



# Vitruvio

Ampliación de capital

**Mayo 2026**



# 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. 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.

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.

La cifra del GAV (*gross asset value*, por sus siglas en inglés) proviene de la **valoración inmobiliaria** que ha realizado Savills España de la cartera de Vitruvio a **31 de diciembre de 2025**. El **valor neto de los activos (NAV)** y el **valor liquidativo** están calculados por Savills España a **31 de diciembre de 2025**. Estas métricas pueden ser ajustadas por inversiones, desinversiones y variaciones de deuda, con el objetivo de mostrar la imagen más actualizada y real de la compañía, a fecha del informe.


**La información incluida en esta presentación está sujeta a y debe leerse conjuntamente 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.**

# 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.

## Vitruvio a última fecha

Valoración de activos, alquileres anualizados de marzo y rentabilidad por alquiler

370M€

inmuebles

20,2M€

alquileres

5,40%

rentabilidad

# Los inmuebles

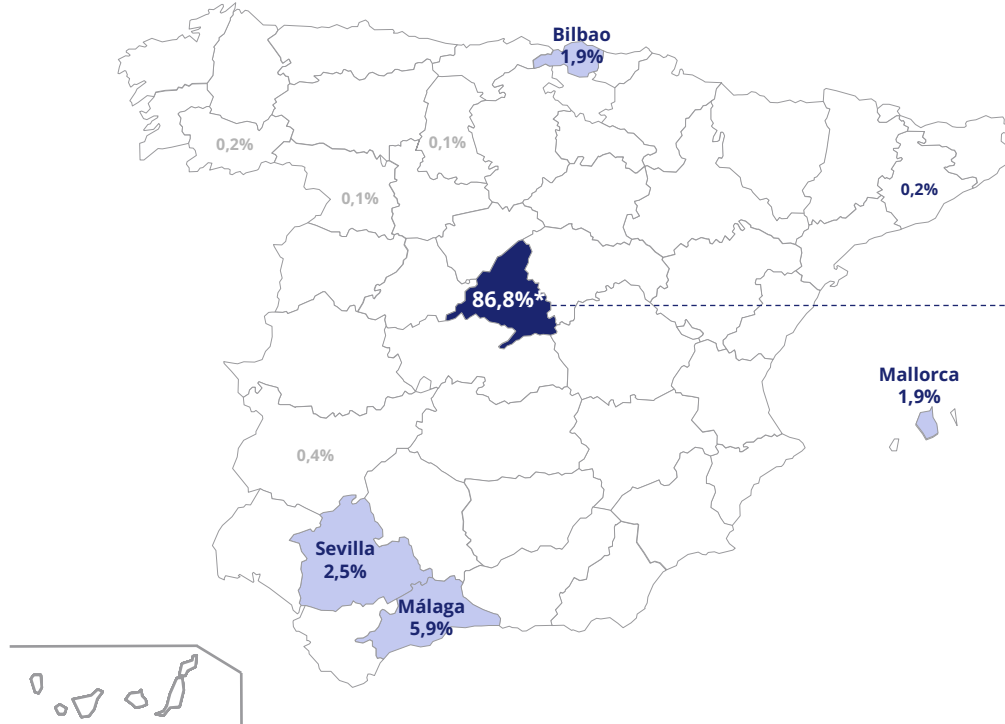
Principales indicadores inmobiliarios



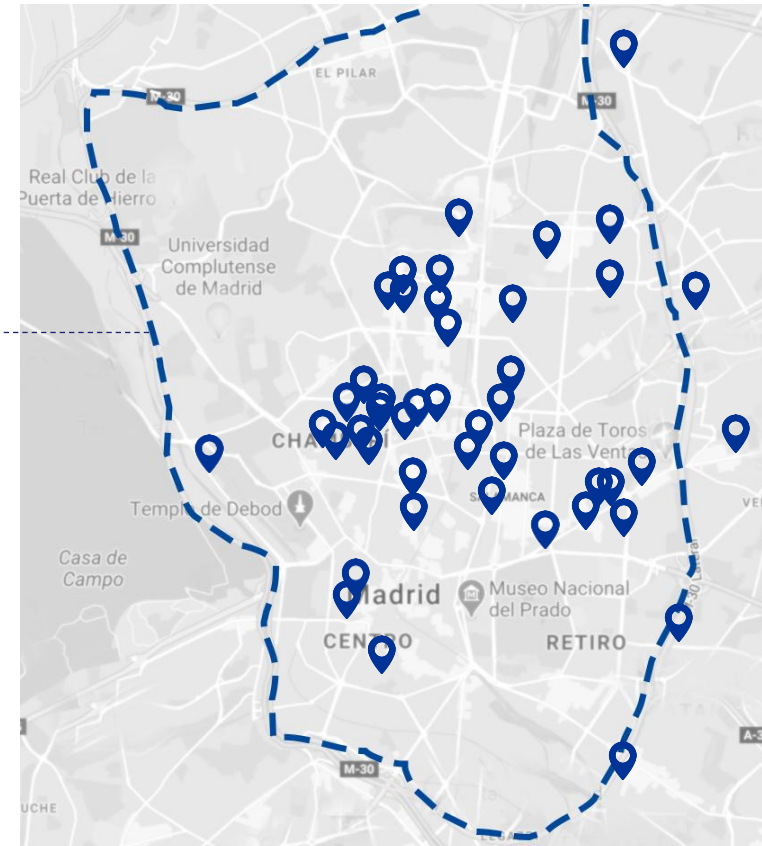
# Ubicaciones de Vitruvio

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

Distribución de la cartera de Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M-30



\*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

# Cartera de inmuebles

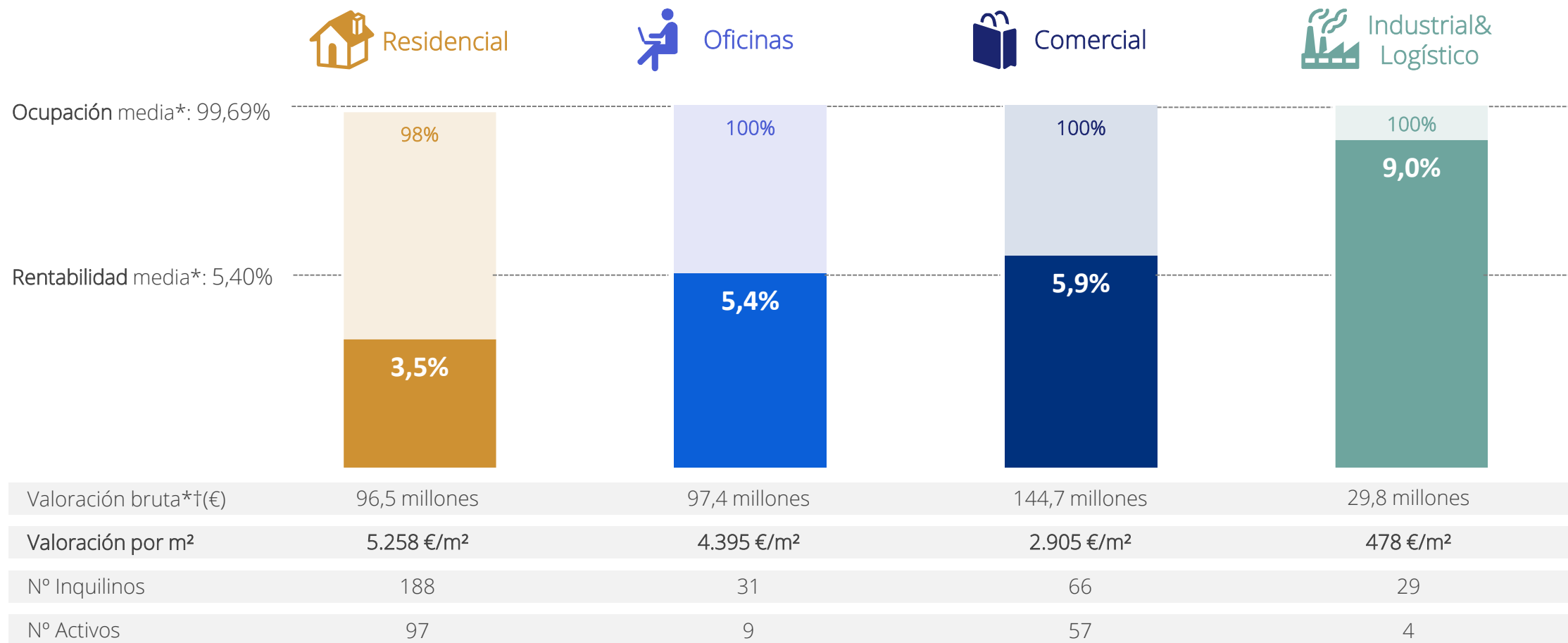
Diversificación por tipología – Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades



