



Madrid, 26 de junio de 2026

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Vitruvio**") pone en conocimiento la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Que con fecha 25 de junio de 2026 la Sociedad ha celebrado, en segunda convocatoria, la Junta General Ordinaria de Accionistas, con la asistencia de accionistas, presentes y representados, titulares del 53,59% del capital social (incluidos los votos emitidos a distancia y excluida la autocartera).

En dicha sesión, se sometieron a deliberación los puntos del orden del día contenidos en el anuncio de convocatoria que se publicó el pasado 21 de mayo de 2026, habiéndose aprobado por unanimidad de los accionistas presentes y representados, los siguientes acuerdos que fueron objeto de votación individual:

Primero.- Examen y aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad, que han sido objeto de auditoría, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

Segundo.- Examen y aprobación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión del grupo consolidado de la Sociedad, que han sido objeto de auditoría, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

Tercero.- Examen y aprobación de la gestión y actuación del consejo de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2025

Cuarto.- Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2025

Quinto.- Reelección, en su caso, del auditor de cuentas de la Sociedad

Sexto.- Ratificación del nombramiento de Dña. María Sanchiz Suárez como miembro del consejo de administración y miembro y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad

Séptimo.- Ratificación del nombramiento de D. Basilio Rueda Martín como miembro del consejo de administración

Octavo.- Aprobación y delegación de facultades en el consejo de administración para hacer

distribuciones con cargo a prima de emisión

Noveno.- Delegación en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Décimo.- Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la junta general ordinaria de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

El detalle de los acuerdos anteriores se refleja en el **Anexo I** a la presente.

Adicionalmente, durante la Junta General se compartió con los accionistas presentes la presentación adjunta como **Anexo II** a esta comunicación.

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del consejo de administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ANEXO I
Detalle de los acuerdos adoptados



PROPUESTA DE ACUERDOS PARA LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS 2026 DE VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

PRIMERO

Examen y aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad, que han sido objeto de auditoría, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

Aprobar las cuentas anuales individuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, que fueron formulados por el consejo de administración el 19 de marzo de 2026.

Las cuentas anuales y el informe de gestión se adjuntan a la presente junto con el correspondiente informe de auditoría como **Anexo I**.

SEGUNDO

Examen y aprobación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión del grupo consolidado de la Sociedad, que han sido objeto de auditoría, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025

Aprobar las cuentas anuales del grupo consolidado de la Sociedad (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión consolidado, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, que fueron formulados por el consejo de administración el 19 de marzo de 2026.

Las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados se adjuntan a la presente junto con el correspondiente informe de auditoría como **Anexo II**.

TERCERO

Examen y aprobación de la gestión y actuación del consejo de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2025

Aprobar la gestión social y la actuación llevada a cabo por el consejo de administración

de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025.

CUARTO

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2025

Aprobar la propuesta de aplicación del resultado, incluyendo la distribución del dividendo formulada por el consejo de administración, en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

	<u>2025 (euros)</u>
<u>Base de Reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	10.415.252,75
	10.415.252,75
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	1.041.525,28
A dividendos a cuenta	3.890.267,58
A dividendos	5.483.549,89
<u>Total</u>	10.415.252,75

A efectos aclaratorios, se deja constancia que la cantidad destinada a dividendos es distribuida de la siguiente manera:

- (i) El día 10 de octubre de 2025 el consejo de administración acordó un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 bruto por acción de 0,12 euros.
- (ii) El día 18 de febrero de 2026 el consejo de administración acordó un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 bruto por acción de 0,145 euros.
- (iii) El día 14 de abril de 2026 el consejo de administración acordó un dividendo a cuenta del ejercicio 2025 bruto por acción de 0,145 euros.

El dividendo será exigible y pagadero, en una o varias veces, en el plazo de un mes desde la fecha de este acuerdo, y su reparto se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear), facultándose a tal efecto a todos los miembros del consejo de administración, con expresa facultad de sustitución, para que individualmente y de forma solidaria puedan designar a la entidad que deba actuar como agente de pago y realizar las demás actuaciones necesarias o convenientes para el buen fin del reparto.

