Vitruvio

Análisis proforma con las operaciones en marcha

Julio 2025

Nota previa

Esta presentación es un extracto de la utilizada en la junta general ordinaria de accionistas de Vitruvio

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.

El presente informe muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos (*gross rental income* o GRI) del último mes disponible de Vitruvio y de la información compartida por los administradores de las sociedades en proceso de absorción. 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 la deuda de cuatro sociedades: Vitruvio, Mercal Inmuebles SOCIMI, Alkigar S.A. y Polígono Garza 2000 S.L. (las dos últimas referidas como "Proyecto Nave").

Mientras que para Vitruvio y sus participadas se utiliza la valoración de sus inmuebles a cierre de junio, ajustada por una desinversión de un local comercial el 21 de julio, las valoraciones de los inmuebles de las sociedades mencionadas antes son las que elaboró Savills a 31 de marzo de este ejercicio, previas a la propuesta de fusión, a petición del experto independiente designado por el Registro Mercantil. La elevación a público de las fusiones de las tres sociedades se produjo el 9 de julio. Los inmuebles de esas sociedades volverán a ser valorados por Savills a cierre de ejercicio.

Por último, el 31 de julio se espera firmar la adquisición por compraventa de unas oficinas que se valoran al coste estimado de adquisición (precio, más costes asociados e impuestos). La ubicación de estas oficinas se mantiene confidencial, aunque se marca indicativamente en el mapa de la página 7, en verde.

Localizaciones y resumen de cartera

Principales indicadores

Vitruvio en julio 2025

Estimación de valor, alquileres y rentabilidad por alquiler considerando las operaciones de absorción y de adquisición en marcha

325m
inmuebles

19,2m
alquileres

5,84%
rentabilidad

Aumento del censo en España

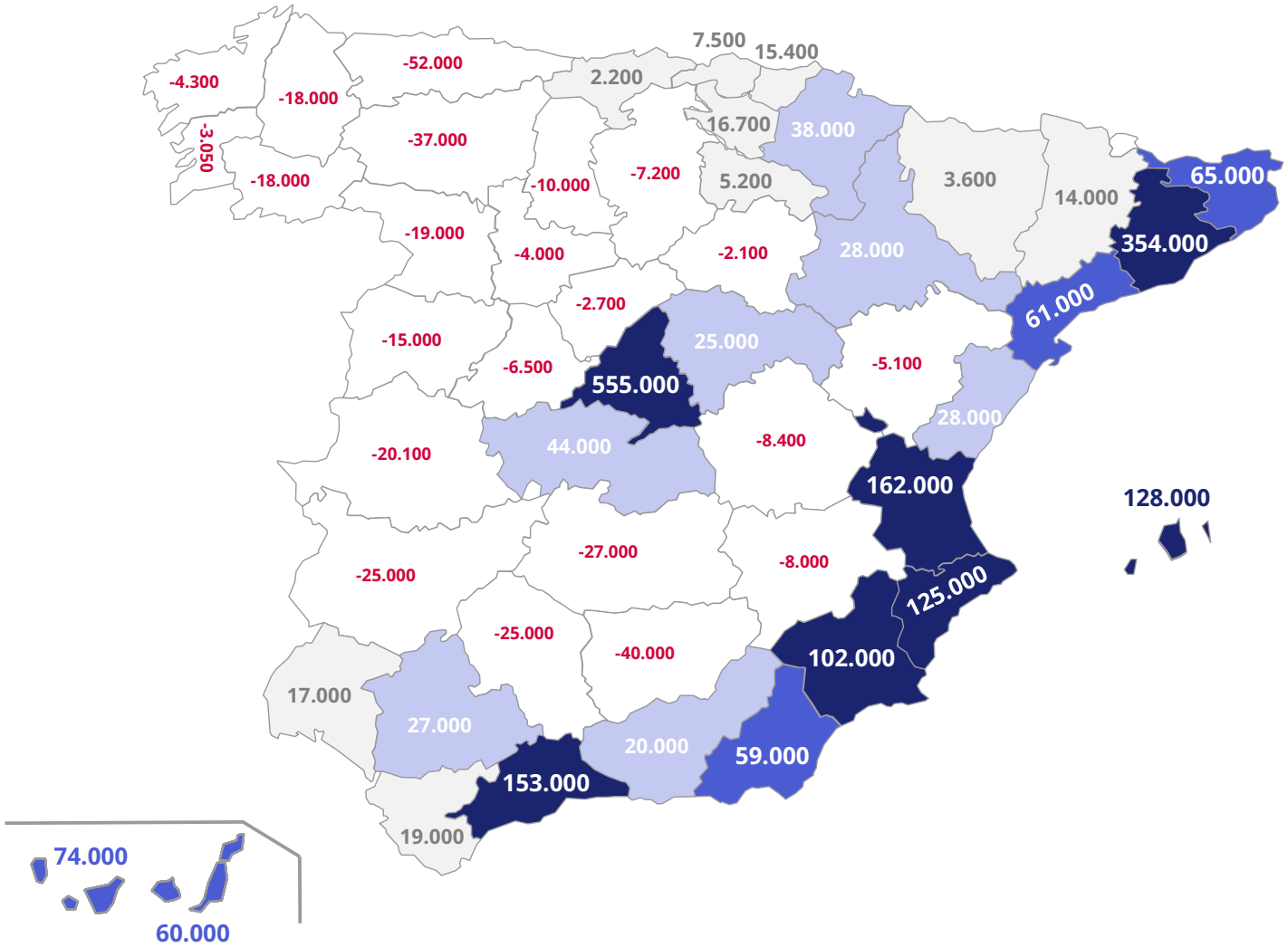
Crecimiento poblacional en 2023 y 2024, así como en el período 2014-2024, tras la gran crisis