\*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 – Rentabilidad por alquiler, tasa de ocupación, valoración por uso, número de inquilinos y de activos



\*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.

†No se incluye la adquisición del Hotel en desarrollo ubicado en Málaga, con un 90% del importe pendiente de abonar al finalizar las obras y unas arras entregadas de 1,5M€.

# 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.

tuTECHO es un proyecto colectivo que contribuye a combatir el sinhogarismo.



Vitruvio es socio fundador de ambas empresas.

3.

Primero H tiene el objetivo de dar acceso a la vivienda a personas en situación de vulnerabilidad residencial.



Vitruvio 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 desde 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).

# 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  
Presidente ejecutivo



Pablo Uriarte  
Consejero ejecutivo



Jesús Martínez-Cabrera  
Consejero dominical



Juan Acero-Riesgo  
Consejero dominical



Manuel Cereijo  
Consejero dominical



Tomás Hurtado  
Consejero dominical



Marta Campello  
Consejera dominical



Sandra Daza  
Consejera independiente



María Sanchiz  
Consejera independiente



Basilio Rueda  
Consejero dominical



Enrique Nieto  
Secretario – no consejero

# 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

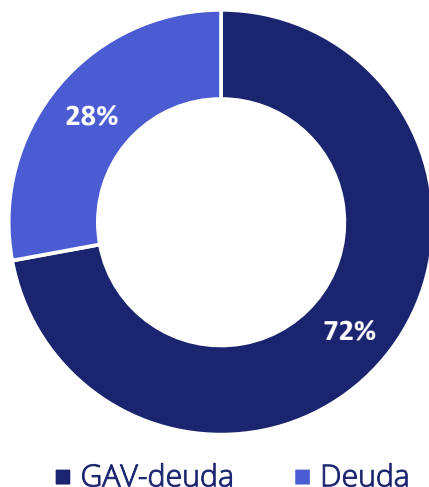
Vitruvio mantiene la propiedad directa de casi todos los inmuebles, salvo los pisos sueltos, los cuales aloja en una filial participada al 100%