La fecha en la que los accionistas deberán tener registradas sus acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear) para tener derecho a cobrar el dividendo, así como el calendario concreto para su distribución, se confirmará igualmente mediante la oportuna comunicación de otra información relevante.

Por último, se acuerda delegar en el consejo de administración de la Sociedad, con

expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros, la ejecución total o parcial del presente acuerdo, incluyendo la determinación de la fecha de la distribución y la forma de pago del dividendo.

QUINTO

Reelección, en su caso, del auditor de cuentas de la Sociedad

Reelegir como auditor de cuentas de la Sociedad a Forvis Mazars Auditores, S.L.P. para llevar a cabo la auditoría del ejercicio 2026, facultando al consejo de administración, con expresa facultad de sustitución, para celebrar el correspondiente contrato de arrendamiento de servicios, con las cláusulas y condiciones que estime convenientes, quedando igualmente facultado para realizar en él las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. aceptará su nombramiento por cualquier medio válido en derecho.

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. tiene su domicilio social en Barcelona, Calle Diputació, 260, 08007 Barcelona, NIF B-61622262. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 30.734, folio 212, hoja B-180111, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1189.

SEXTO

Ratificación del nombramiento de Dña. María Sanchiz Suárez como miembro del consejo de administración y miembro y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad

Ratificar el acuerdo adoptado por el consejo de administración en su reunión celebrada el día 24 de septiembre de 2025, en virtud del cual se designó a Dña. María Sanchiz Suárez, mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. número [...], en vigor y con domicilio a estos efectos en Plaza de la Independencia, 6, 28001 como:

- (i) consejera, por cooptación; y
- (ii) miembro y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad;

y reelegirla por el plazo estatutario de seis años como consejera y miembro y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad.

Dña. María Sanchiz Suárez acepta la ratificación de su nombramiento y su reelección con fecha 25 de junio de 2026 y declara no hallarse incurso en ninguna causa legal de incapacidad, prohibición o incompatibilidad, en particular las señaladas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de capital y demás legislación aplicable.

SÉPTIMO

Ratificación del nombramiento de D. Basilio Rueda Martín como miembro del consejo de administración

Ratificar el acuerdo adoptado por el consejo de administración en su reunión celebrada el día 16 de noviembre de 2025, en virtud del cual se designó por cooptación a D. Basilio Rueda Martín, mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. número [...], en vigor y con domicilio a estos efectos en Plaza de la Independencia, 6, 28001 como consejero de la Sociedad y reelegirle por el plazo estatutario de seis años como consejero.

D. Basilio Rueda Martín acepta la ratificación de su nombramiento y su reelección con fecha 25 de junio de 2026 y declara no hallarse incurso en ninguna causa legal de incapacidad, prohibición o incompatibilidad, en particular las señaladas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación aplicable.

OCTAVO

Aprobación y delegación de facultades en el consejo de administración para hacer distribuciones con cargo a prima de emisión

Aprobar la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por un importe fijo de 0,62 euros brutos por cada una de las acciones en circulación de la Sociedad con derecho a percibirlo en la fecha de pago.

El pago del dividendo indicado se hará efectivo a los Sres. accionistas a partir de la fecha de este acuerdo y no más tarde del 25 de junio de 2027. Se podrá abonar en uno o varios pagos, en la fecha o fechas que concrete el consejo de administración, y a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), respetando en todo caso el límite máximo aprobado por la junta general.

Se autoriza expresamente al consejo de administración para que éste, a su vez, pueda delegar (con facultad de sustitución cuando así proceda) todas las facultades delegables a que se refiere este acuerdo, y todo ello sin perjuicio de los apoderamientos que existan o puedan conferirse en relación con el contenido de este acuerdo. Dicha autorización incluye asimismo todas las facultades necesarias para la ejecución total o parcial del presente acuerdo, incluyendo entre ellas (i) el desarrollo del procedimiento previsto, (ii) la concreción de la fecha o fechas en que se hará efectivo el pago y el importe a abonar en cada momento respetando en total el límite máximo indicado, (iii) las entidades de pago para llevar a efecto el pago, y (iv) las facultades necesarias o convenientes para la realización de cuantos trámites y gestiones hubieran de efectuarse para llevar a buen término la operación.

