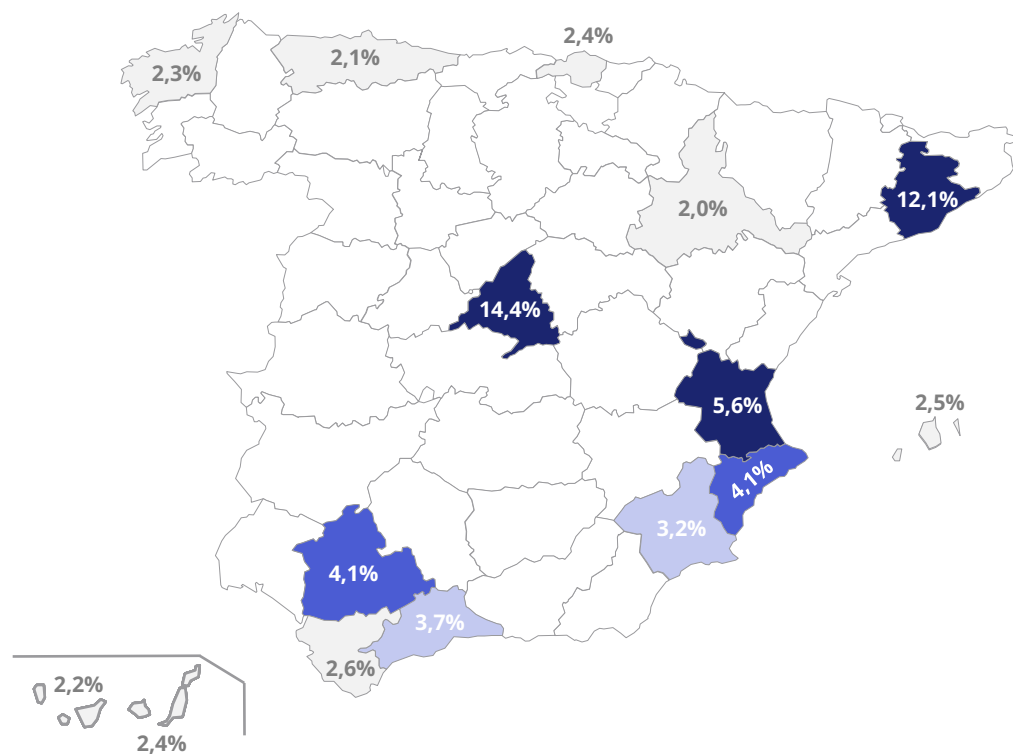
La información incluida en esta presentación está sujeta a y debe leerse juntamente con toda la información pública disponible de Vitruvio.

Por último, es importante destacar que este informe es provisional, puede contener errores, información no actualizada o susceptible de ser finalmente determinada, en relación con el periodo, con la formulación de los EEFF intermedios sometidos a revisión limitada o EEFF finales auditados.

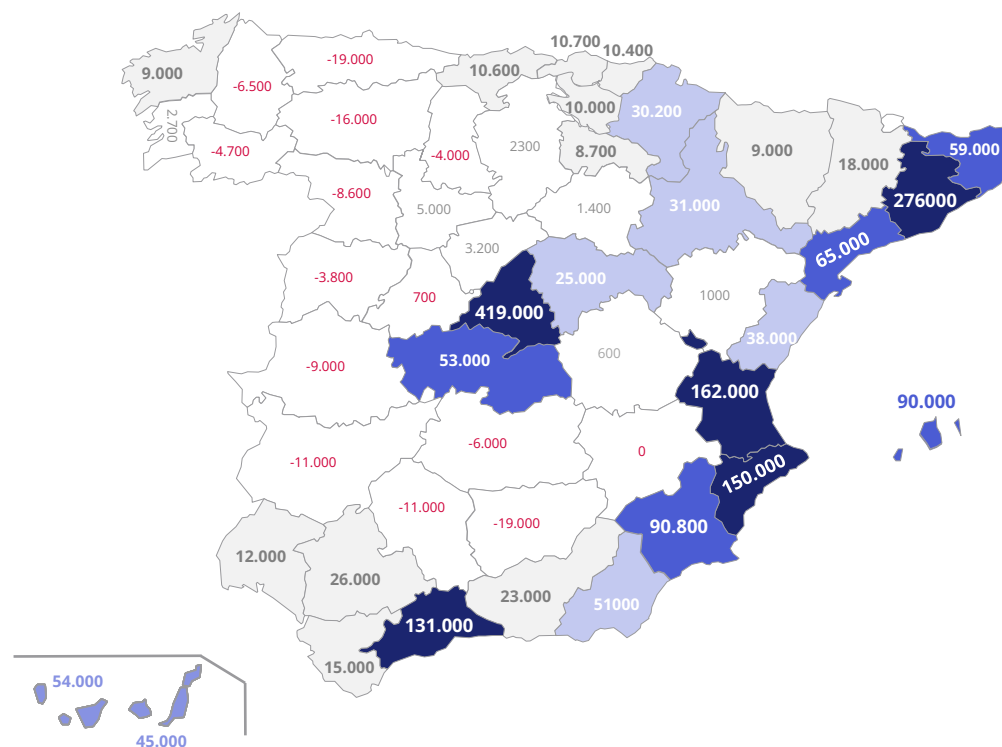
¿Dónde invertir?

