

Vitruvio

Presentación corporativa

Febrero 2026

Nota previa

Vitruvio cerró 2025 con una cartera de inmuebles valorada en 330M de euros, adquiriendo 40M de euros en activos entre enero y febrero de 2026. Este documento suma ambas cifras y presenta datos de ingresos, ocupación y deuda del mes de febrero de 2026.

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. Este dato ofrece una imagen estática 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.

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 a febrero de 2026, lo cual incluye adquisiciones posteriores (valoradas a coste de adquisición) al cierre de 2025 de importe superior a 40M de euros.**

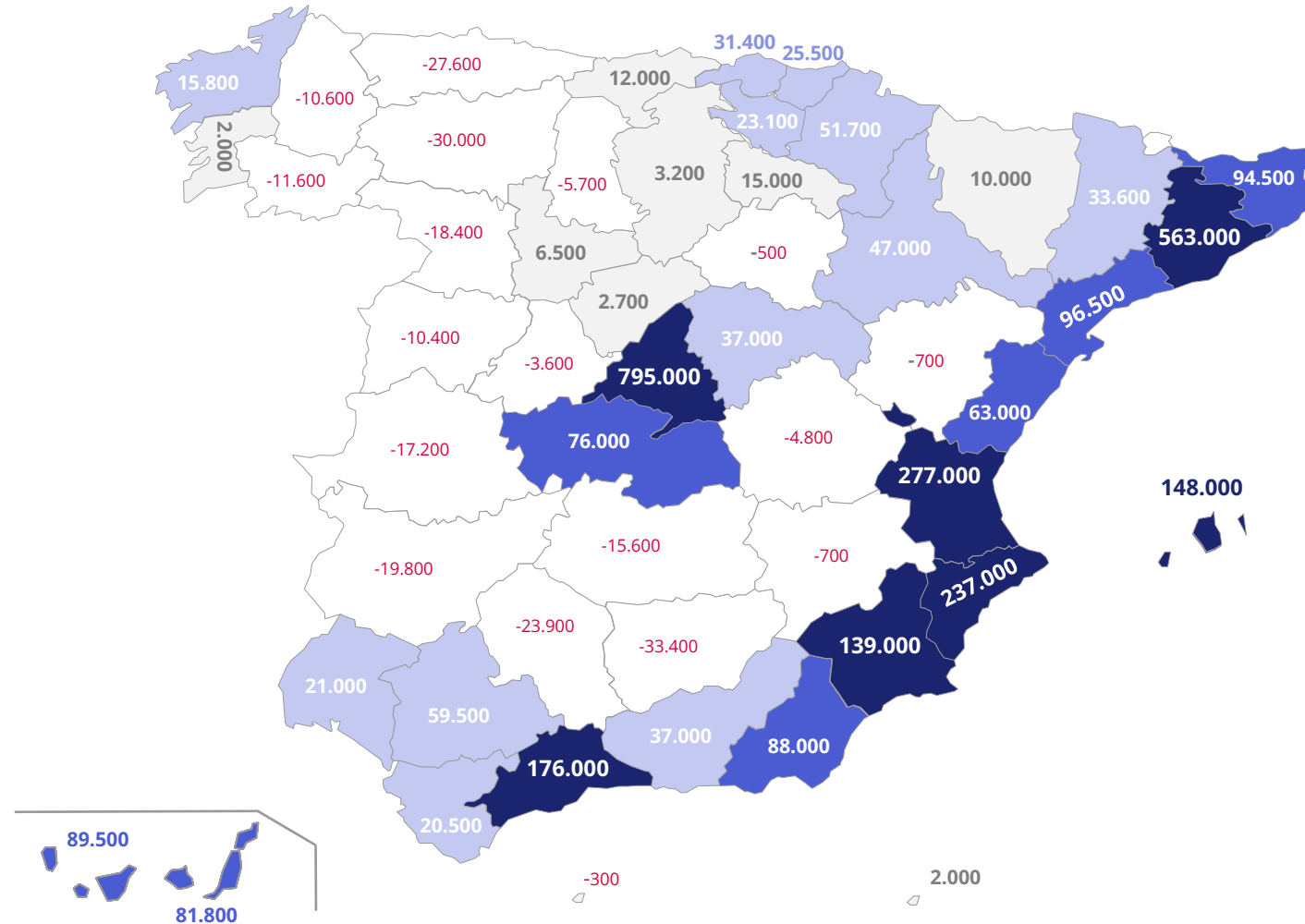
Por último, las operaciones de integración con otras sociedades de inversión inmobiliaria ejecutadas en el mes de julio de 2025 provocan que Vitruvio tenga un patrimonio sustancialmente mayor al que se refleja en sus cuentas a cierre del mes de junio, disponibles en la web de la compañía. Se debe consultar toda la información disponible también en la web sobre las absorciones ejecutadas en julio y el resto de información posterior relacionada con la ampliación de capital ejecutada en diciembre de 2025.