La Sociedad confirmará, en su caso, el calendario o calendarios de distribución del dividendo mediante la publicación de la oportuna comunicación de otra información relevante.

La distribución no podrá tener lugar, en ningún caso, si, como consecuencia de la devolución a efectuar, el patrimonio neto de la Sociedad resultare inferior a la cifra de capital social ni cuando, para realizar el pago, fuera necesario elevar el nivel de endeudamiento de la Sociedad por encima de lo establecido estatutariamente

NOVENO

Delegación en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

Delegar en el consejo de administración, tan ampliamente como sea necesario en Derecho, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la junta general, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización.

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo o clase, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto, de conformidad con las exigencias legales aplicables —con o sin prima de emisión—, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las facultades atribuidas al consejo de administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se faculta expresamente al consejo de administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la presente delegación hasta el límite del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, se faculta expresamente al consejo de administración para:

- i) solicitar, en su caso, la admisión a negociación en los mercados regulados o no regulados, organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación;
- ii) solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa del mercado de valores que fuere de aplicación; y
- iii) delegar todas o parte de las facultades a que se refiere el presente acuerdo a favor de cualquiera de sus miembros.

Se autoriza al consejo de administración para que éste, a su vez, delegue a favor de cualquiera de los miembros del consejo de administración o en cualquier otra persona, sea o no miembro de ese órgano, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social.

DÉCIMO

Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la junta general ordinaria de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción

Sin perjuicio de las delegaciones incluidas en los anteriores acuerdos, facultar solidariamente a los miembros de consejo de administración y al secretario no miembro del consejo de administración para que cualquiera de ellos, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, ejecuten los acuerdos adoptados por esta junta general de accionistas, pudiendo a tal efecto:

- (a) Desarrollarlos, aclararlos, precisarlos, interpretarlos, ejecutarlos, completarlos y subsanarlos.
- (b) Realizar cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos, otorgar cuantos documentos públicos o privados se estimaran necesarios o convenientes para su más plena eficacia, así como subsanar cuantas omisiones, defectos o errores, de fondo o de forma, impidieran su acceso al Registro Mercantil, al Registro de la Propiedad, a la Oficina Española de Patentes y Marcas, o, en su caso, a los registros territoriales de asociaciones y fundaciones de las comunidades autónomas que corresponda o

a cualesquiera otros, así como, en particular, para llevar a cabo el preceptivo depósito de cuentas en el Registro Mercantil.

- (c) Delegar en uno o en varios de sus miembros todas o parte de las facultades que estimen oportunas de entre las que corresponden al consejo de administración y de cuantas les han sido expresamente atribuidas por esta junta general de accionistas, de modo conjunto o solidario.
- (d) Determinar todas las demás circunstancias que fueran precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, publicando los anuncios y prestando las garantías que fueran pertinentes a los efectos previstos en la ley, así como formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueran oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la ley para la más plena ejecución de lo acordado por esta Junta General de accionistas.

* * *

ANEXO II
Presentación

Evento anual & Junta de accionistas

25 junio 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.

Vitruvio publica trimestralmente un informe con la descripción de la situación de la compañía a cierre del periodo. Se incluyen los indicadores clave 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 (*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 marzo de 2026**. El **valor neto de los activos** (NAV) y el **valor de liquidación ordenada o valor liquidativo** (VL) están calculados por Savills España a **31 de marzo de 2026**.

El presente documento muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos (*gross rental income* o GRI) del último mes del trimestre (**marzo de 2026**). 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.

Parte de la información contenida en el presente documento 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.

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.

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.