2023 y 2024	2014 a 2024
1.022.000	2.434.000

Fuente: INE

¿Dónde han ido a vivir?

A Madrid, las provincias del arco del Mediterráneo y las islas (2014-2024)

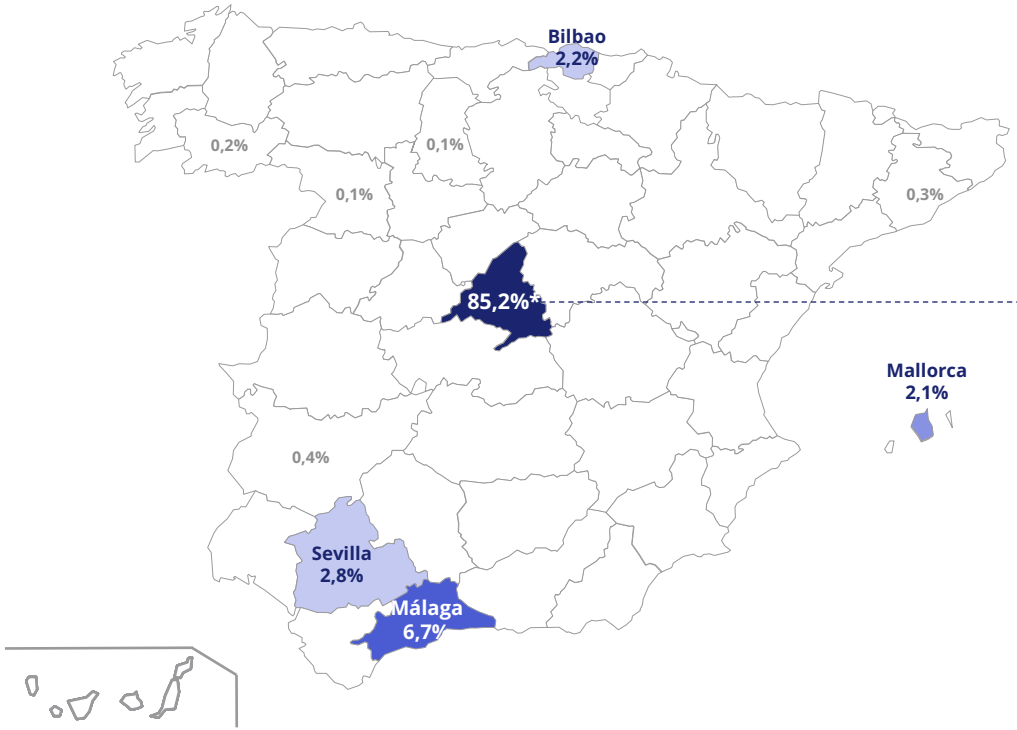


Fuente: Abante a partir de INE

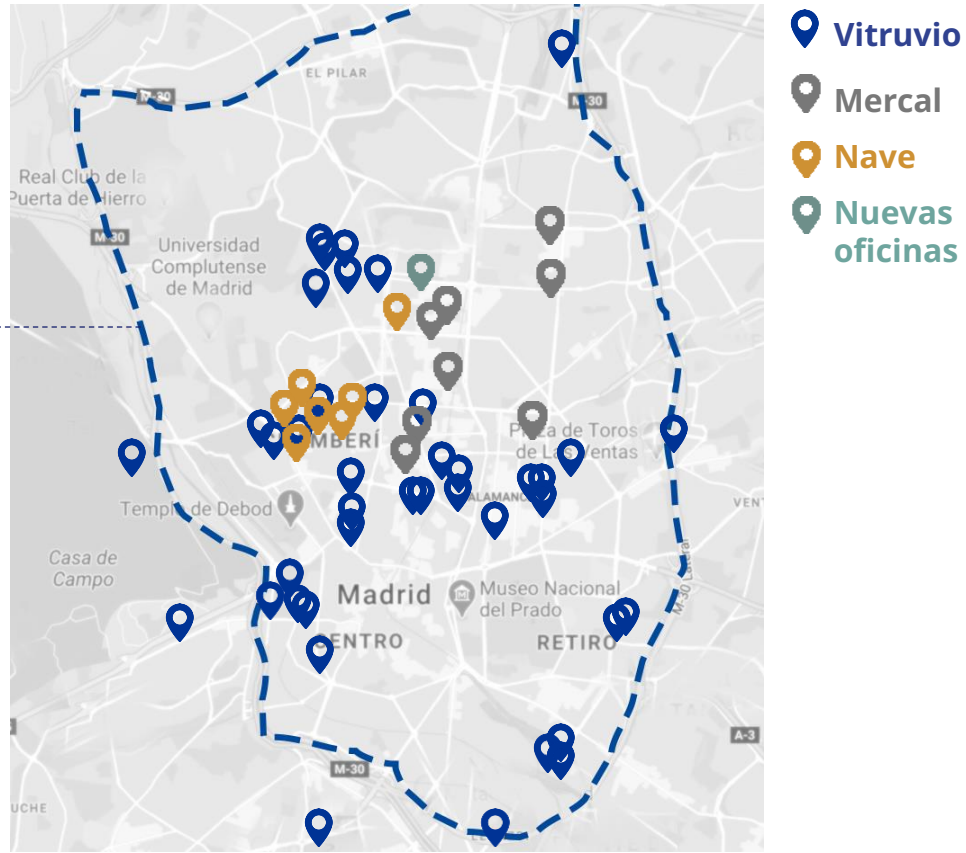
¿Dónde invierte Vitruvio?

Los 325 millones de euros en inmuebles estarían ubicados principalmente en Madrid y su área metropolitana

Distribución de la cartera proforma por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30