Es una decisión basada en los datos de población y crecimiento poblacional

Concentración - provincias con población >2% del total



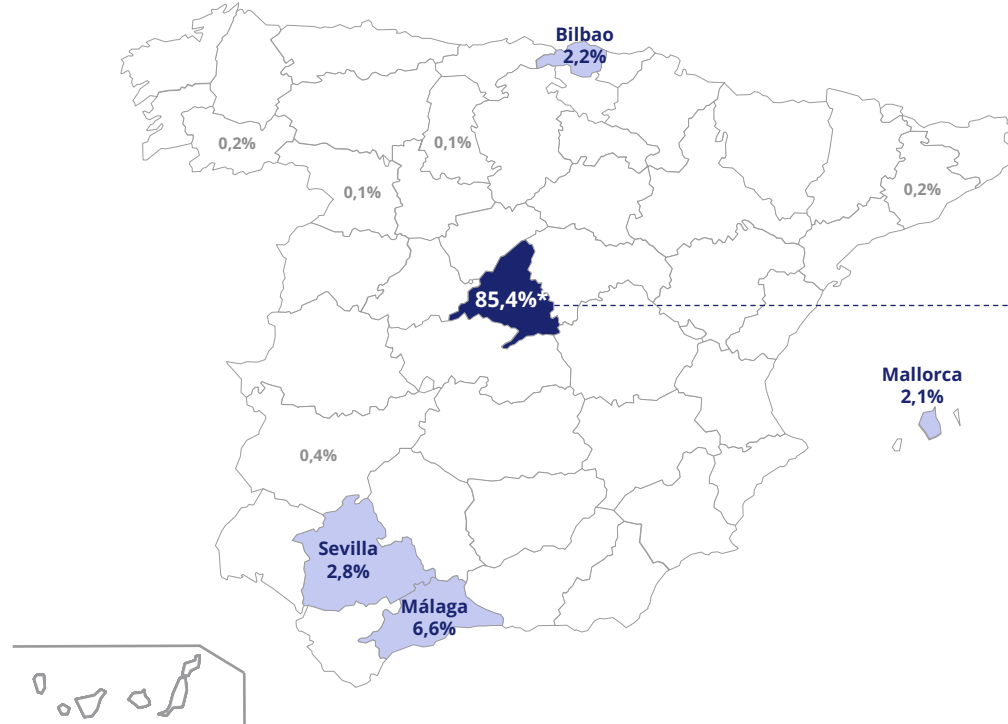
Tendencia - crecimiento poblacional de 2019 a 2024



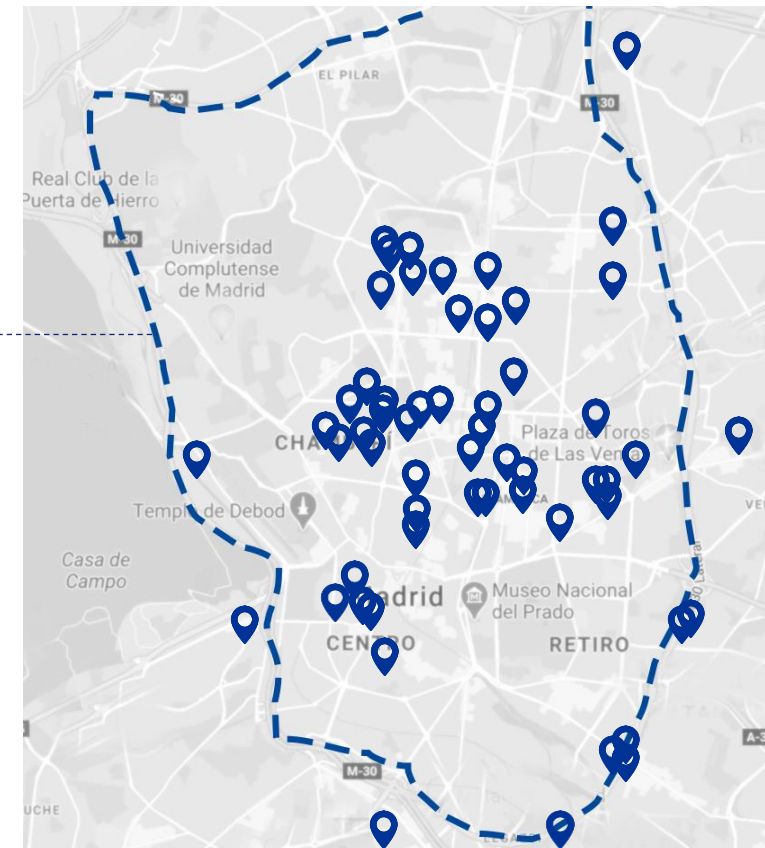
Cartera de inmuebles

Los 330 millones de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid – Diversificación geográfica

Distribución de la cartera de Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30