Los inmuebles

Principales indicadores inmobiliarios

Aumento de la población

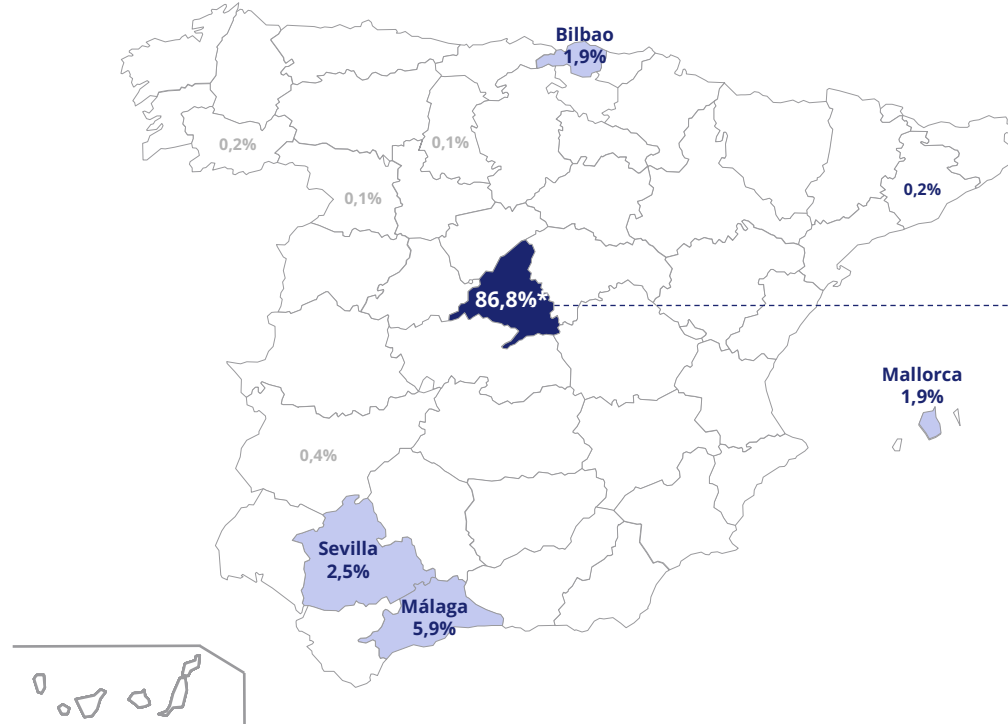
España ha crecido en 1.485.000 personas entre 2023 y 2025 – En el mapa se presenta la variación de la población entre 2015 y 2025