*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.
**Información con Vitruvio y las futuras absorciones de Mercal, Proyecto Nave y la adquisición de nuevas oficinas.

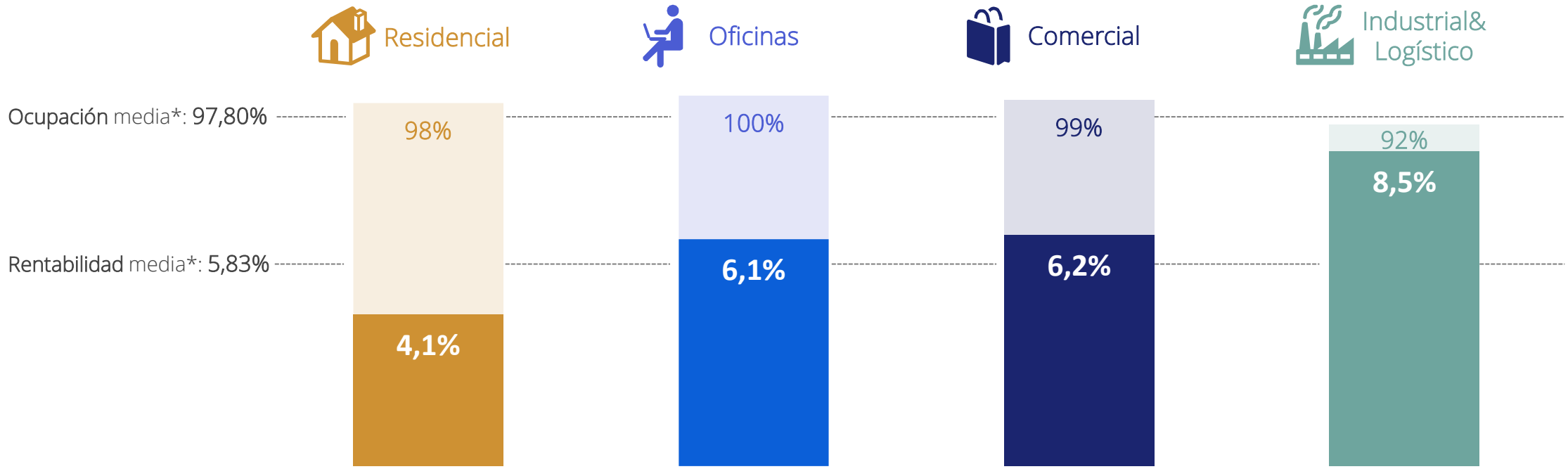
Distribución por tipología de activo

Diversificación por segmento inmobiliario - limita los riesgos de concentración en un solo uso

*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.
**Información con Vitruvio y las futuras absorciones de Mercal, Proyecto Nave y la adquisición de nuevas oficinas.

