



# Informe Trimestral

4T2024

# Nota previa

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 (por sus siglas en inglés *gross asset value*) proviene de la **valoración inmobiliaria** que realiza Savills España de la cartera de Vitruvio a **31 de diciembre de 2024**. El importe del **valor liquidativo** que se presenta también se ha llevado a cabo por Savills España a **31 de diciembre de 2024**.

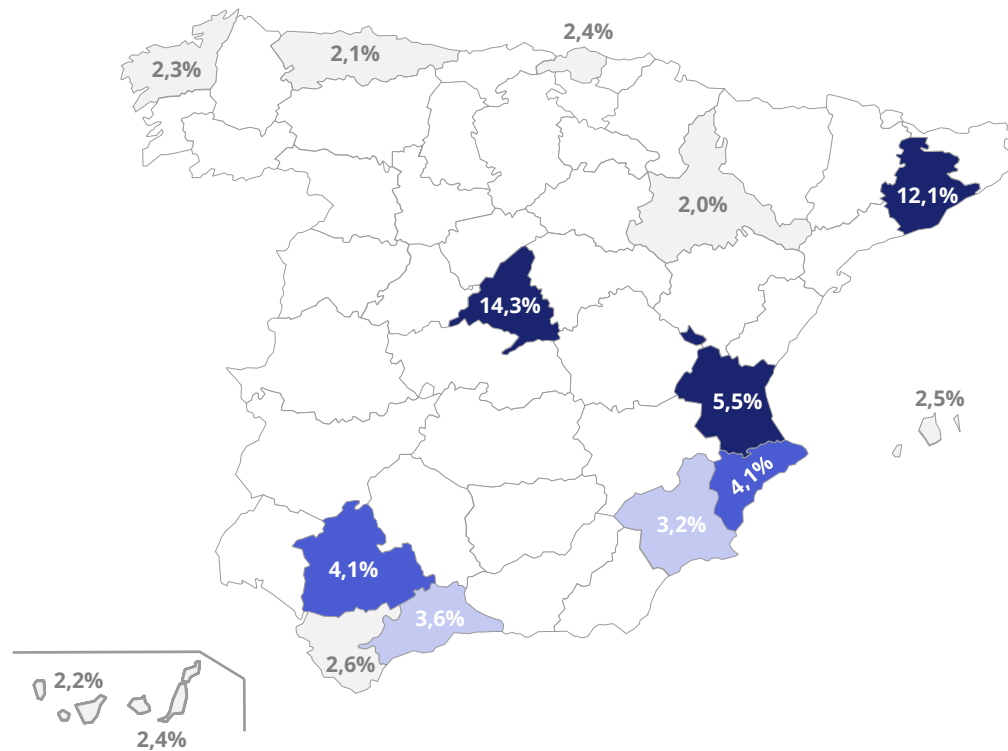
El presente informe muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos (*gross rental income* o GRI) del último mes del trimestre (**diciembre de 2024**). Este dato ofrece una imagen estática, a última fecha, de la marcha de Vitruvio, a efectos meramente indicativos y sin que, en ningún caso, pueda interpretarse dicha información como una previsión o una estimación a futuro.

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. 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.

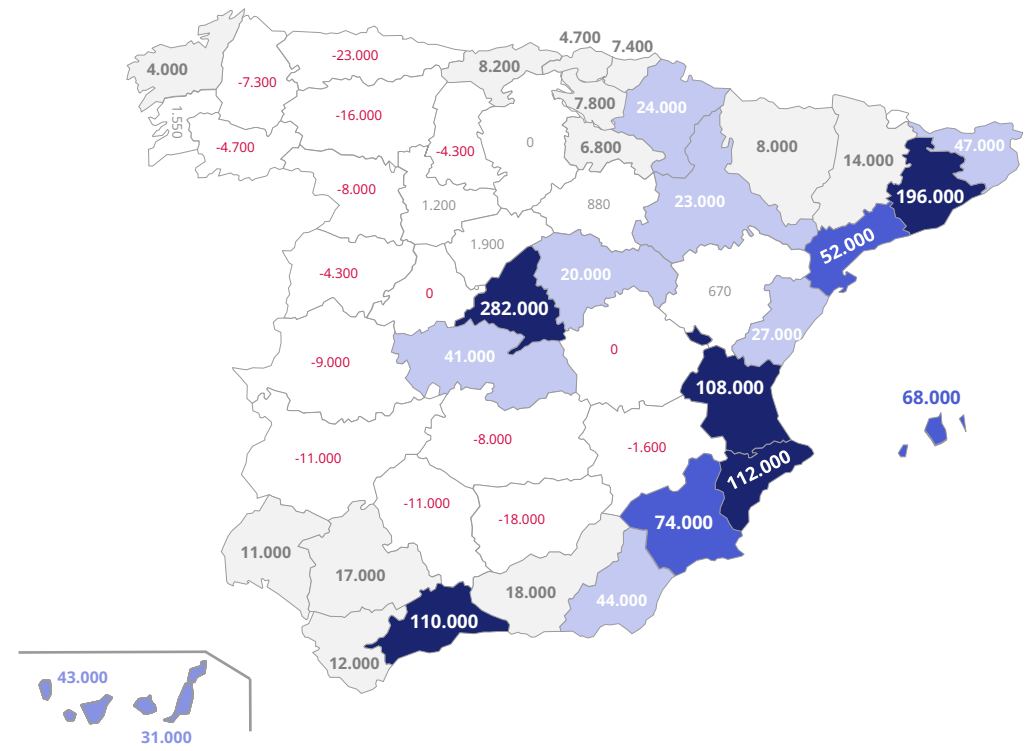
# ¿Dónde invertir?