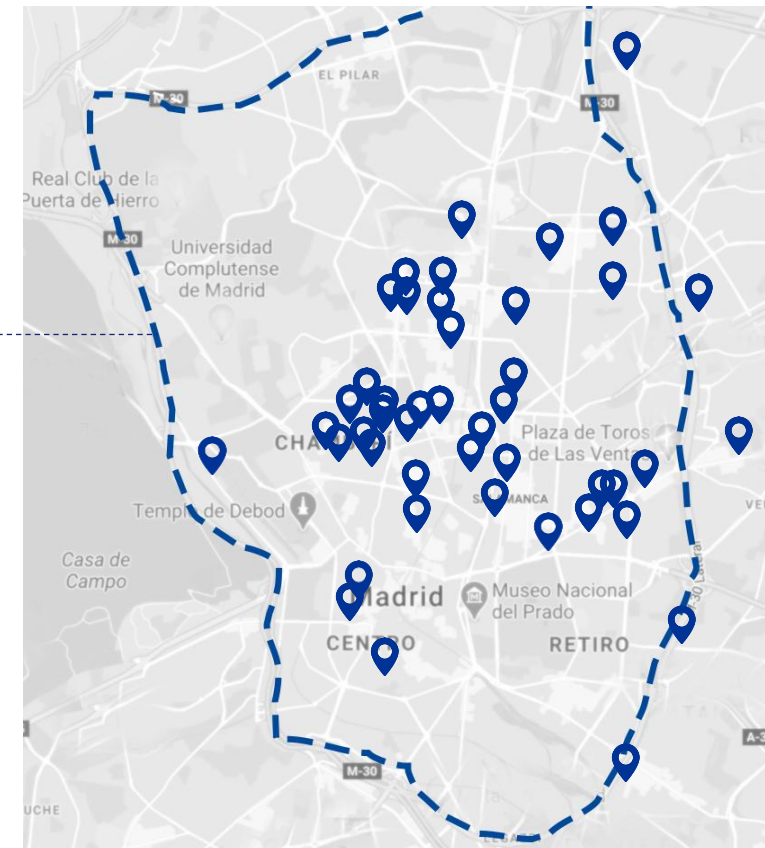
Ubicaciones de Vitruvio

Los 370 millones de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid – Inversión en ciudades con crecimiento

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

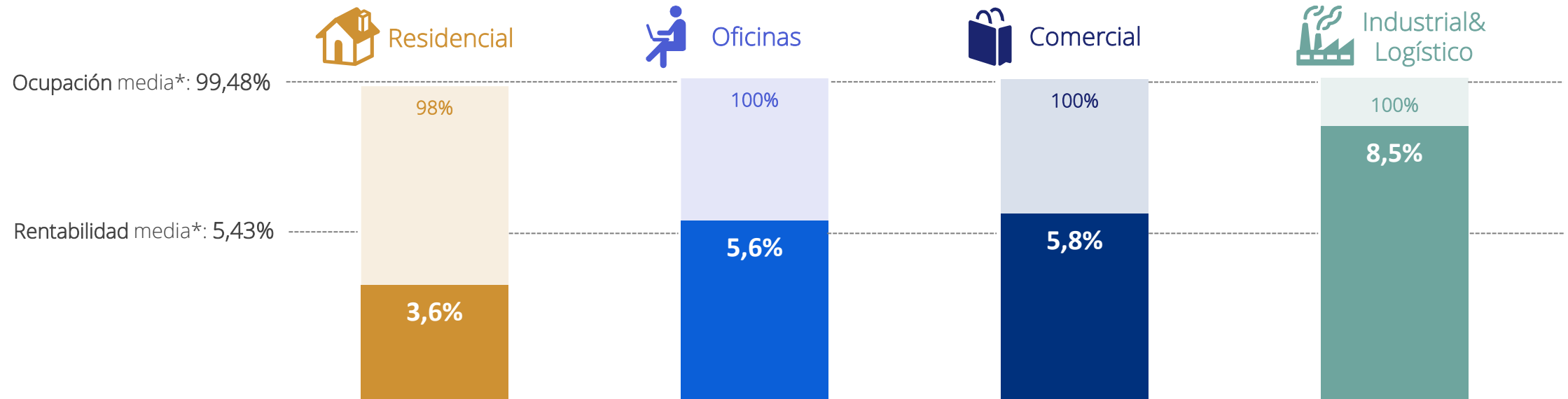
Diversificación por tipología – Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades



*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

Diversificación por inquilinos – 20,2M € de ingresos anualizados vía alquileres, con ocupaciones cercanas al 100% y estabilidad en rentas



Valoración bruta* (€)	96,5 millones	97,1 millones	144,7 millones	29,7 millones
Valoración por m²	5.277 €/m²	4.391 €/m²	2.928 €/m²	478 €/m²
Nº Inquilinos	188	31	64	29
Nº Activos	97	9	57	4

*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.