Análisis de los inmuebles

Diversificación por inquilino – limita el riesgo de impago. Análisis de rentabilidad por alquiler, ocupación, valoración por uso y por m²



	Residencial	Oficinas	Comercial	Industrial& Logístico
Valoración bruta* (€)	97,1 millones	64,3 millones	135,4 millones	28,2 millones
Valoración por m²	4.230 €/m²	3.815 €/m²	2.835 €/m²	454 €/m²
Nº Inquilinos	262	34	71	31
Nº Activos	99	10	66	5

*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.
**Información con Vitruvio y las futuras absorciones de Mercal, Proyecto Nave y la adquisición de nuevas oficinas.

Operaciones 2025

Fuerte crecimiento

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 por 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

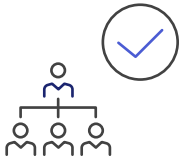
Aportación Vitruvio

Valoración

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

Carte
Properties

Canje 100% en acciones, en diciembre de 2024, cuyos 5 socios siguieron como accionistas. Elevación a público el 14-1-25.

2025

Fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, estimada para junio 2025, propietaria de 16 locales y medianas comerciales.

2025

Fusión por absorción de Proyecto Nave, estimada para junio 2025, cuyos 4 socios prevén continuar como accionistas.

Enero – operación de aportación familiar

Cartera de 18 inquilinos entre viviendas granulares (92%) y locales comerciales (8%)

2.512
Superficie en m²

2.993
€ por m²

4,1%
Rentabilidad GRI

Febrero – adquisición en efectivo por 14,3 millones

Parque comercial junto al CC Plenilunio y enfrente de Leroy Merlin y Makro (A-2)

9.300
Superficie en m²

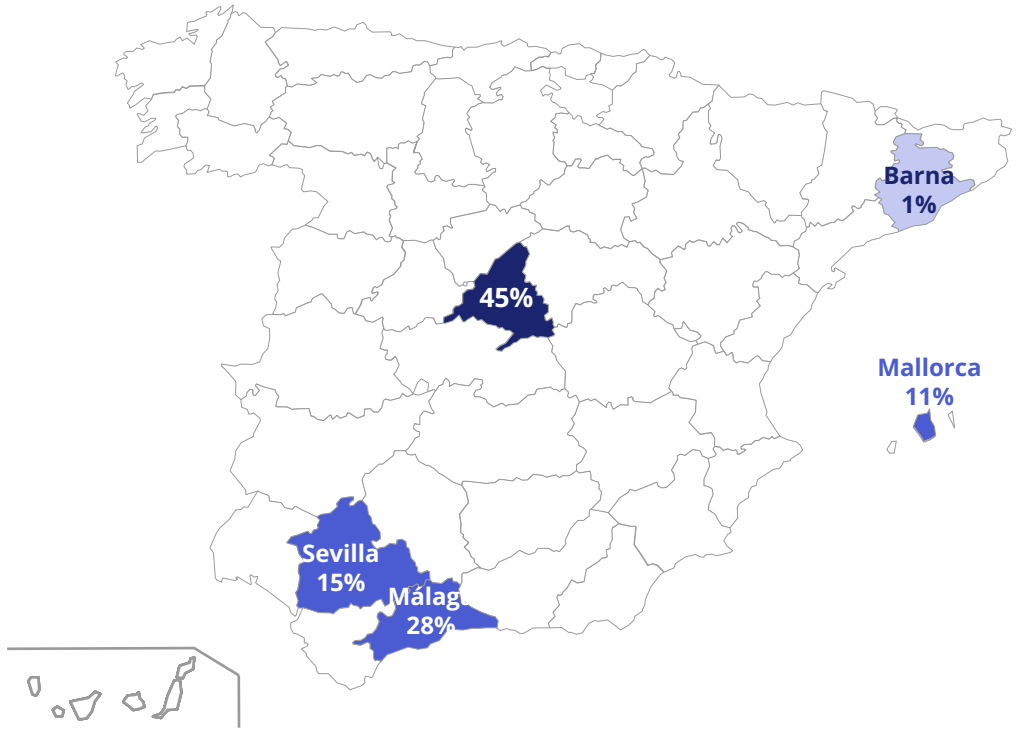
1,03
Alquiler anual

7,1%
Rentabilidad GRI

Julio – absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI por 62,43m (9 julio)