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

Concentración - provincias con población >2% del total



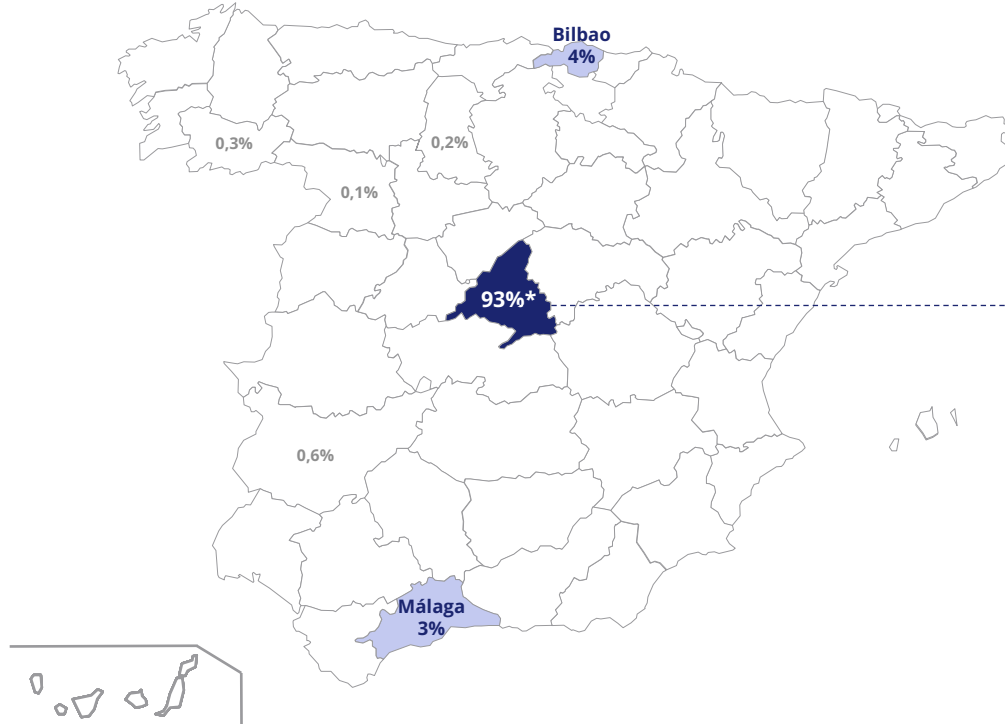
Tendencia - crecimiento poblacional de 2019 a 2023