Adquisición 2026: edificio en Arturo Soria, Madrid

Edificio de oficinas en Ramírez de Arellano, 37, de 10.390 m² y 5.988 m² SR – adquisición a 3.600 €/m² sobre rasante



Proyecto de unificación de locales en Goya 5

Dos locales comerciales independientes unidos cuya facturación superaría la de ambos locales por separado



Adquisición 2026: Maisons du Monde

Mediana comercial en Megapark, Madrid, segundo parque comercial por afluencia de España



- Parque con más de 20 millones de visitas al año.
- El inquilino lleva desde 2011 en este espacio.
- Nunca ha estado desocupado desde su construcción en el año 2004, incluso pese a la crisis de 2008

La sociedad, la liquidez y el dividendo

Indicadores corporativos

Gobernanza

Consejo de administración compuesto por diez miembros, dos de los cuales son independientes

Vitruvio es una sociedad gestionada por el grupo Abante Asesores S.A., el cual dispone los medios humanos y técnicos necesarios para que la compañía continúe su crecimiento, mejorando su cartera de activos y apoyando la difusión en su base accionarial.



Joaquín López-Chicheri



Pablo Uriarte



Jesús Martínez-Cabrera



Juan Acero-Riesgo



Manuel Cereijo



Tomás Hurtado



Marta Campello



Sandra Daza



María Sanchiz



Basilio Rueda



Enrique Nieto

Abante Asesores

Sociedad contratada para la gestión de Vitruvio Real Estate SOCIMI S.A.

Más de 20 años ayudando a sus clientes

- **2001**, se funda Abante con la convicción de que **el asesoramiento financiero podía hacerse de otra forma**, con unos principios y un modelo de negocio diferentes: poniendo a **la persona por delante**, ayudándola a tomar **buenas decisiones biográficas** y de **inversión**.
- **2007**, primera ampliación de capital para impulsar el proyecto y seguir creciendo.
- **2019**, alianza estratégica con **MAPFRE**, que tiene casi un 19% del capital de Abante, el resto está en manos de los socios ejecutivos.
La alianza ha permitido:
 - ✓ Crecer orgánica e inorgánicamente.
 - ✓ Impulsar el desarrollo tecnológico.
 - ✓ Completar la gama con productos alternativos (inmobiliario, infraestructuras y capital privado) con los mejores proveedores mundiales.
 - ✓ Ampliar las capacidades de asesoramiento patrimonial.
- Hoy, Abante es la **entidad independiente de asesoramiento financiero y gestión de activos de referencia en España**, con más de 17.000 clientes y más de 15.000 millones entre el patrimonio gestionado y asesorado por 400 profesionales en 10 oficinas.

Equipo de gestión de Abante

Es un equipo dedicado que no gestiona otros vehículos o carteras

Gestión *Property Management*

- Relación con los inquilinos y gestión de la ocupación.
- Recepción, gestión y resolución de incidencias.
- Control de la base de datos (*rent roll*) para la facturación y contabilización de pagos.
- Relación con proveedores.
- OCI y prevención del blanqueo de capitales.

Área técnica *Project Management*

- Interlocutor con los estudios de arquitectura, ECUs y constructoras (nunca participadas).
- Viabilidad urbanística de los proyectos.
- Control de ejecución: concurso, licitación y ejecución de obras (control de coste y plazo).
- Gestión urbanística y trámites municipales.

Dirección corporativa

- Dirección ejecutiva y coordinación de equipos.
- Dirección financiera, análisis y previsiones.
- Relación con inversores y financiadores.
- Relación con regulador, BME y asesores legales.

- Honorarios de gestión Abante: 0,75% s/NAV anual.
- Honorarios de éxito: 5% s/revalorización del NAV/año con *high water mark*.
- Áreas incluidas: las 5 descritas.

Inversión *Asset Management*

- Estudio y modelización de escenarios de: inversión, gestión y desinversión.
- Originación, ejecución transaccional, negociación de nuevos contratos y comercialización en base al plan de negocio tanto de cada activo como de la compañía.
- Desinversiones.

Contabilidad

- Generación de estados financieros.
- Presentación de impuestos.
- Relación con auditores.
- Facturación y pagos.