Sociedad propietaria de locales comerciales en Madrid, Málaga, Sevilla, Palma y Barcelona

ZARA · Carrefour · NIKE · Casa del Libro · ALDI · BBVA · CaixaBank · BASIC-FIT



18.353	3,53	5,6%
Superficie en m²	Alquiler anual	Rentabilidad GRI
62,43m	24%	100%
Valoración	Deuda	Ocupación

Julio –absorción de Proyecto Nave por 28,57m (9 de julio)

Alkigar y Polígono Garza son propietarias de pisos y naves en alquiler

Industrial – 70%	Residencial – 30%
20,4m Valoración	8,17m Valoración
442 €/m²	3.835 €/m²
2,0m Alquiler	278mil Alquiler
9,8% Rentabilidad GRI	3,4% Rentabilidad GRI

Julio - adquisición en efectivo de oficinas por 28,47m (31 julio)

Espacio de oficinas en zona Cuzco, en Madrid, Distrito Centro de Negocios

Adquisición de oficinas: 28,47m

Principales indicadores estimados de la operación de adquisición en efectivo

28,5m
coste adquisición

8.870
m² superficie con 136 plazas

2.751
€/m² ex plazas

2,5m
En 12 meses, alquilado al 100%

23,5
€/m²/mes con gastos

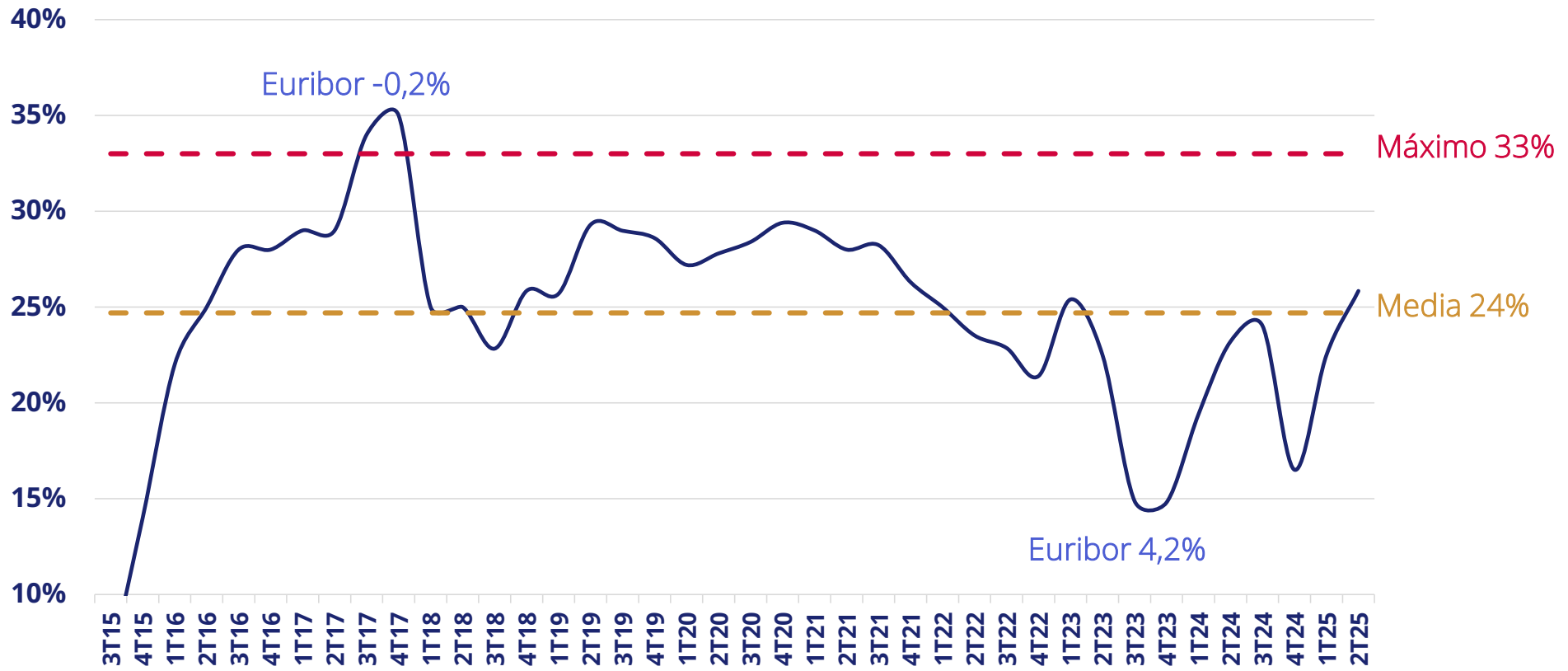
8,7%
GRI yield

Deuda, liquidez y rentabilidad

Mejora como consecuencia del crecimiento

Endeudamiento del 25,8% con un coste del 3,5%

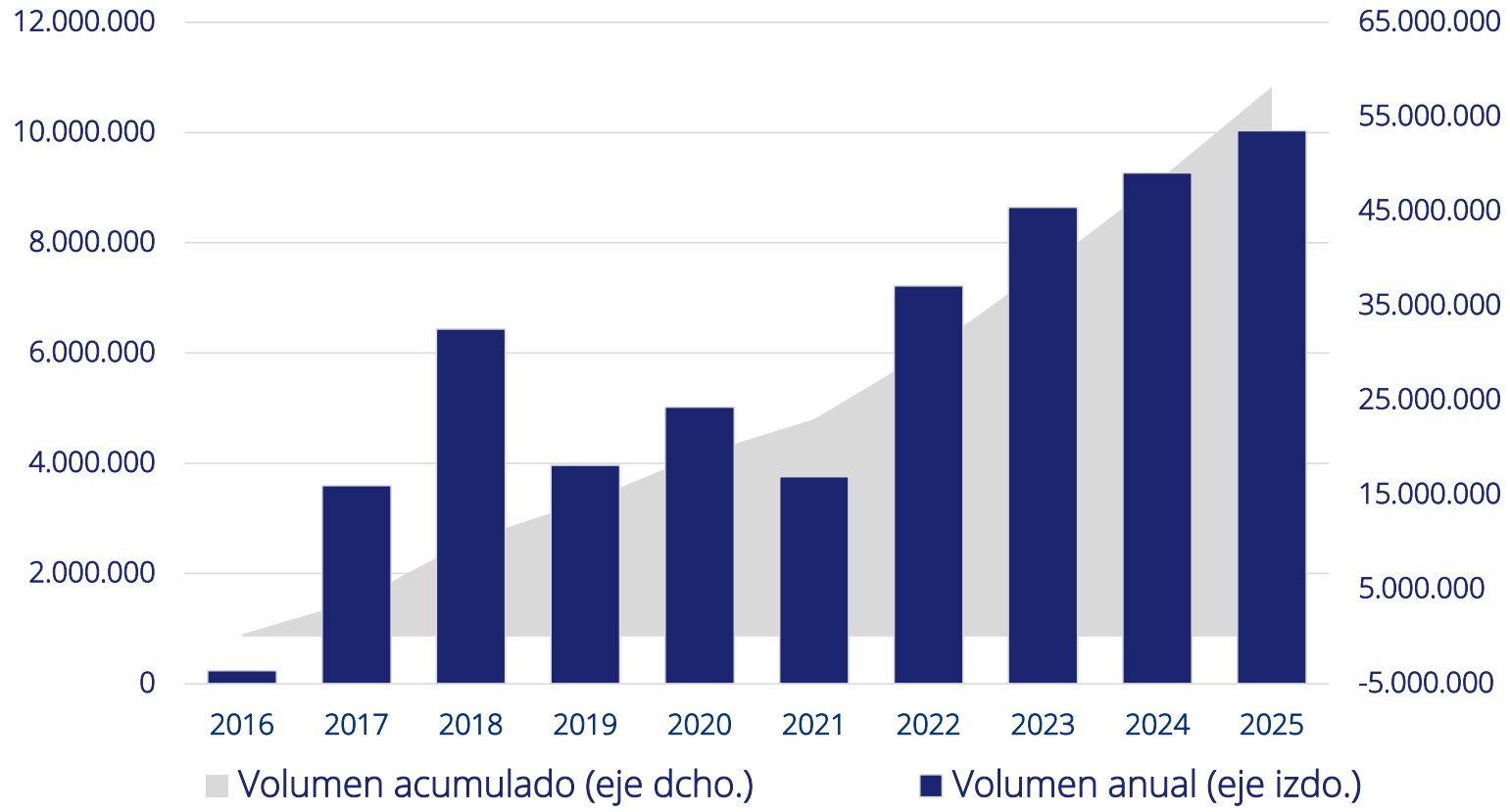
Vitruvio incluye en sus estatutos un límite máximo del 33% al endeudamiento en coherencia con su perfil conservador de inversión



*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.
**Información con Vitruvio y las futuras absorciones de Mercal, Proyecto Nave y la adquisición de nuevas oficinas.