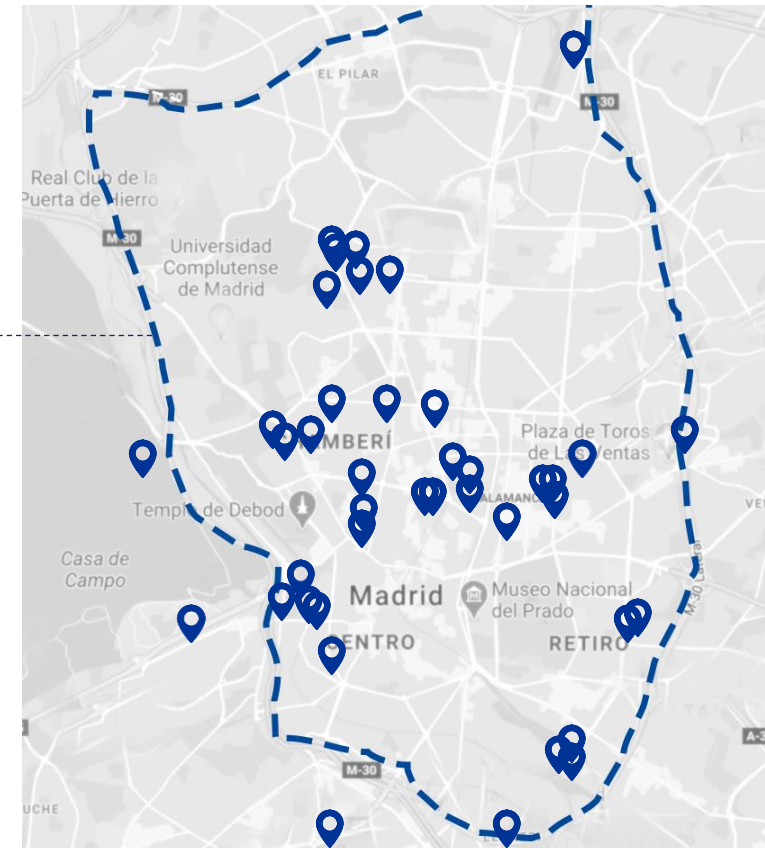
# Cartera de inmuebles

Los 183 millones de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid

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

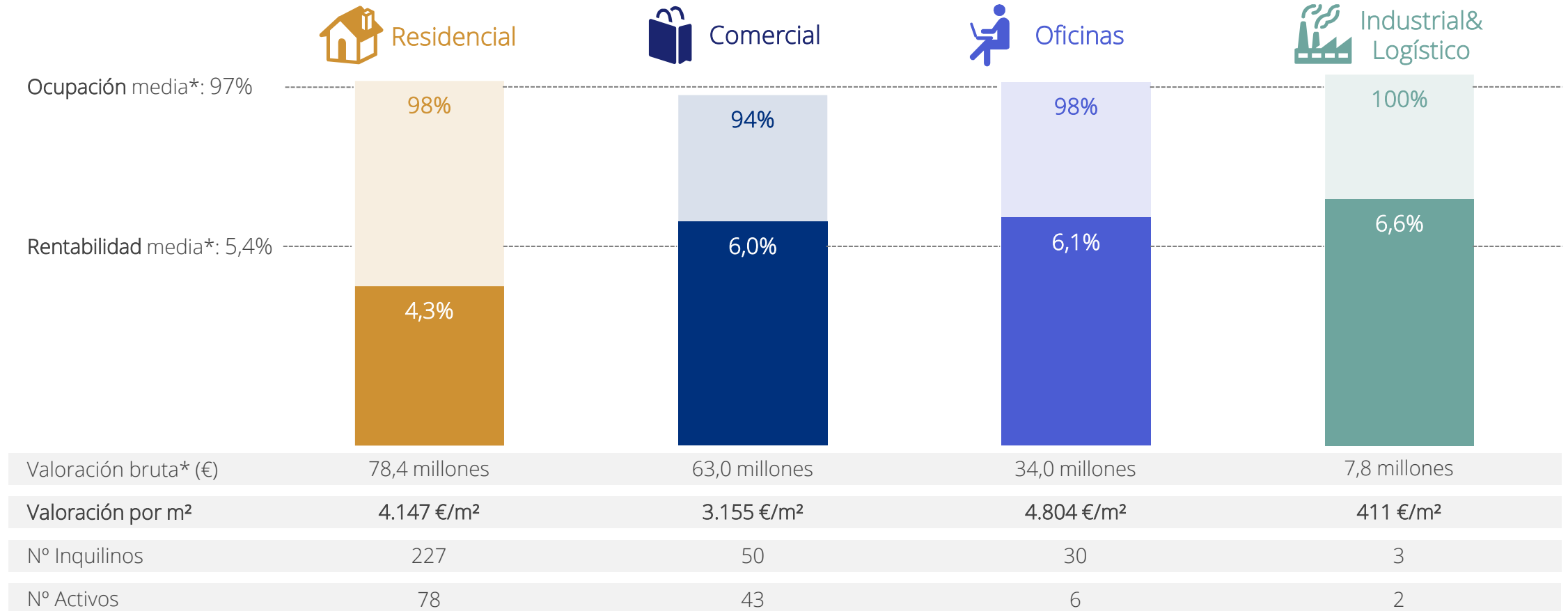
Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades



\*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

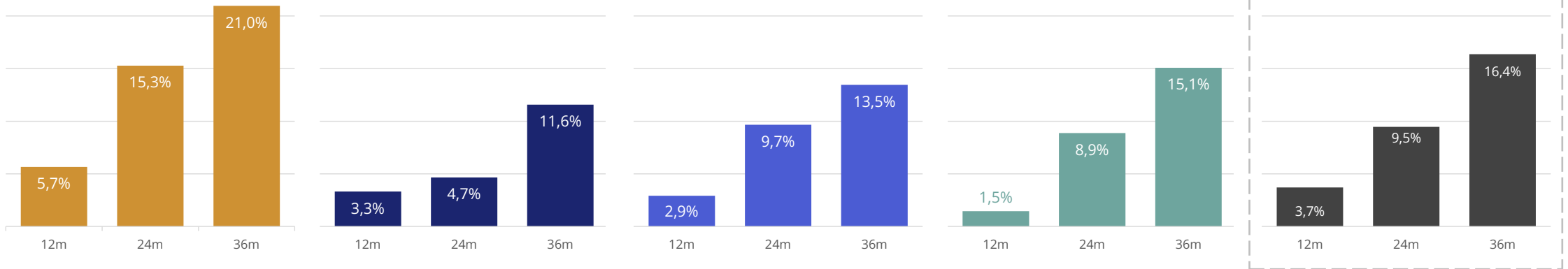
Principales indicadores de los activos: rentabilidad por alquiler, ocupación, valoración por uso y por m<sup>2</sup>