La sociedad hoy

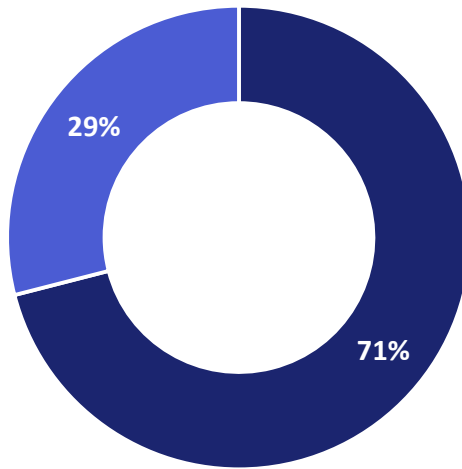
Vitrúvio mantiene la propiedad directa de casi todos los inmuebles, salvo los pisos sueltos, los cuales aloja en una filial participada al 100%



La deuda

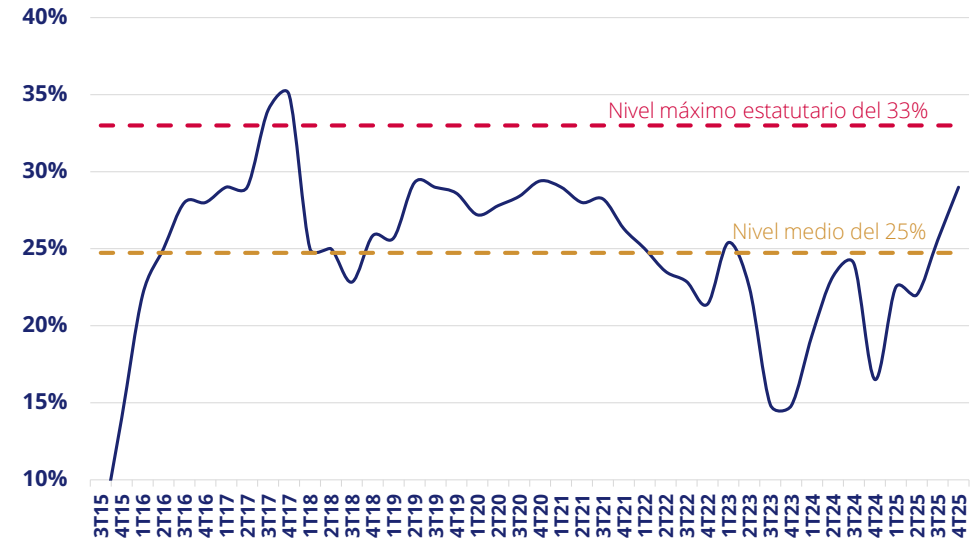
Detalles de la deuda, limitada por estatutos al 33% del valor de los inmuebles, con una media histórica del 25%

% Apalancamiento* del 28,5%



■ GAV-deuda ■ Deuda

Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,4% coste medio

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

9,1 años de vencimiento

La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio se sitúa en 9,1 años, en línea con la vocación de largo plazo de la compañía.

17% deuda cubierta

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

105,0 M€ deuda neta

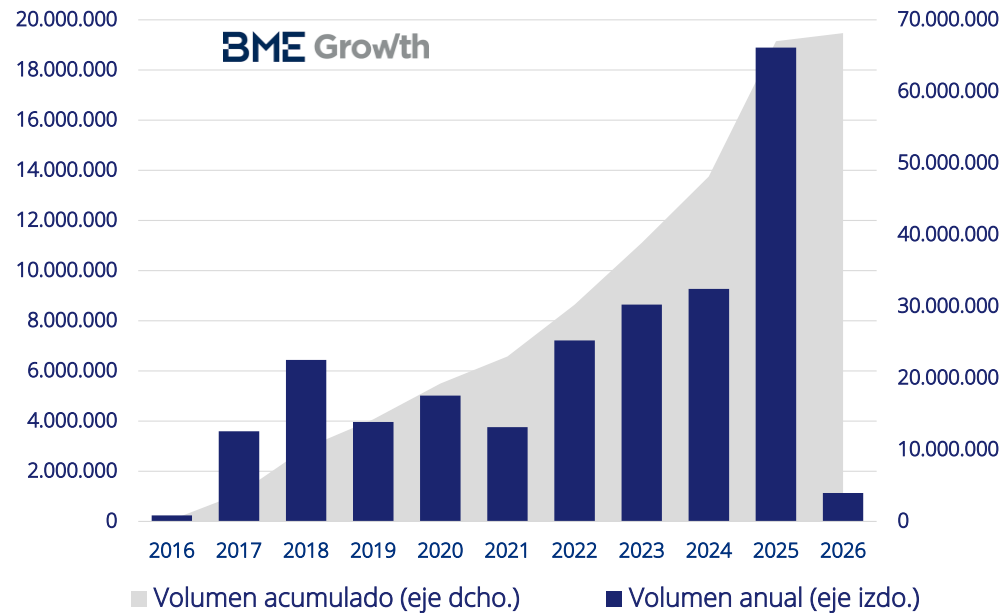
Casi la totalidad de la deuda se compone de préstamos hipotecarios, en algunos casos con estructuras de *balloon* (repago al vencimiento). También se dispone de pólizas para atender posibles necesidades en el c/p.