*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Cartera de inmuebles

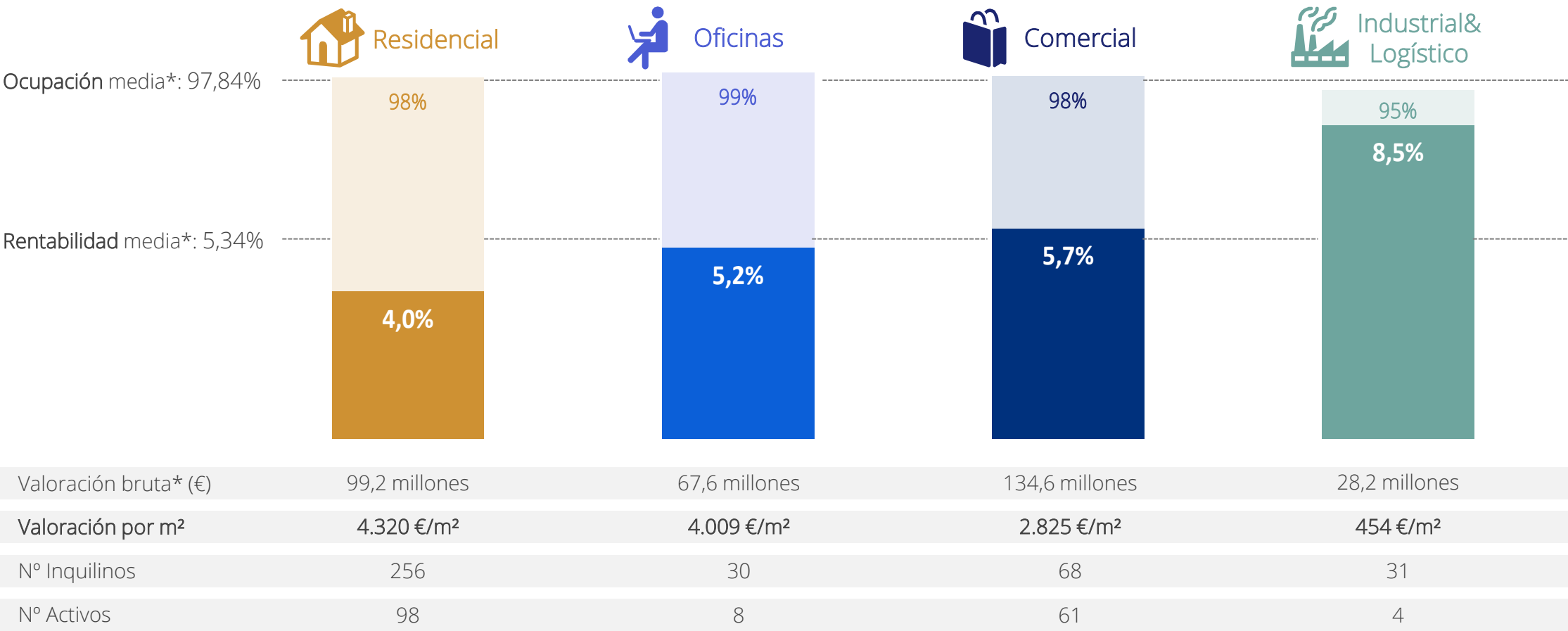
Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades – Diversificación de tipología de inmuebles



*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Cartera de inmuebles

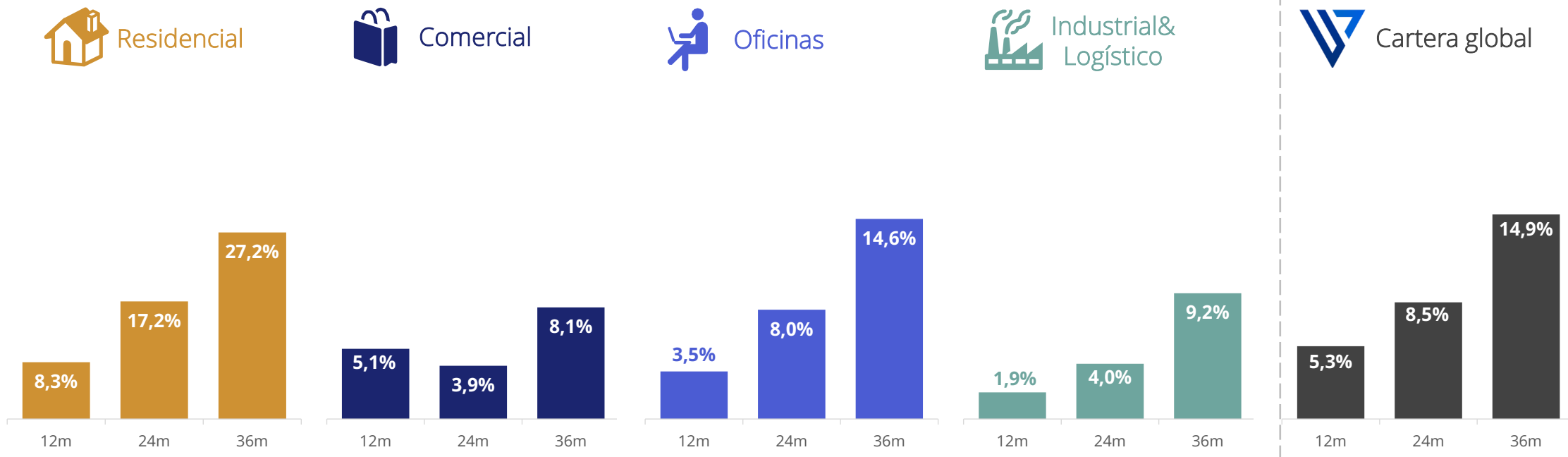
Principales indicadores de los activos: rentabilidad por alquiler, ocupación, valoración por uso y por m² – Diversificación de inquilinos



*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Crecimiento de rentas

Últimos 12, 24 y 36 meses, *ceteris paribus** – Gestión activa de la cartera



*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

ASG

Políticas a nivel Ambiental, Social y de Gobernanza

Ambiental

¿Qué es Breeam? Método & consultoría para certificación de activos. Usos objeto de estudio: residencial, oficinas e industrial & logístico.

Fases del proceso

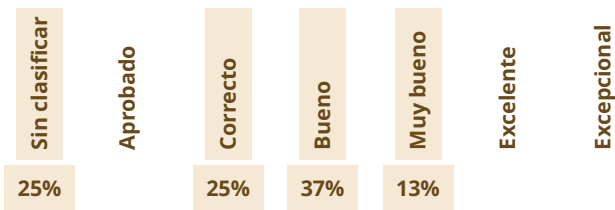
Estado inicial: evaluación del inmueble

Análisis: identificar mejoras

Implantación: definición de estrategias



Resultados



Social

1.

La inversión en alquiler vitalicio. Compromiso con la sociedad para ayudar a personas de la 3ª edad.

El alquiler vitalicio brinda una solución ante una necesidad social de personas mayores para ayudarles a monetizar el ahorro inmobiliario.

2.



Acuerdo con la fundación Tengo Hogar para la cesión de un local comercial. El local les permitirá dar soporte a familias de la zona.