\*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*\*



\*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



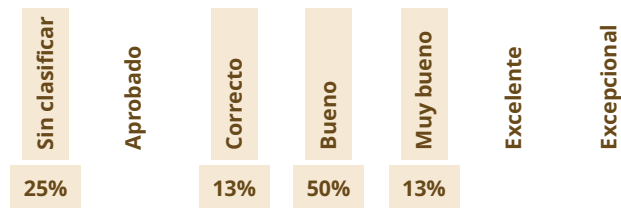
Residencial



Oficinas



Industrial & Logístico



### 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 junio 2024**.



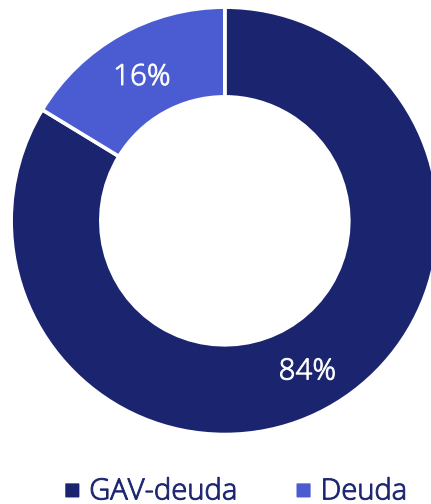
**Iniciativas voluntarias** de implantación de **buenas prácticas** en el plano de gobierno corporativo y para impulsar la transparencia (comisión de auditoría, comité asesor y frecuencia de reporting).



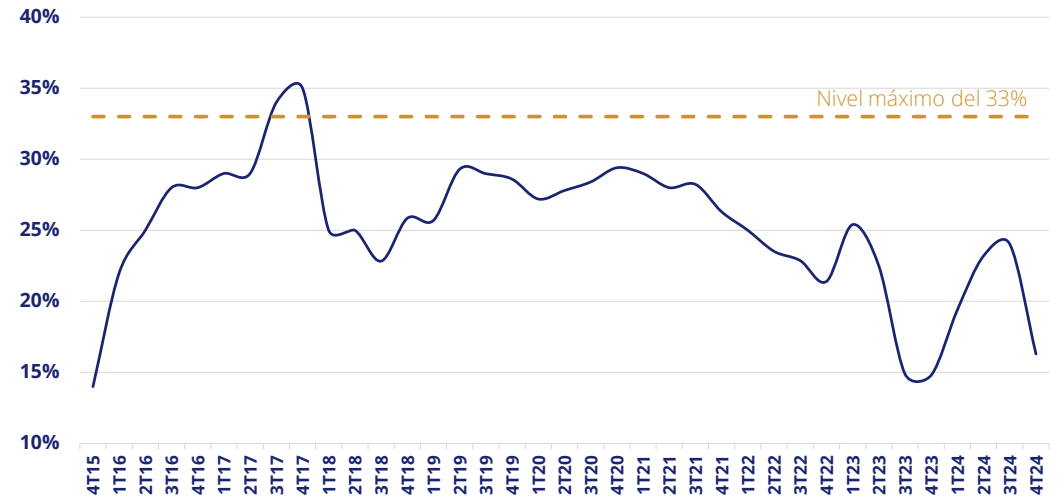
# Análisis corporativo

## Detalles de la deuda

% Apalancamiento\* del 16%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,9% coste medio

El Euribor hizo máximos en septiembre de 2023, afectando a las renovaciones de los siguientes 12 meses. La posterior bajada del 40% se notará ahora a 12 meses vista.

8,9 años de vencimiento

La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 8,9 años.

32% deuda cubierta

Un tercio de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, reduciendo la incertidumbre sobre las variaciones futuras.