*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.

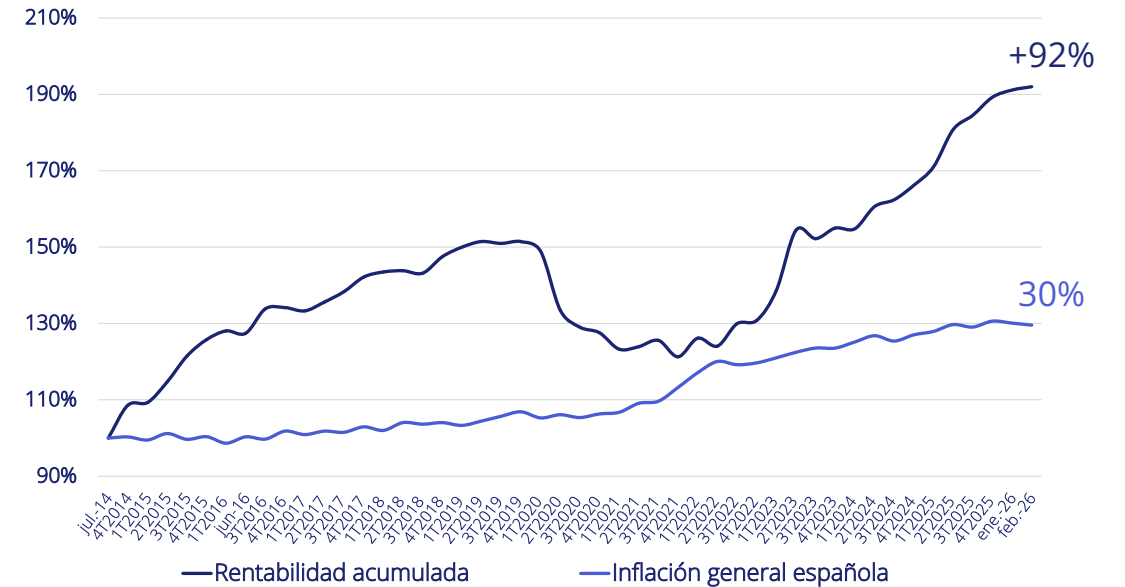
La acción

Mejora constante de la liquidez y la rentabilidad

Histórico de la negociación en bolsa (inicio hasta feb-26)