La fundación ha destinado el local a impartir formaciones y realizar actividades infantiles. Tengo Hogar ayuda a familias en situación de vulnerabilidad a recuperar su autonomía laboral, económica y social.

3.

Primero H y Techo tienen el objetivo de dar acceso a la vivienda a personas con vulnerabilidad residencial.



Vitrúvio es socio fundador de ambas empresas.

Gobernanza



Consejo de Administración con dos consejeros independientes.



Ampliación del número de mujeres en el órgano de gobierno y con carácter independiente en septiembre 2025.

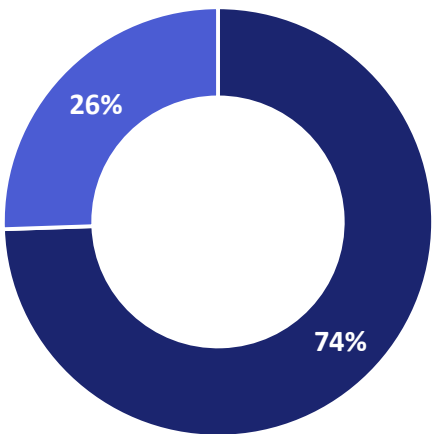


Iniciativas voluntarias de implantación de buenas prácticas en el plano de gobierno corporativo y para impulsar la transparencia. (comisión de auditoría, comité asesor y frecuencia de reporting).

Análisis corporativo

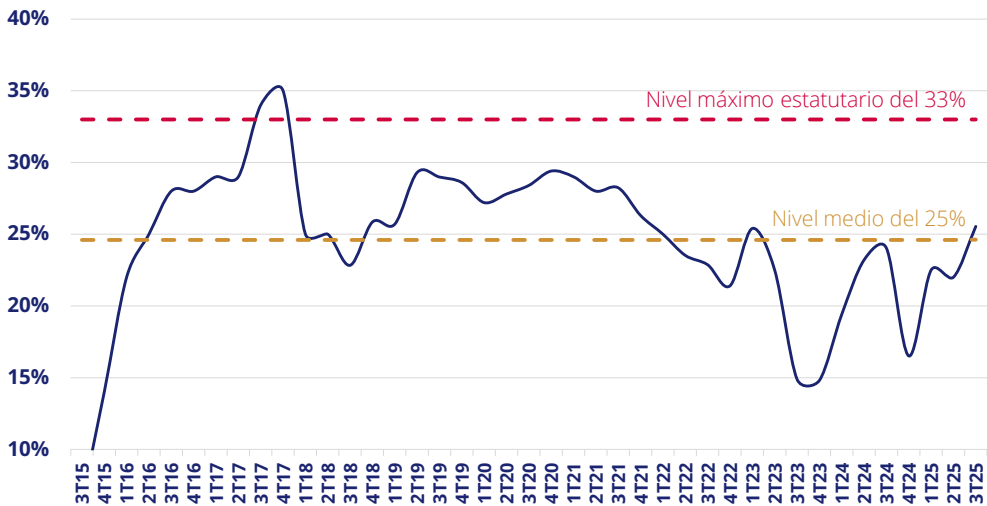
Detalles de la deuda, limitada por estatutos al 33% del valor de los inmuebles

% Apalancamiento* del 26%



■ GAV-deuda ■ Deuda

Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,3% coste medio

Gracias a las políticas monetarias más expansivas, la moderación en los tipos se ha trasladado al coste medio de Vitruvio, situándolo en un 3,3%. El máximo alcanzado fue en 2024 con un 4%.

9,2 años de vencimiento

La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio se sitúa en 9,2 años, en línea con la vocación de largo plazo de la compañía.

25% deuda cubierta

Una cuarta parte de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, amortiguando la incertidumbre sobre los gastos financieros futuros.

84,1M deuda neta

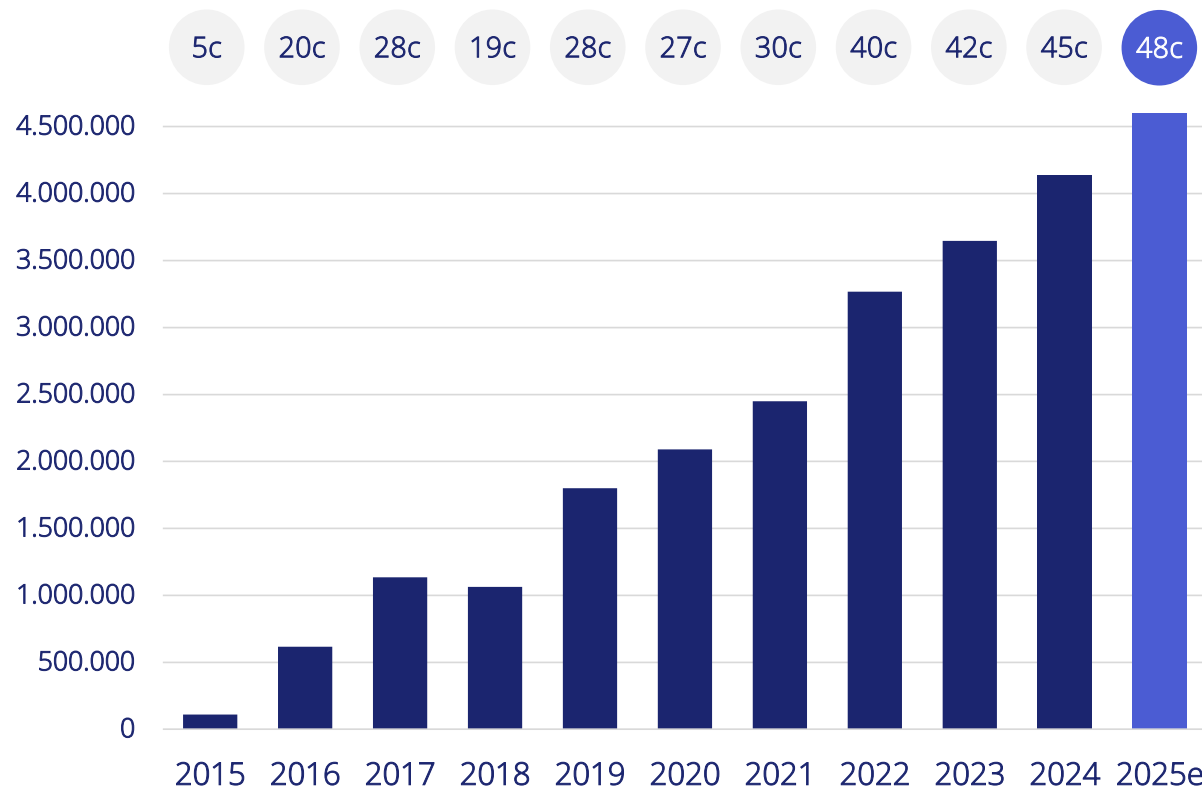
Casi la totalidad de la deuda se compone de préstamos hipotecarios, en algunos casos con estructuras de *balloon* (repago al vencimiento). También se dispone de pólizas para atender posibles necesidades en el c/p.