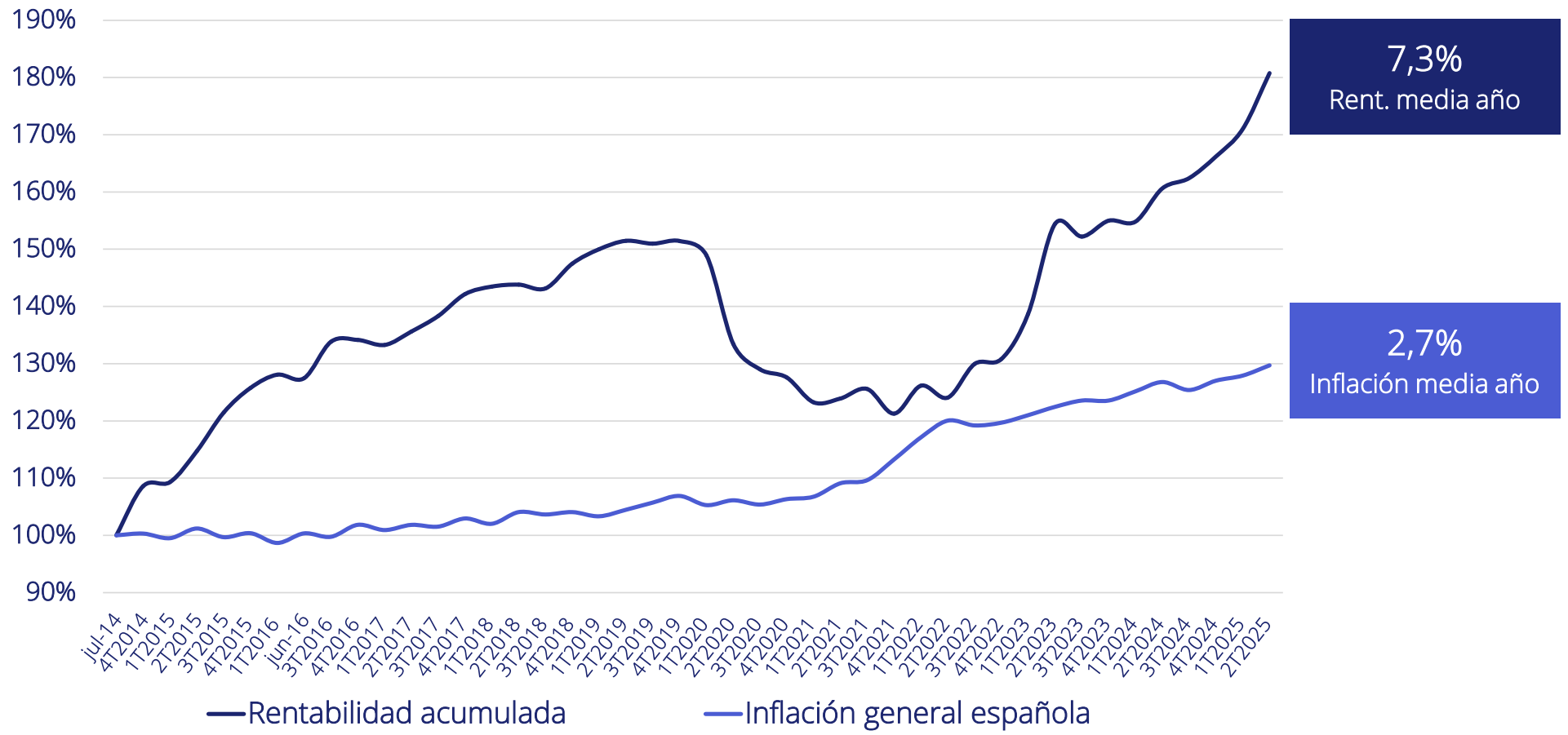
Liquidez

Hasta el 21 de julio se han negociado 10 millones de euros, con un volumen promedio diario de 72.000 euros



Evolución del precio y dividendos

La revalorización y los dividendos distribuidos desde el inicio en 2014, antes de cotizar, y desde la salida a cotizar en 2016



