

Vitruvio

Resumen para la ampliación

Octubre 2025

Nota previa

Vitruvio absorbió en julio otras sociedades inmobiliarias y ejecutó nuevas adquisiciones. Esta presentación incluye el patrimonio y los ingresos resultantes de esas operaciones consolidadas en el cierre de julio que, sin embargo, no figuran en las cuentas a 30 de junio

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. Este documento ha sido preparado por Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. ("Vitruvio") únicamente con fines informativos e incluye información auditada y no auditada resumida. Dicha información es provisional, corresponde a los registros internos y la contabilidad de Vitruvio, pero no constituye información regulada y puede estar sujeta en el futuro a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o tercero independiente que puede hacer que se vea modificada o corregida en un futuro.

Parte de la información contenida en el presente 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. Además, se incluyen declaraciones de carácter prospectivo sobre los propósitos, expectativas o previsiones de la sociedad que deben tomarse como simples valoraciones, no suponiendo compromisos sobre resultados futuros y no asumiendo Vitruvio responsabilidad alguna respecto a los daños o perjuicios que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido.

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. En particular, es aconsejable acceder a la documentación pública relacionada con la ampliación de capital de Vitruvio en la web de la sociedad o en la web de BME Growth.

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

Vitruvio publica trimestralmente un informe con la descripción de la situación de la sociedad 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. Además, Vitruvio cumple con la publicación de las cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas.

Vitruvio valora su cartera de inmuebles dos veces al año, en junio y diciembre, encargándole los trabajos a Savills España. Sin embargo, este documento presenta la suma de la valoración inmobiliaria, los ingresos por alquileres anualizados, la ocupación y otra información de **Vitruvio y las sociedades absorbidas en julio**.

Para Vitruvio y sus participadas se utiliza la valoración de sus inmuebles a cierre de junio, ajustada por algunas desinversiones y por la valoración de dos activos a cierre de julio (Orense 69 y Ermita 14).

Por último, las operaciones de integración con otras sociedades de inversión inmobiliaria ejecutadas en el mes de julio del presente ejercicio provocan que Vitruvio tenga un patrimonio sustancialmente mayor al que se refleja en sus cuentas a cierre del mes de junio, disponibles en la web de la compañía. Se debe consultar toda la información disponible también en la web sobre las absorciones ejecutadas en julio.

Resumen

Inversión patrimonialista en una cartera diversificada de propiedades en alquiler ubicadas en ciudades con crecimiento poblacional

Los inmuebles

€ 330 millones

Vitruvio diversifica la compra de propiedades para alquilar en ciudades con crecimiento poblacional, con diversificación por tipología y por inquilino.

Ubicaciones: Madrid (85%), Málaga (7%), Sevilla (3%), Bilbao (2%), Mallorca (2%) y otros (1%).

Principales inmuebles: Sagasta, Ayala, Goya, Orense, Bahía de Málaga, Madrid Río, etc.

Tipología: Residencial (30%), Comercial (41%), Oficinas (20%) y Naves (7%).

Rentabilidad inmuebles: 5,3%.

Ingresos anualizados: € 17,3m.

Ocupación: 97,8%.

La socimi

26% deuda

▪ Deuda:

Límite máx. deuda: 33%.

Promedio histórico: 25%.

Coste medio: 3,3%.

Vencimiento medio: 9,2 años.

Porcentaje cubierto: 25%.

▪ Liquidez:

Desde cotización: € 60,9m.

Últimos 12 meses: € 14,5m.

Difusión accionarial: 95%.

N.º accionistas: 848.

La rentabilidad

7,5% media anual

▪ Rentabilidad:

La rentabilidad se expresa como la suma de la revalorización y los dividendos de reparto trimestral.

Rentabilidad media anual: 7,5%.

Rentabilidad acumulada: 84,5%.

▪ Dividendos:

Objetivo 2026: 3,31%.

Objetivo 2027: 3,98%.

Var. objetivo 2027 vs. 2025: 35%.

Crecimiento anual objetivo: al menos, equivalente a la inflación.

Crecimiento histórico anual: 10%.

La ampliación

€ 5,97m @16,30 euros

Continuismo con la política de inversión diversificada en vivienda, comercio, oficinas y naves, abriendo la puerta a la entrada en el mercado hotelero.