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Rentabilidad al accionista

Objetivo de aumento anual, al menos, equivalente a la inflación. El aumento real ha sido del 9,7% medio anual (CAGR) entre 2016 y 2025

Histórico de distribuciones al accionista



Dividendo* en 2025



*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Rentabilidad al accionista

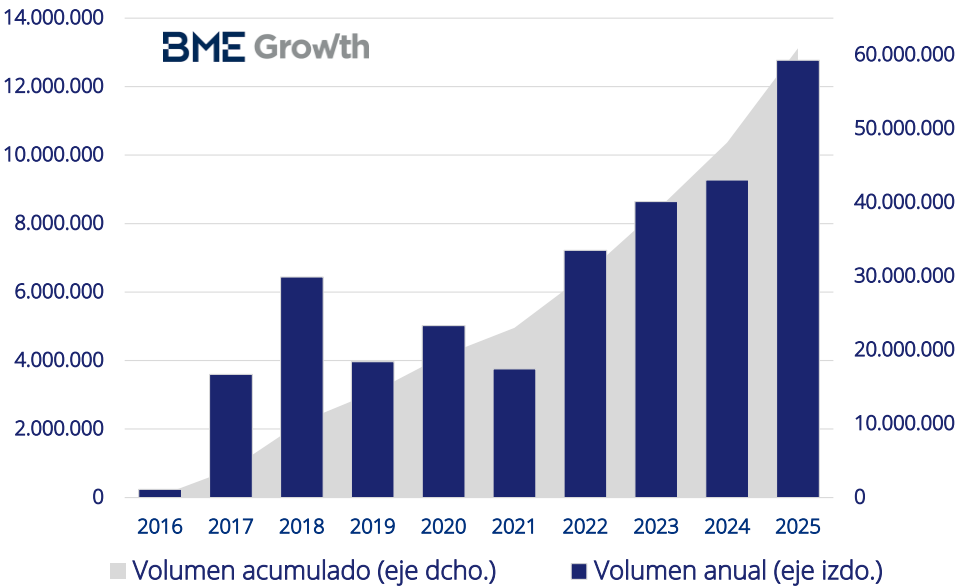
Vitruvio ha anunciado sus objetivos de distribución al accionista para 2026 y 2027, aumentando un +35% el dividendo vs. 2025



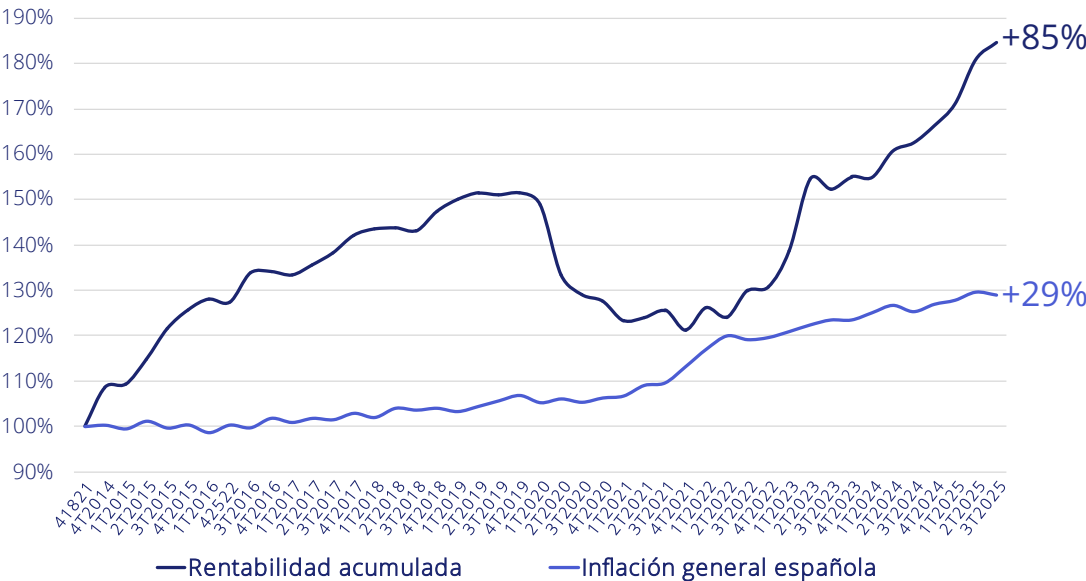
Análisis de la acción

Mejora constante de la liquidez y la rentabilidad

Histórico de la negociación en bolsa (inicio hasta sep-25)



Rentabilidad desde el inicio:
revalorización (NAV y precio) + dividendos vs. inflación