Dividendo objetivo 2026 y 2027 +35%

Las operaciones presentadas podrían mejorar el dividendo y suponer un aumento CAGR del 10,45% al año desde 2016

Objetivo 2026:

0,54

€/acción

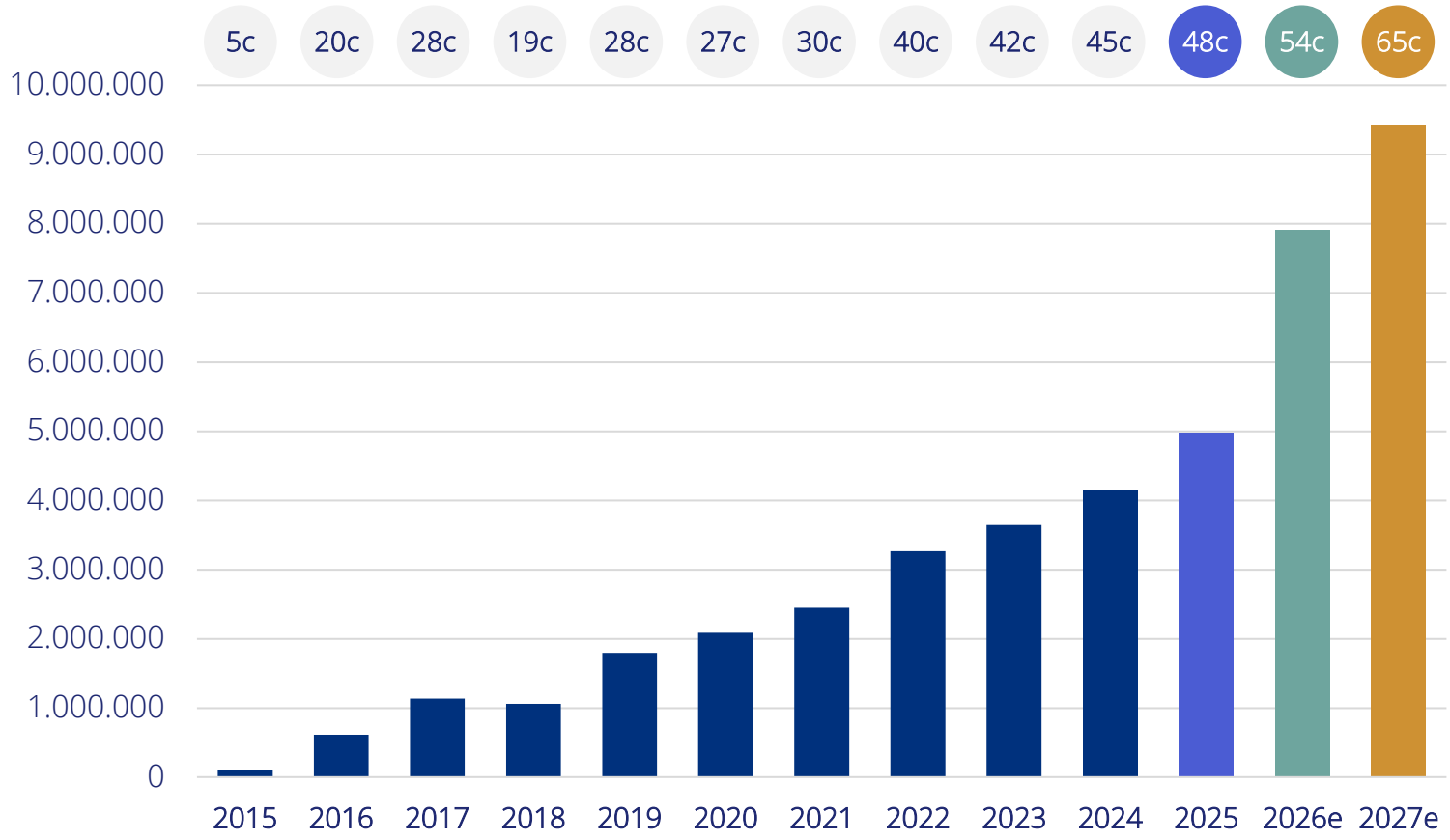
Objetivo 2027:

0,65

€/acción

Dividendo histórico y objetivo

Las operaciones presentadas podrían mejorar el dividendo y suponer un aumento CAGR del 10,45% al año desde 2016 hasta 2027



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. Este ejercicio, como excepción, se ha publicado el dividendo objetivo a repartir en los años 2026 y 2027.

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 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