29,9M deuda neta

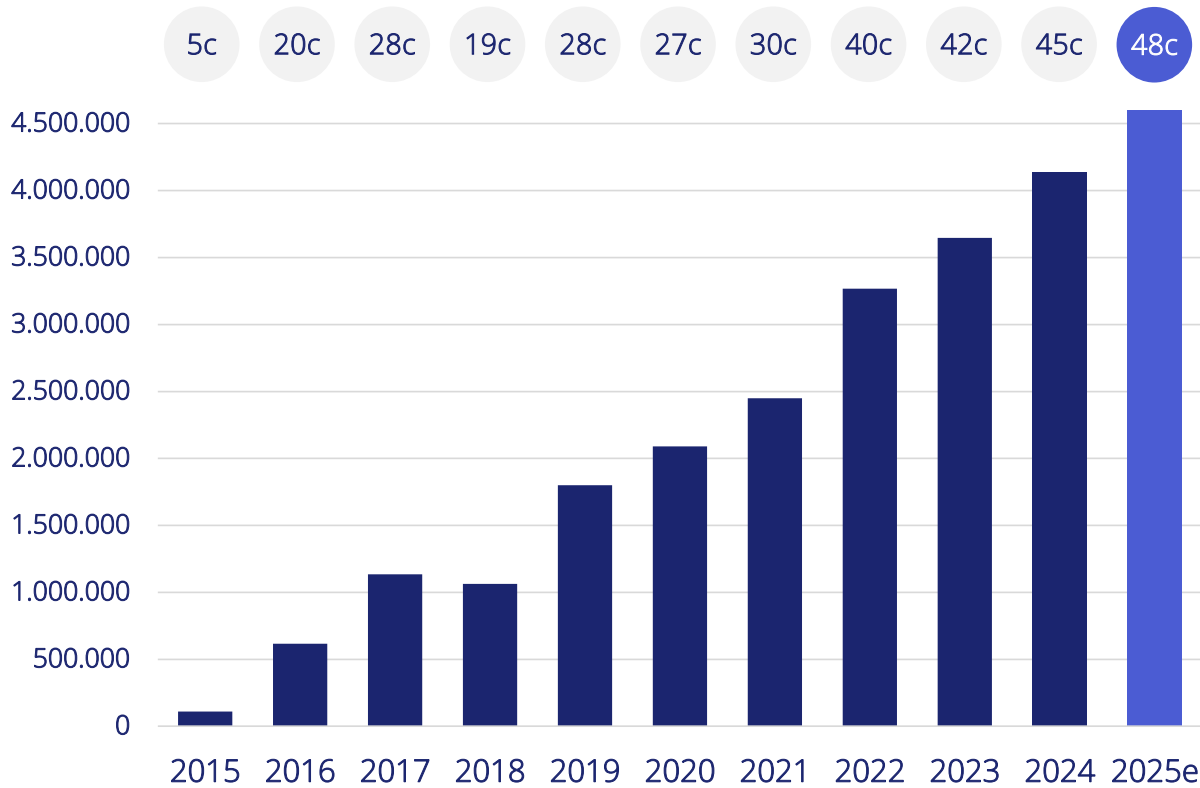
El saldo neto de financiación se sitúa en 29,9M EUR, tras el excedente de tesorería generado por la desinversión de dos activos. El 100% son préstamos hipotecarios.

\*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

Compromiso de aumento anual, al menos, equivalente a la inflación. Aumento real del 9,6% medio anual (CAGR) entre 2016 y 2024