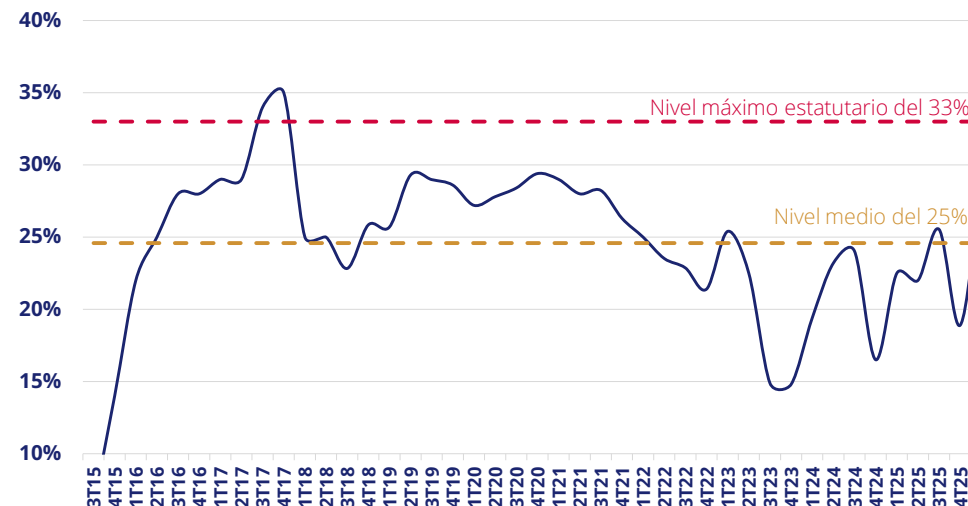
# Análisis corporativo

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

Apalancamiento\* del 27,7%



Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,56% coste medio

El tipo medio ha experimentado una ligera subida, situándose en un 3,56%, debido a la contratación de coberturas de tipos sobre una cuarta parte de la deuda. Aun así, el tipo medio sigue siendo competitivo.

9,0 años de vencimiento

La deuda de Vitruvio está contratada con un horizonte temporal de largo plazo. Su vencimiento medio es de 9,0 años, lo que está en línea con el perfil patrimonialista.

39% deuda cubierta (marzo)  
60% deuda cubierta (abril)

Casi el 40% de la deuda cuenta con coberturas frente a posibles variaciones en los tipos de interés. Esto reduce la incertidumbre respecto a los gastos futuros. El objetivo es continuar incrementando estas coberturas.

102,5M deuda neta

La mayoría de la deuda está constituida por préstamos hipotecarios, algunos de los cuales cuentan con estructuras *balloon* (pago al vencimiento). Además, existen pólizas para atender posibles requerimientos a corto plazo.

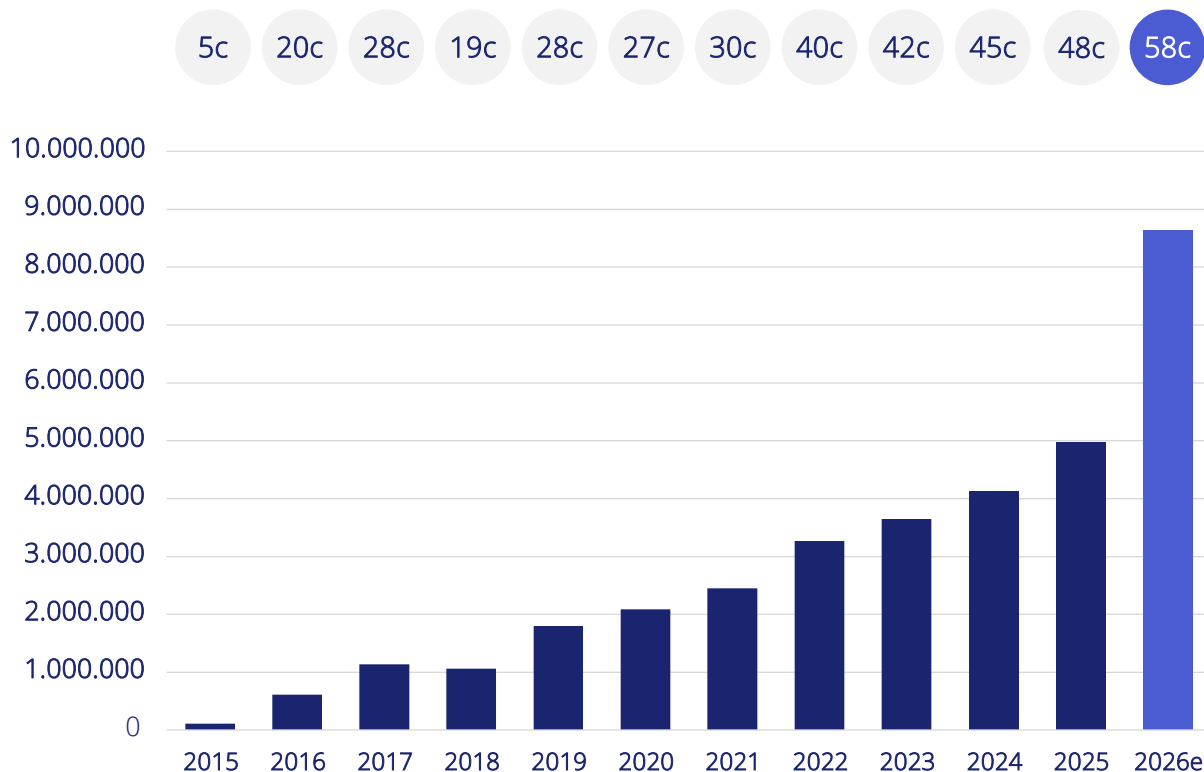
\*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.