60,9 M€ Volumen negociado desde la salida a bolsa	14,5 M€ Liquidez últimos 12 meses	59,9% Rotación de accionistas* desde la salida a bolsa	95,0% Difusión accionarial* accionistas con <5%	84,5% Rentabilidad acumulada* desde el inicio	7,5% Rentabilidad anual* desde el inicio
---	---	--	---	---	--

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

Resumen

Gestión patrimonialista con vocación de largo plazo en ubicaciones con alta demanda



330M€ valor bruto*
Valoración total de los inmuebles (GAV)*
30 septiembre 2025



26% apalancamiento* sobre GAV
Con un coste medio de deuda* del 3,3%



5,3% GRI Yield*
Rentabilidad bruta de los alquileres



17,9M€ en ingresos anualizados (GRI)*
(Alquiler + gastos repercutidos último *mes* x 12)



7,5% rentabilidad anual*
85% rentabilidad acumulada*



0,48€ por acción de dividendo* objetivo 2025
En 4 pagos iguales (feb, abr, jul y nov)



€162,3M€ o 16,89€ por acción
Valor neto de deuda (NAV*)
30 junio 2025**



€156,2M€ o 16,26€ por acción
Valor liquidativo* calculado por Savills
30 junio 2025**



98% ocupación*
De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)



10,4% en rehabilitación
Inmuebles no alquilables



841 accionistas
El mayoritario con un 5,02%



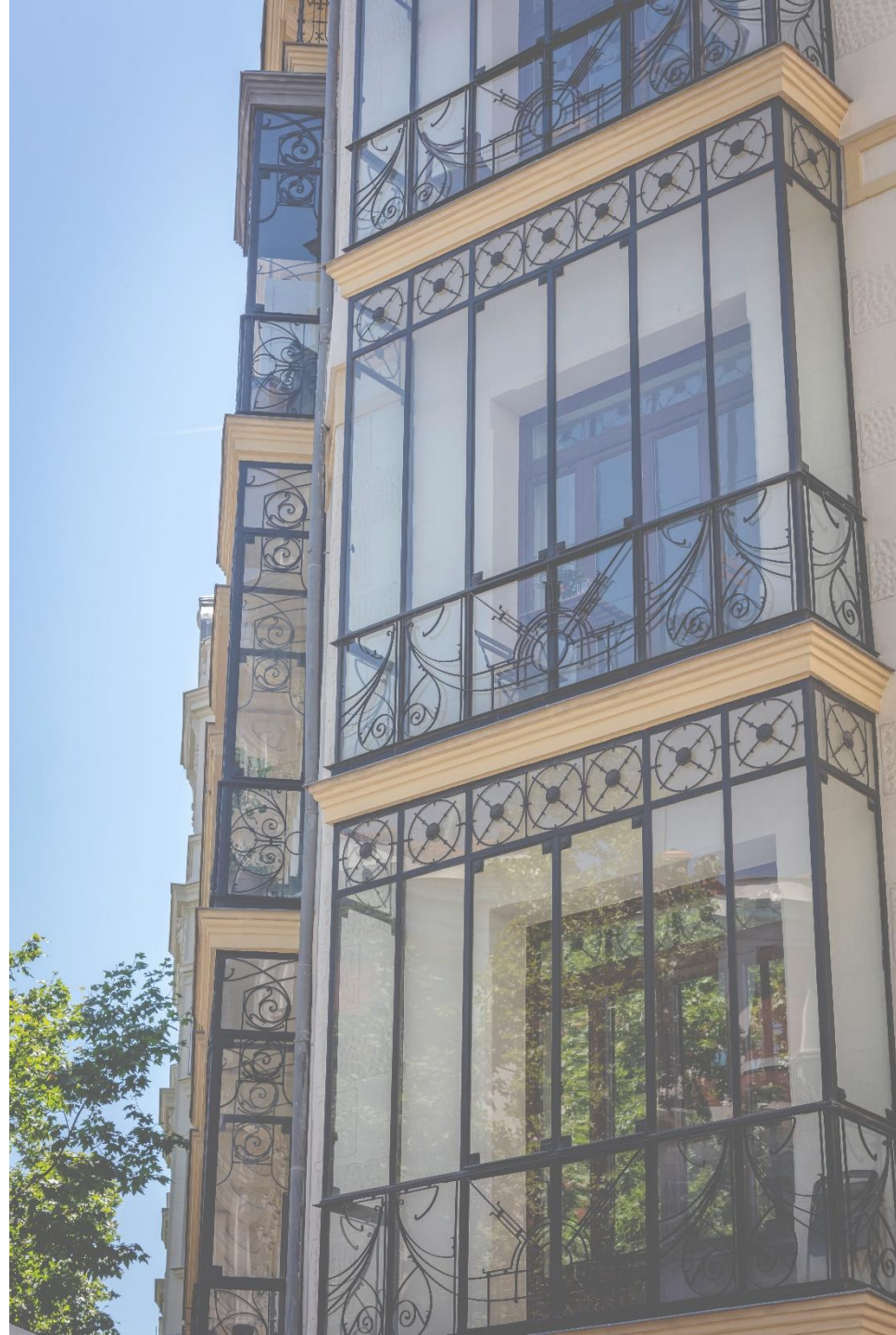
59,9% rotación *equity** desde la salida a bolsa
60,9M€ negociados desde la salida a bolsa

*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

**El valor neto de los activos (NAV) y el valor liquidativo están calculados por Savills España a 30 de junio de 2025. En condiciones normales, la compañía publicaría esos indicadores a cierre de septiembre de 2025, en coherencia con el resto del informe, pero, dada las últimas operaciones de fusión y adquisición por valor de 123M€, el cierre contable y base del cálculo, se ha visto retrasado y se hará público en el siguiente informe, junto con el cierre de año.