Histórico de distribuciones al accionista



Dividendo\* en 2025

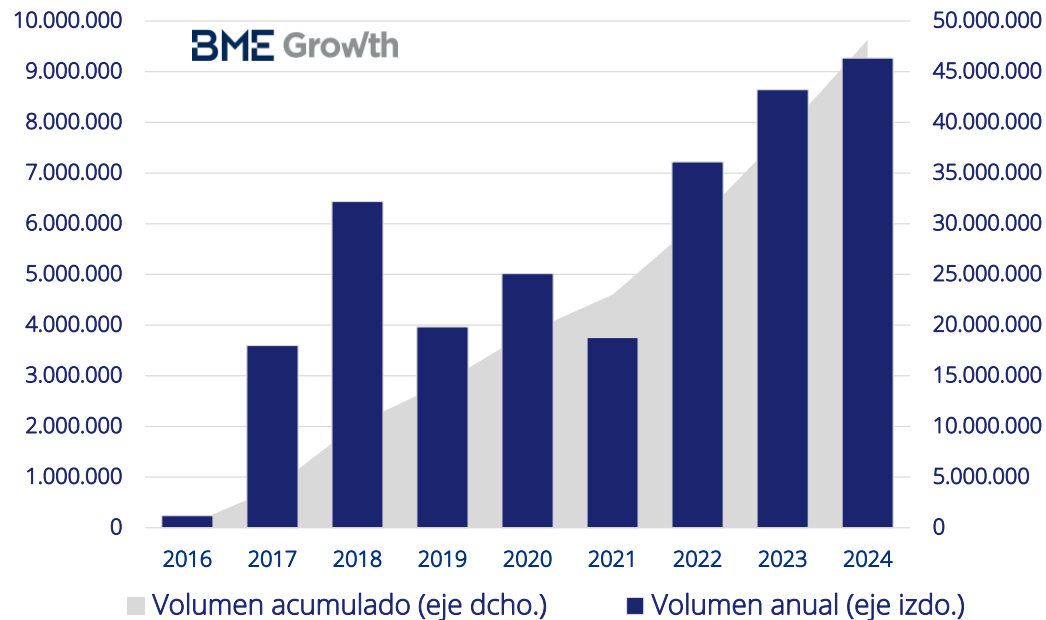


\*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

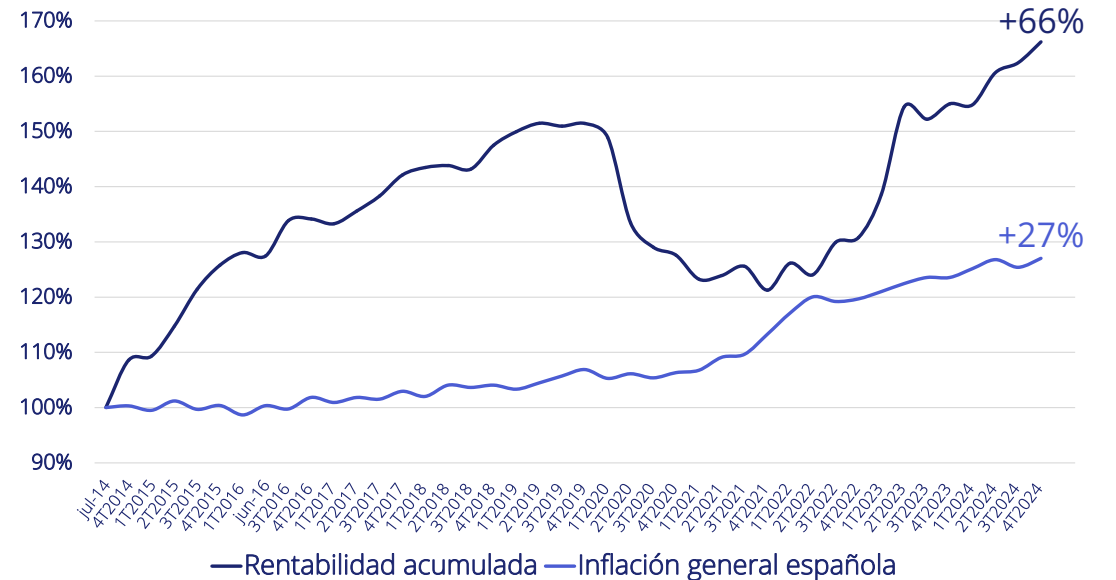
# Análisis de la acción

Mejora constante de la liquidez y la rentabilidad

Histórico de la negociación en bolsa



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



48,1 M€ Volumen negociado desde salida a bolsa	58,3% Ratio liquidez* últimos 12 meses	51,1% Rotación de accionistas* desde salida a bolsa	94,5% Difusión accionarial* accionistas con <5%	66,2% Rentabilidad acumulada* desde el inicio	6,3% 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



183,2M€ valor bruto\*  
Valoración total de los inmuebles (GAV)\*  