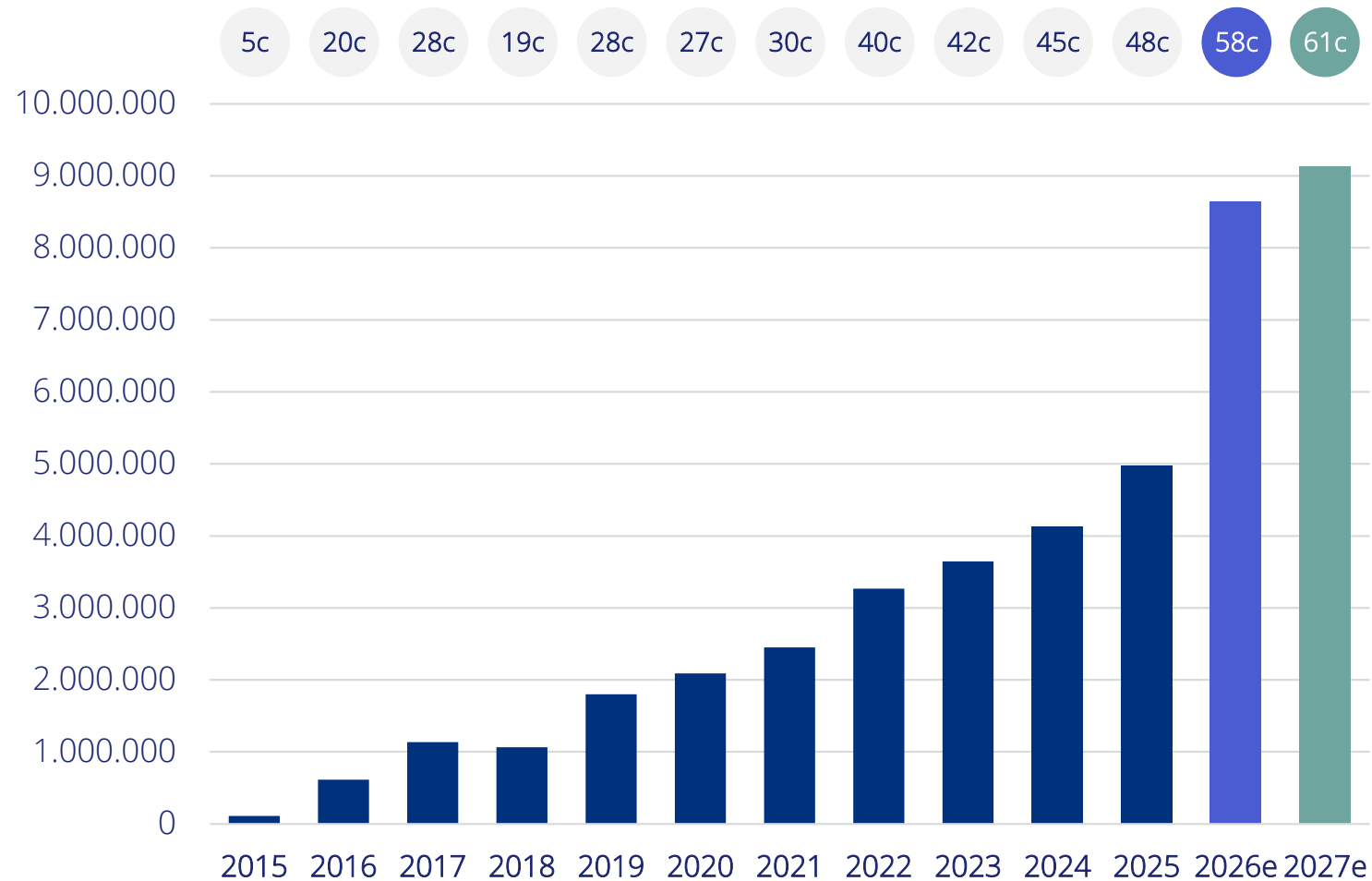


Rentabilidad desde el inicio:
revalorización (NAV y precio) + dividendos vs. inflación



El dividendo histórico y el objetivo

El incremento anual del dividendo desde 2016 sería del 9,9% hasta 2027. El objetivo es aumentarlo, al menos, en línea con la inflación



El dividendo objetivo aumenta un 21% en 2026

El objetivo de dividendo para 2027 comparado con el distribuido en 2025 supone un aumento del 27%



Resumen de las cifras

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



370M€ valor bruto*

Valoración total de los inmuebles (GAV)*
31 diciembre 2025



28,5% apalancamiento* sobre GAV

Con un coste medio de deuda* del 3,4%



5,4% GRI Yield*

Rentabilidad bruta de los alquileres



20,2M€ en ingresos anualizados (GRI)*

(Alquiler + gastos repercutidos último *mes* x 12)



7,9% rentabilidad anual*

92% rentabilidad acumulada*



0,58€ por acción de dividendo* objetivo 2026

En 4 pagos iguales (feb, abr, jul y nov)



€270,2M€ o 18,14€ por acción

Valor neto de deuda (NAV)*
31 diciembre 2025*



€255,5M€ o 17,14€ por acción

Valor liquidativo* calculado por Savills
31 diciembre 2025*



99% ocupación*

De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)



10,5% en rehabilitación

Inmuebles no alquilables
31 diciembre 2025



996 accionistas

El mayoritario con un 5,02%



61,5% rotación *equity** desde la salida a bolsa

68,2M€ 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.