Sagasta

Superficie total: 4.731 m²



Ayala

Superficie total: 2.983 m²



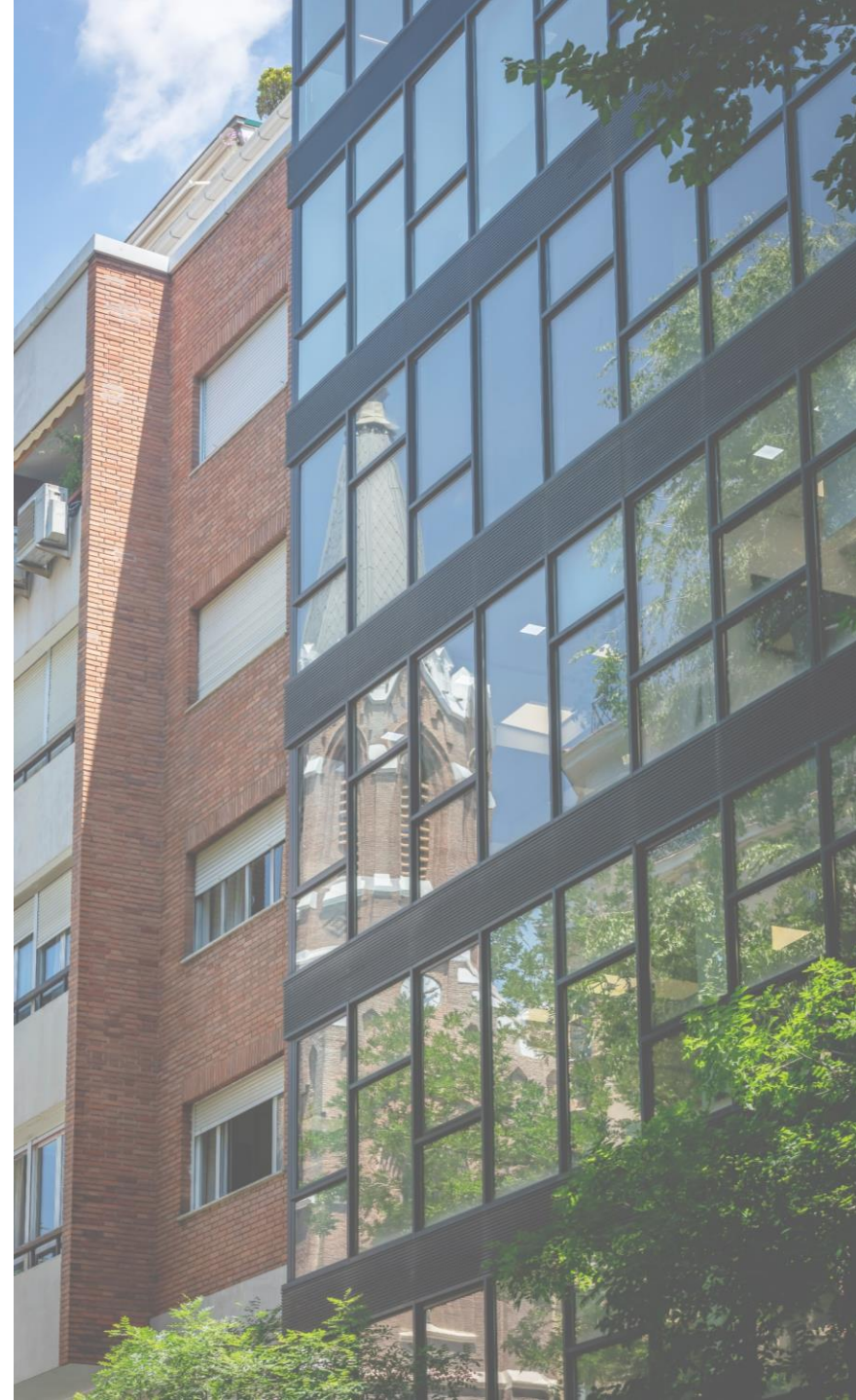
Goya

Superficie total: 2.792 m²



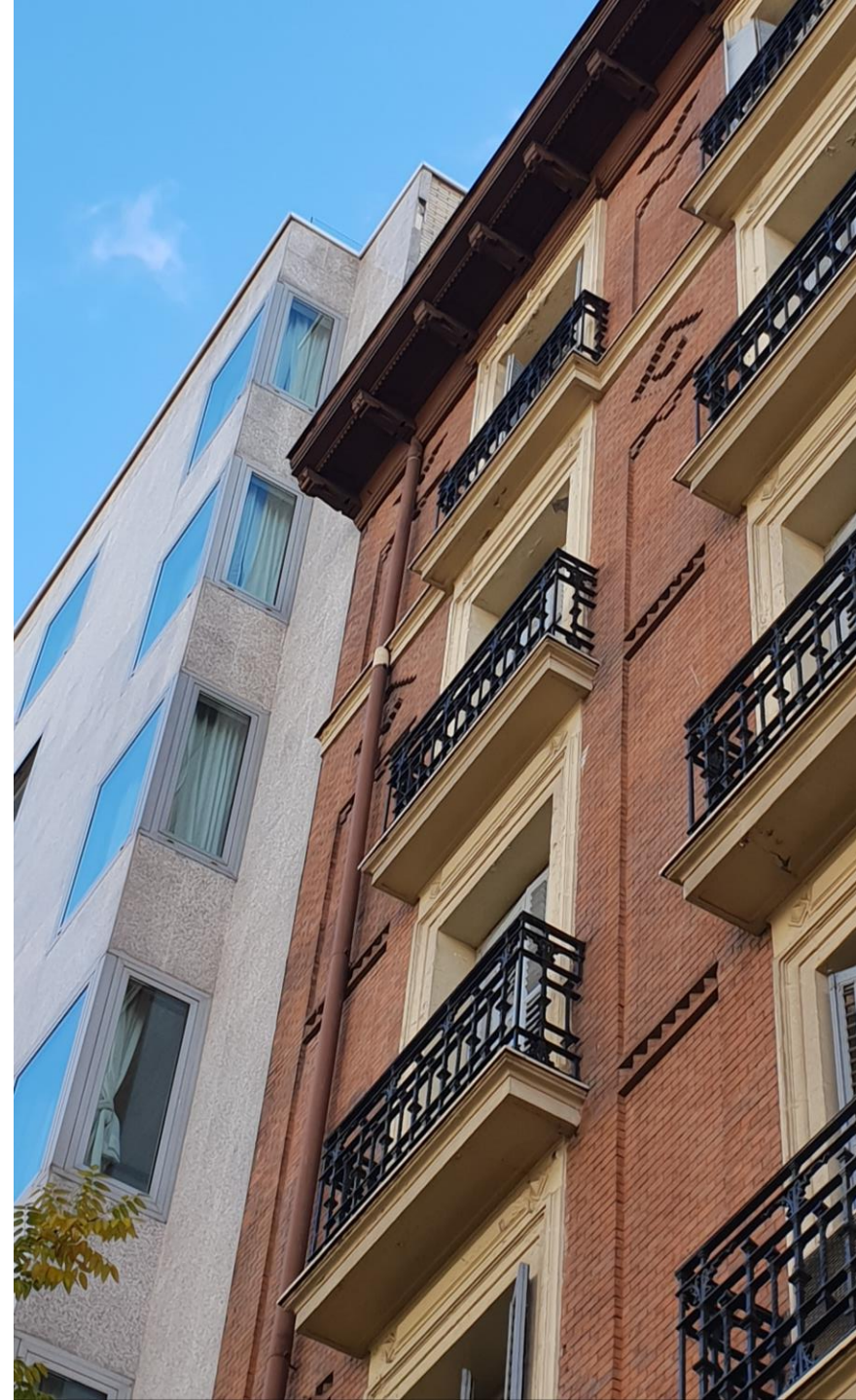
Fernández de la Hoz

Superficie total: 2.708 m²



Proyecto Fidelgés

Superficie total: 5.374 m²



Anexo

Glosario

GAV €: valor bruto de los activos. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de los inmuebles que realiza la consultora Savills España y Gesvalt. En el caso de producirse adquisiciones o desinversiones a lo largo del semestre, se incluyen en el cálculo del GAV por su precio de compraventa.

NAV €: valor neto de los activos, que se calcula como el valor bruto, más las inversiones financieras y el activo corriente, menos el pasivo corriente, ajustes contables y deuda a largo plazo.

Valor liquidativo (NDV) €: tiene como objetivo representar el valor de la empresa para los accionistas en una venta ordenada del negocio. Parte del NAV y, adicionalmente, se descuentan los impuestos diferidos.

NAV por acción y Valor liquidativo por acción: NAV dividido por el número de acciones en circulación. Valor liquidativo dividido por el número de acciones en circulación.

Importe de deuda: saldo vivo con entidades de crédito, menos la tesorería, a fecha del informe.

Coste medio de la deuda: tipo de interés efectivo de cada préstamo ponderado por su peso, entre la deuda viva total.

Apalancamiento %: deuda bancaria de la compañía, menos tesorería, dividida entre la valoración (Deuda neta/GAV).

Peso % por uso: valor bruto de los activos de cada uso entre el valor bruto total de los activos (GAV uso/GAV total).

GRI €: renta bruta de alquiler, calculada como el alquiler mensual, más los gastos a cargo del inquilino (recuperables).

GRI Yield %: renta bruta de alquiler, dividida entre valoración (GRI/GAV).

Inflación general española: datos publicados por el INE.