# Rentabilidad al accionista

Objetivo de aumento anual, al menos, equivalente a la inflación. Un aumento real del 10,3% medio anual (CAGR) entre 2016 y 2026

Histórico de distribuciones al accionista



Dividendo\* en 2026



\*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 dividendo objetivo aumenta un 21% en 2026

El objetivo de dividendo para los accionistas que acuden a esta ampliación es de 0,595 euros por acción (jul & nov 2026 + feb & abr 2027)



# 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 marzo 2026



27,7% apalancamiento\* sobre GAV  
Con un coste medio de deuda\* del 3,56%



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



20,2M€ en ingresos anualizados (GRI)\*  
(Alquiler + gastos repercutidos último *mes* x 12)



8,7% rentabilidad anual\*  
102,8% 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 marzo 2026



€255,5M€ o 17,14€ por acción  
Valor liquidativo\* calculado por Savills  
31 marzo 2026



100% ocupación\*  
De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)



9,2% en rehabilitación  
Inmuebles no alquilables



1.000 accionistas  
El mayoritario con un 5,02%



61,6% rotación *equity*\* desde la salida a bolsa  
68,6M€ negociados desde la salida a bolsa

# 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

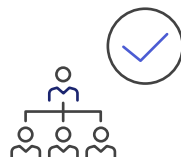


Agilidad al ser una operación por el 100%

## Solución



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



**Solución al reto** del relevo generacional y de la gestión

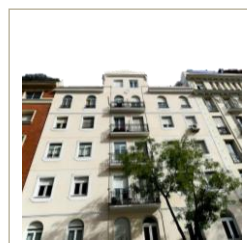


**Liquidez** en la acción, haciendo **independientes** a los socios/familiares

# Operaciones de aportación

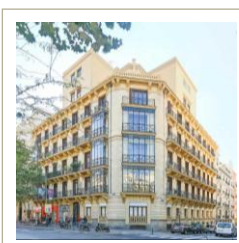
Hasta 10 operaciones de aportación: 7 alianzas con grupos familiares y 3 operaciones negociadas con grupos de inversores profesionales

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



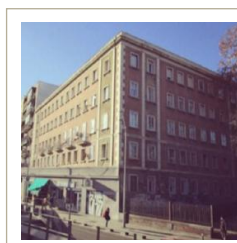
Fusión por absorción de Brumana, en febrero de 2016, cuyos 5 socios continuaron como accionistas.

2017



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

2017



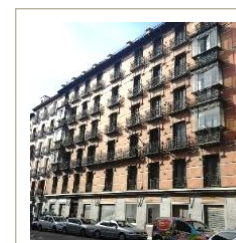
Adquisición mixta, en julio de 2017, donde las 2 propietarias continuaron como accionistas.

2019



OPA con pago mixto, en junio de 2019, sobre Única RE, SOCIMI en 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.

# La ampliación

Se emiten hasta 2.055.555 nuevos títulos a 18,00 euros,  
el equivalente a un 13,79% del capital social actual

# Destino de la ampliación

Los recursos se podrán destinar discrecionalmente a nuevas adquisiciones, rehabilitaciones, o a la redefinición del nivel y estructura de la deuda

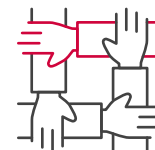


## Escenario central: adquisición de nuevas propiedades y rehabilitación de activos

El mercado residencial en las ciudades con crecimiento poblacional tiene valoraciones altas en las zonas *prime* que reducen el atractivo en compras destinadas al alquiler. En comparación, el mercado del área metropolitana se caracteriza por precios más asequibles que permiten destinar las viviendas al alquiler, pero sin exigir elevadas tasas de esfuerzo. Por ello, Vitruvio tiene previsto seguir creciendo en vivienda granular en esas áreas.