Alternativamente, si no se identificasen oportunidades de inversión atractivas, el nuevo capital podría destinarse a la **reducción de endeudamiento**.

Se persigue, también, el aumento de la base accionarial al objeto de seguir **mejorando la liquidez** de la acción.

Ampliación por 366.537 títulos o un 2,52% del capital actual.

Calendario

& Contacto

Presentación: miércoles, 22 oct.

Revisión: jueves, 20 nov.

Asignación acciones: 27 nov.

Cargo en cuenta: 5 dic.

Alta y cotización: 10 dic.

Relación con inversores de Vitruvio: info@vitruviosocimi.com

910 554 123

Factores de riesgo

Elementos que se deben considerar a la hora de invertir en Vitruvio

#	Factor de riesgo	Incertidumbre	Medidas mitigantes*
Macro	Inflación, tipos de interés y crecimiento	Una inflación persistente por encima del objetivo del 2% establecido por el BCE supondría el aumento o el mantenimiento de tipos por encima de la neutralidad, provocando potencialmente una recesión y, en cualquier caso, un encarecimiento del crédito y una bajada de valoración de los inmuebles al requerir el mercado mayores retornos para el mismo nivel de riesgo y tipología de activo.	Contratos de alquiler de activos terciarios vinculados a la inflación, deuda a tipo de interés fijo en parte de la financiación viva y reducido nivel de endeudamiento para no apalancarse en el ciclo, así como una permanente gestión activa de los inmuebles encaminada a mejorar sus ingresos, su calidad y, por ende, su valoración, compensando potenciales bajadas de la misma.
Urbanísticas	Gestiones urbanísticas en marcha y construcción	El retraso en la concesión de licencias en los procesos de transformación urbanística, así como la denegación de estas. Y un continuado aumento en los precios de construcción.	La mayor parte de la cartera de inmuebles está en producción, sin procesos de transformación urbanística de calado en marcha o previstos. Evitar las inversiones con alto grado de incertidumbre urbanística, así como la contratación de especialistas en urbanismo que completen y refuercen el criterio del propio equipo de gestión.
Evolución de la cartera y las nuevas inversiones	Éxito en las adquisiciones futuras	Un aumento aún mayor de la rentabilidad requerida para los activos en los que invierte la compañía, después de invertir los fondos de la ampliación.	Ofertas por los inmuebles a la baja respecto del nivel de precios comparables actuales, dejando margen para el caso de que las tasas de descuento sigan aumentando, así como la inversión con un reducido nivel de apalancamiento.
	Evolución de la demanda, las rentas y la ocupación	Un descenso en la demanda por el alquiler, con una oferta inelástica en las zonas donde invierte Vitruvio, podría provocar un descenso de la ocupación y, potencialmente, de las rentas con su consiguiente consecuencia en valoración.	Inversión en ciudades con crecimiento poblacional y, además, en sus ubicaciones de alta demanda para los usos y tipología de inmuebles en los que invierte la compañía.
Mercado	Ampliación de capital incompleta	Demanda insuficiente para completar el importe total de la ampliación de capital dineraria.	Vitruvio es una sociedad de inversión inmobiliaria viable antes de la ampliación. Por tanto, si la misma es por menor importe del esperado, simplemente, se comprarán menos inmuebles o se reducirá menos deuda.
	Ilquidez de la acción	Venta de las acciones	Vitruvio cuenta con 841 accionistas a última fecha, ha negociado de forma creciente títulos en BME Growth. En los últimos 12 meses hasta septiembre, se han cruzado títulos por 14,5 millones de euros y, desde el inicio de cotización en 2016, esta cifra asciende a 60,9 millones de euros.

*Las medidas mitigantes tienen como finalidad ilustrar las acciones previstas por Vitruvio para reducir determinados riesgos identificados. No obstante, no garantizan la eliminación total de los riesgos ni aseguran la consecución de los resultados esperados.

Anexo

Glosario

GAV €: valor bruto de los activos. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de los inmuebles que realiza la consultora Savills España. 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 €: 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 (excluyendo la autocartera). Valor liquidativo dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo autocartera).

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).

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.

Rotación del capital: volumen de negociación en euros sobre la capitalización bursátil desde la salida a cotizar en BME Growth.

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 anualizada 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 en base anual.

Inflación general española: datos publicados por el INE.



VITRUVIO