Ocupación %: calculada como las rentas brutas actuales entre la suma de las rentas brutas objetivo de los activos vacíos y las rentas brutas actuales, excluyendo los inmuebles en rehabilitación (GRI actual/GRI potencial ex-rehabilitación).

Crecimiento de rentas, *ceteris paribus*: calculado como la variación interanual (1, 2 y 3 años) de las rentas, incluyendo en el cálculo solo aquellas rentas existentes en ambos periodos. De esta manera, se aíslan los crecimientos en rentas por nuevas adquisiciones o desinversiones, así como otras variables que puedan distorsionar el resultado.

Dividendo objetivo: el Consejo de Vitruvio acuerda a principios del año el importe del dividendo objetivo a repartir en el ejercicio, en cuatro pagos iguales. Los importes abonados tienen la naturaleza de dividendos a cuenta y, en caso de superar el beneficio del ejercicio, devolución de prima de emisión.

Ratio de liquidez: número de días con operaciones de compraventa en bolsa (BME Growth) dividido del total de sesiones bursátiles.

Difusión accionarial: el porcentaje total de acciones en circulación excluyendo la participación de aquellos accionistas que ostentan más del 5% del capital. En el caso de Vitruvio, solo hay un accionista que cuenta con más del 5%.

Rentabilidad acumulada desde el inicio: variación del NAV por acción desde el 30 de junio de 2014 hasta el inicio de cotización en julio de 2016, más la variación de la acción desde entonces hasta la fecha indicada en el informe, incluyendo las distribuciones al accionista de dividendos y prima desde el inicio.

Rentabilidad anual desde el inicio: variación del NAV por acción desde la fundación de la compañía hasta su inicio de cotización, más la variación de la acción desde el inicio de cotización hasta la fecha actual, incluyendo las distribuciones de dividendos al accionista desde sus inicios, todo ello dividido entre el número de días desde fundación.

Rotación *equity* o *capital*: calculado como la suma de los cocientes anuales entre la capitalización promedio de cada año y el volumen negociado de cada año.