En paralelo, el mercado terciario (oficinas, comercio, hoteles y naves) sí ofrece mejores retornos por alquiler tanto en zonas *prime* como en el resto del área metropolitana de las principales ciudades. Esto se ha hecho más evidente una vez superada el entorno irracional de tipos negativos que empujaba hacia abajo la rentabilidad inmobiliaria por alquiler.

Adicionalmente, Vitruvio destinará parte de los fondos a la rehabilitación y acondicionamiento de los activos, con el objetivo de generar valor para el accionista.



## Escenario alternativo: reducción de endeudamiento

En el caso de que no se identifiquen oportunidades de inversión atractivas, Vitruvio podrá optar por reducir el endeudamiento.

El perfil conservador de la sociedad ha determinado niveles reducidos de endeudamiento en el pasado y esa política seguirá teniendo continuidad en el futuro.

El equipo de gestión prefiere no invertir antes que invertir sin convicción, motivo por el cual, en todas las ampliaciones de Vitruvio, se deja abierta la puerta a la posibilidad de destinar el capital a disminuir aún más el ya reducido nivel de apalancamiento.

**En ambos escenarios, una base accionarial más amplia podría contribuir, en condiciones normales de mercado, a mejorar la liquidez futura de la acción y a fortalecer el proyecto común.**