31 diciembre 2024



16% apalancamiento\* sobre GAV  
Con un coste medio de deuda\* del 3,9%



5,4% GRI Yield\*  
Rentabilidad bruta de los alquileres



10,1M€ en ingresos anualizados (GRI)\*  
(Alquiler + gastos repercutidos último *mes* x 12)



6,3% rentabilidad simple\*  
66% rentabilidad acumulada\*



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



€149,7M€ o 16,27€ por acción  
Valor neto de deuda (NAV\*)  
31 diciembre 2024



€143,6M€ o 15,60€ por acción  
Valor liquidativo\* de Savills  
31 diciembre 2024



97% ocupación\*  
De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)



0,6% en rehabilitación  
Inmuebles no alquilables



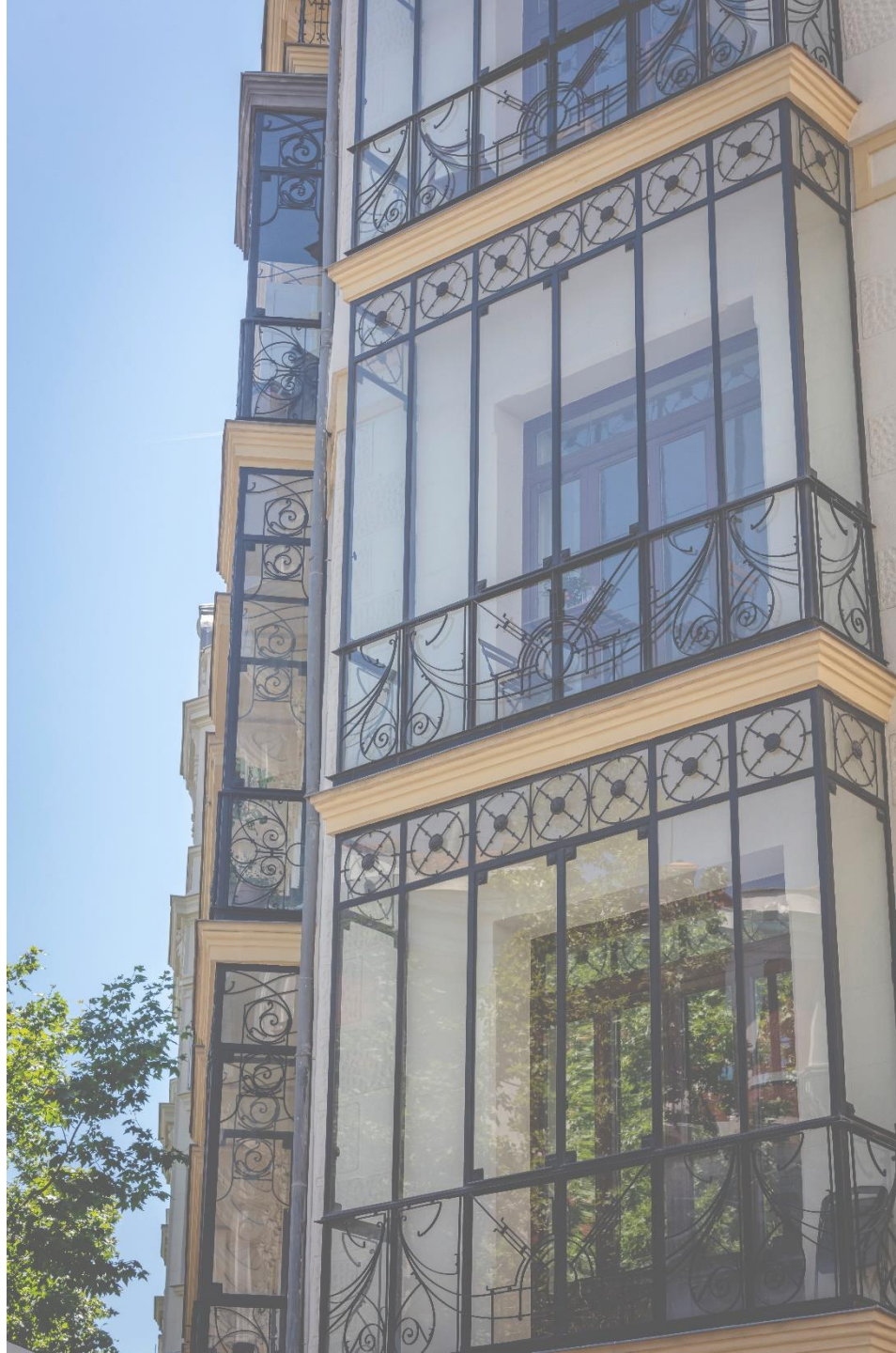
716 accionistas  
El mayoritario con un 5,51%