Resumen de la estrategia de inversión

El objetivo de esta forma de invertir es el de conseguir resultados más estables a largo plazo

Diversificación por inquilino

Evitando invertir en inmuebles cuyo inquilino pague una renta que suponga más del 5% de los ingresos totales.



Con reducido
endeudamiento y
reparto trimestral
de beneficios.

Diversificación por tipología

Rentabilizando los espacios inmobiliarios donde los habitantes de una ciudad viven, disfrutan de su ocio o trabajan.

Ubicaciones con crecimiento poblacional

Invirtiendo en ciudades y áreas metropolitanas con crecimiento poblacional, en ubicaciones de demanda que aseguren la ocupación.

El elemento diferencial de Vitruvio

La sociedad es el principal actor en la consolidación de
otras sociedades de inversión inmobiliaria

Nuestro modelo de alianzas

Nicho de mercado en el que está especializado Vitruvio, tanto con familias como con socios que han invertido juntos durante años

Premisas



Interés en percibir una **renta periódica**
(normalmente concentrada)



Reto en el **relevo** generacional
y en la gestión



Objetivo – **ordenar**
el patrimonio y solucionar la
transición futura

Oportunidad



Aportación a Vitruvio



Valoración competitiva

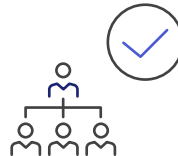


Agilidad al ser una
operación por el 100%

Solución



Obtención de una **renta trimestral**
(ahora diversificada)



Solución al reto
del relevo generacional
y en la gestión

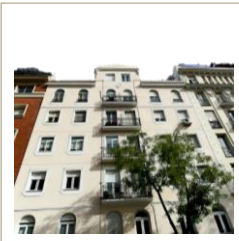


Liquidez en la acción,
haciendo **independientes** a
los socios/familiares

Operaciones de aportación

Hasta 10 operaciones de aportación: 7 alianzas con grupos familiares y 3 operaciones negociadas con grupos de inversores profesionales

2014



Adquisición mixta, en julio de 2014 (inicio del proyecto), por la que 3 de los dueños siguieron después como accionistas.

2015



Fusión por absorción de Apart. Redondo, en julio de 2015, cuyos 7 dueños continuaron como accionistas.

2016



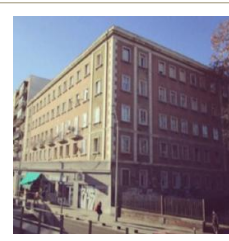
Fusión por absorción de Brumana, en febrero de 2016, cuyos 5 socios continuaron como accionistas.

2017

CONSULNOR
BancaMarch

Fusión, en julio de 2017, del 100% de Consulnor Inmobiliario, sociedad con más de 70 socios inversores.

2017



Adquisición mixta, en julio de 2017, donde las 2 propietarias continuaron como accionistas.

2019

UNICA
REAL-ESTATE

OPA con pago mixto, en junio de 2019, sobre Única RE, socimi del BME Growth con más de 50 accionistas.

2020



Fusión por absorción de Fidelgés, en marzo de 2020, cuyos 7 dueños siguieron como accionistas de Vitruvio.

2024



Canje 100% en acciones, en diciembre de 2024, cuyos 5 socios aportaron una cartera de 18 viviendas en Castellana y Chamberí.

2025



Fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, en julio de 2025, propietaria de 16 locales y medianas comerciales.

2025



Fusión por absorción de Proyecto Nave, en julio de 2025, propietaria de viviendas (30%) y naves (70%) en Madrid.

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 no se encuentra auditado.

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).

Rentabilidad media (GRI Yield %): renta bruta de alquiler, dividida entre valoración (GRI/GAV), tanto por usos como de forma global.

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 de accionistas/equity: 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