# Destino de la ampliación – Nueva adquisición

Adquisición de un hotel ubicado en Málaga, junto a la estación María Zambrano



## NUMA Málaga

Hotel  
En desarrollo

48  
Habitaciones

15  
Plazas de aparcamiento

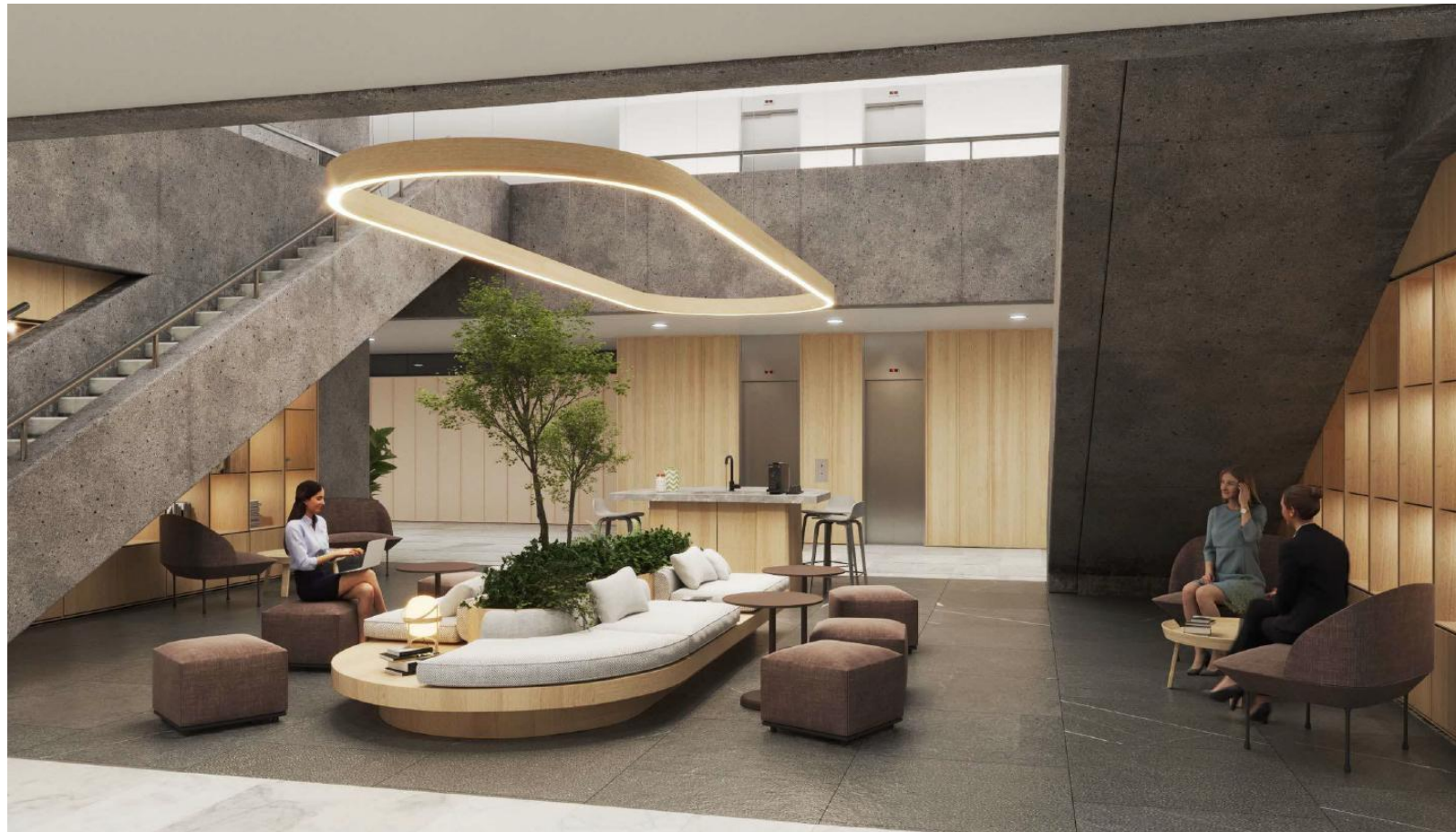
Calle Maestro Lecuona, 12

## La operación

- Vitruvio completará la adquisición del hotel una vez terminada la obra y con el inquilino operando el activo, previsiblemente a finales de 2026.
- Desde la adquisición, se concederán cuatro meses de carencia en el alquiler.
- El alquiler es fijo, pero con un escalado progresivo el segundo año.
- La operación supone una rentabilidad por alquiler del 6% anual en un activo nuevo y bien ubicado en una de las principales ciudades de España.

# Destino de la ampliación – Rehabilitación

Rehabilitación de las oficinas ubicadas en la calle Orense, 69, en el distrito de negocios de Madrid (Cuzco)



## Eurobuilding 2

- Vitruvio adquirió el pasado 30 de julio de 2025 8.545 m<sup>2</sup> de espacio de oficinas y 325 de espacio comercial en planta baja, además de 136 plazas de aparcamiento. La rentabilidad de entrada fue del 6,1%, pese a que el 25% del espacio de oficinas estaba desocupado.
- Durante estos meses se han seguido adquiriendo nuevos inmuebles anejos a la propiedad para mejorar los accesos, se ha diseñado un plan de mejora con inversión y se ha firmado un contrato de alquiler con IWG para su marca Spaces.
- La rentabilidad por alquiler debería crecer hasta el 11,3%, calculada sobre el precio de adquisición, más la inversión en la mejora.

# Destino de la ampliación – Rehabilitación

Adecuación y transformación del polígono Garza y El Nogal en cartera, en dos fases, para mejorar su calidad y potenciar los alquileres

Fase I: mejora de la imagen, adecuación a normativa, actuación sobre patologías y rehabilitación de naves vacías para puesta en explotación.

Fase II: actuaciones de mejora sobre pavimentos y áreas destinadas a gestión, almacenaje y distribución.



## Destino de la ampliación - Rehabilitación

En las negociaciones con los operadores interesados en el espacio rehabilitado en Goya 5 (Pz. de Colón), es probable una contribución de capital para la implantación del nuevo restaurante, con un contrato de alquiler fijo y un variable de participación en las ventas brutas



# Calendario de la ampliación

**Marco de ejecución: proceso ordenado y equitativo, con prioridad para accionistas actuales**



## Normas de la ampliación

Aunque la ampliación es discrecional, el consejo de administración de Vitruvio dará prioridad a las órdenes de suscripción que provengan de los accionistas actuales, asignándoles la cantidad de títulos que les correspondería en una ampliación con derechos.

Los títulos solicitados por los accionistas existentes por encima de su asignación y los pedidos por nuevos accionistas se distribuirán de manera equitativa en caso de sobresuscripción. Aunque esta situación no está prevista, ya que se establecerá un importe de ampliación superior a la demanda conocida para evitar el prorrateo, asegurando que todos los accionistas reciban la cantidad solicitada.