51,1% rotación *equity*\* desde salida a bolsa  
48,1M€ negociados desde salida a bolsa

# Sagasta

Superficie total: 4.731 m<sup>2</sup>



# Ayala

Superficie total: 2.983 m<sup>2</sup>



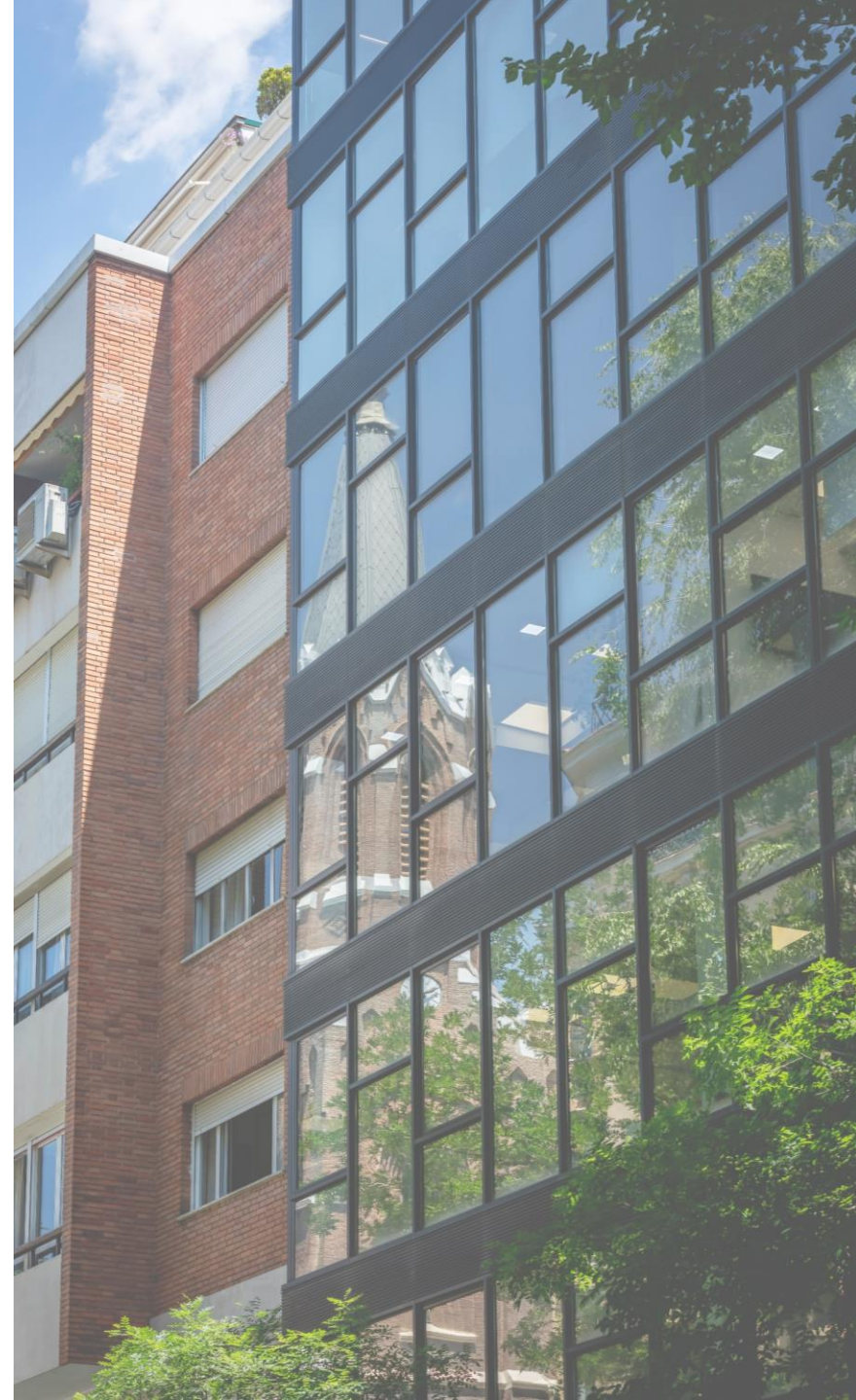
# Goya

Superficie total: 2.792 m<sup>2</sup>



# Fernández de la Hoz

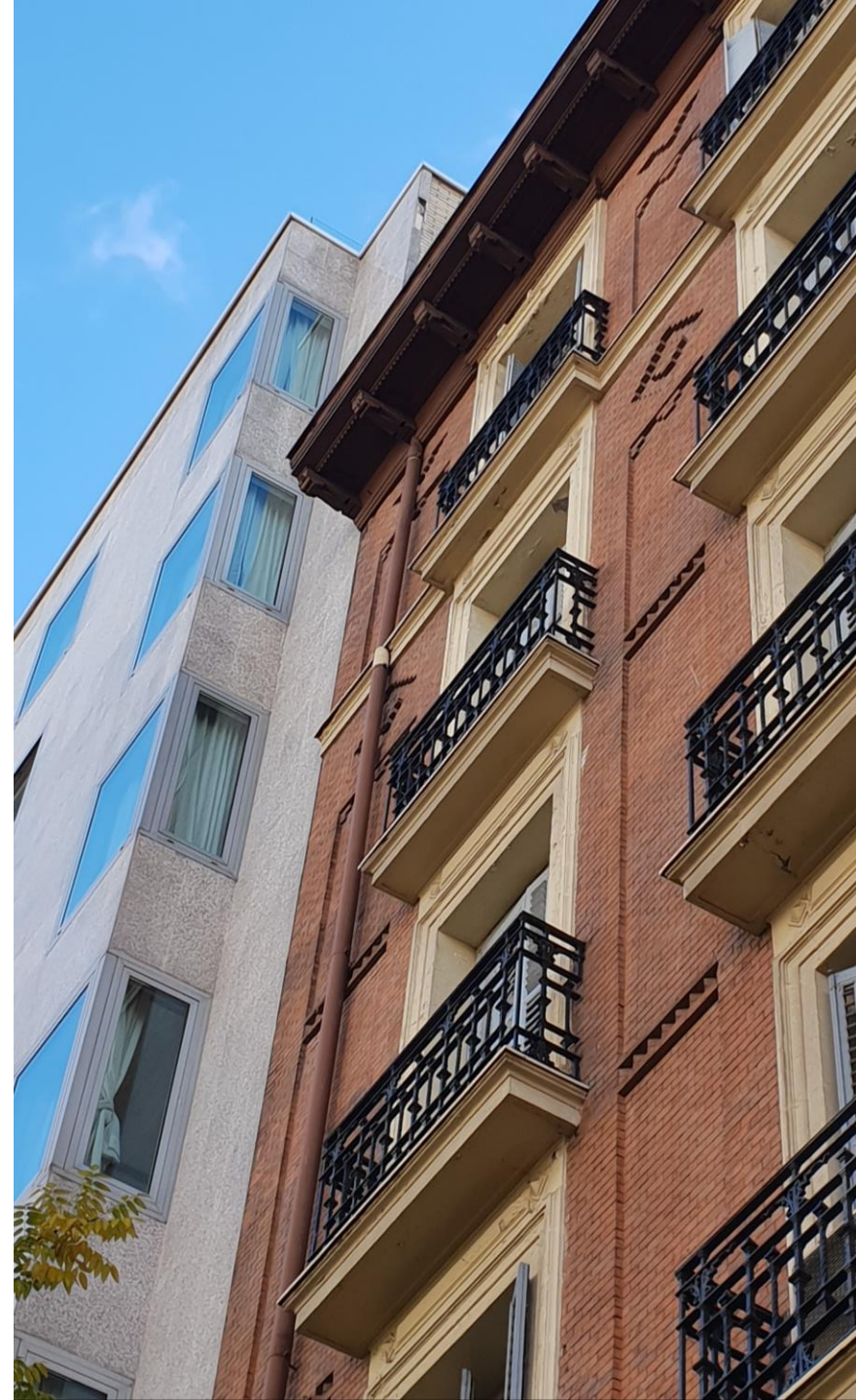
Superficie total: 2.708 m<sup>2</sup>





# Proyecto Fidelgés

Superficie total: 5.374 m<sup>2</sup>



# 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. A fecha de publicación del informe, este importe está en proceso de ser validado en el proceso de auditoría del año 2024.

**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.