Las órdenes podrán enviarse a Abante Asesores, que se encargará de coordinar la recepción y envío de las solicitudes para participar en la ampliación.

Relación con inversores: [info@vitruviosocimi.com](mailto:info@vitruviosocimi.com) / 910 554 123. En la web se puede descargar la carta de intenciones para acudir a la ampliación.

# Resumen

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

### Los inmuebles

€ 370 millones

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

Ubicaciones: Madrid (87%), Málaga (6%), Sevilla (3%), Bilbao (2%), Mallorca (2%) y otros (1%).

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

Tipología: Residencial (26%), Comercial (39%), Oficinas (27%) y Naves (8%).

Rentabilidad inmuebles: 5,4%.

Ingresos anualizados: 20,2M€.

Ocupación: 99,69% en activos alquilables (9,2% rentas en transformación - upside).

### La socimi

28% deuda

#### ▪ Deuda:

Límite máx. deuda: 33%.

Promedio histórico: 25%.

Coste medio: 3,56%.

Vencimiento medio: 9,0 años.

Porcentaje cubierto: 39% hasta marzo y 21% adicional en abril, total del 60%.

#### ▪ Liquidez:

Desde cotización: 68,6M€.

Últimos 12 meses: 16,6M€.

Difusión accionarial: 95%.

N.º accionistas: 1.000.

### La rentabilidad

8,7% media anual

#### ▪ Rentabilidad histórica:

La rentabilidad se expresa como la suma de la revalorización y los dividendos de reparto trimestral. La rentabilidad media anual ha sido del 8,7%. Y la rentabilidad acumulada del 102,8%.

#### ▪ Rentabilidad objetivo:

La actividad patrimonialista debe esperar **retornos objetivo más cercanos al 6% anual**, entre revalorización y dividendos, que el 8,7% histórico de estos 12 años marcados por una fuerte recuperación económica española desde la crisis de 2008.

#### ▪ Dividendos:

Objetivo a 12 meses: 3,31%.

Var. objetivo 2027 vs. 2025: 27%.

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

Crecimiento histórico anual: 10,3% entre 2016 y 2026 (CAGR).

### La ampliación

Hasta 37M€ a 18 euros

Continuismo con la política de inversión diversificada en vivienda, comercio, oficinas y naves. Además, los fondos también se emplearán en la adquisición del primer hotel de Vitruvio: el Numa Málaga.

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 2.055.555 títulos o un 14% del capital actual.

El importe de la ampliación es más elevado que el de la demanda identificada. Se trata así de evitar la experiencia de diciembre de 2025 cuando la ampliación quedó sobre suscrita 2x, dejando a muchos inversores fuera.

### Calendario

& Contacto

La sociedad estima que el documento de exención quedaría publicado el próximo 5 de mayo, aproximadamente. Con él, se haría público el calendario.

El objetivo es abrir el período de recepción de órdenes hasta, aproximadamente, al día 22 de mayo.

El cargo en cuenta sería unos días más tarde, dentro del propio mes de mayo.

El alta y cotización de los nuevos títulos se estima que podría producirse a principios de junio.

Relación con inversores de Vitruvio: [info@vitruviosocimi.com](mailto:info@vitruviosocimi.com)

910 554 123

# Principales factores de riesgo

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

#	Factor de riesgo	Incertidumbre	Medidas mitigantes*
<b>Macro</b>	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.
<b>Urbanísticas</b>	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.
<b>Evolución de la cartera y las nuevas inversiones</b>	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 aumenten, 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.
<b>Mercado</b>	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.
	Ilíquidez de la acción	Venta de las acciones	Vitruvio cuenta con 1.000 accionistas a última fecha y ha venido negociando de forma creciente títulos en BME Growth desde hace años. Además, la posición de autocarera es muy baja, con un 0,05% sobre la capitalización bursátil a última fecha, antes de la ampliación.

\*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 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 neta:** 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).

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

**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.

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



**VITRUVIO**