Vitruvio en marzo de 2026

Valoración de activos, alquileres anualizados y rentabilidad por alquiler

384M
inmuebles

20,2M
alquileres

5,20%
rentabilidad

La demografía es clave

Crecimiento poblacional en España tras la gran crisis, años 2015 a 2025

3.141.000

Nacimientos & defunciones

En un contexto de defunciones superiores a los nacimientos. Dato de 2025



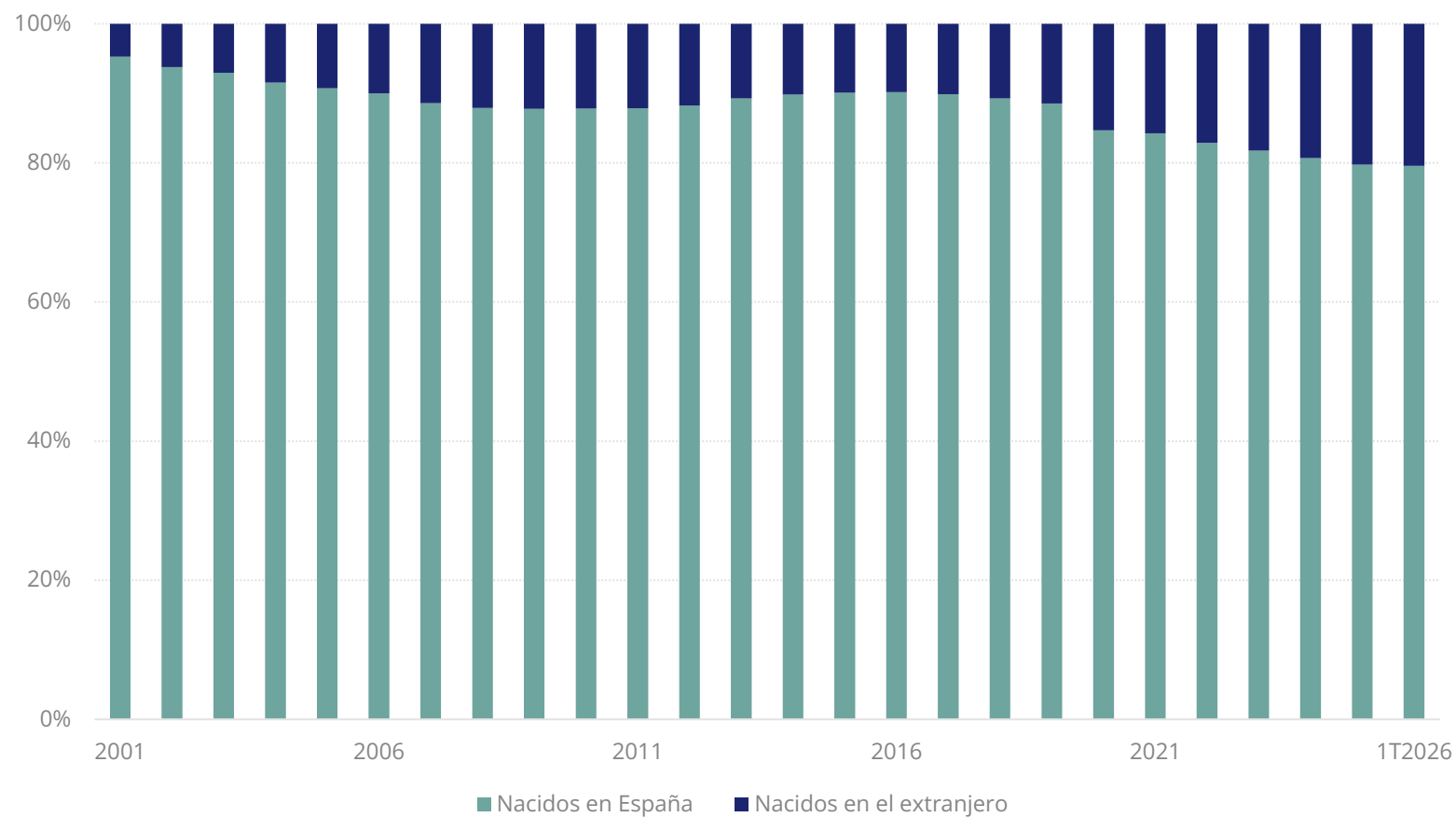
321.000



447.000

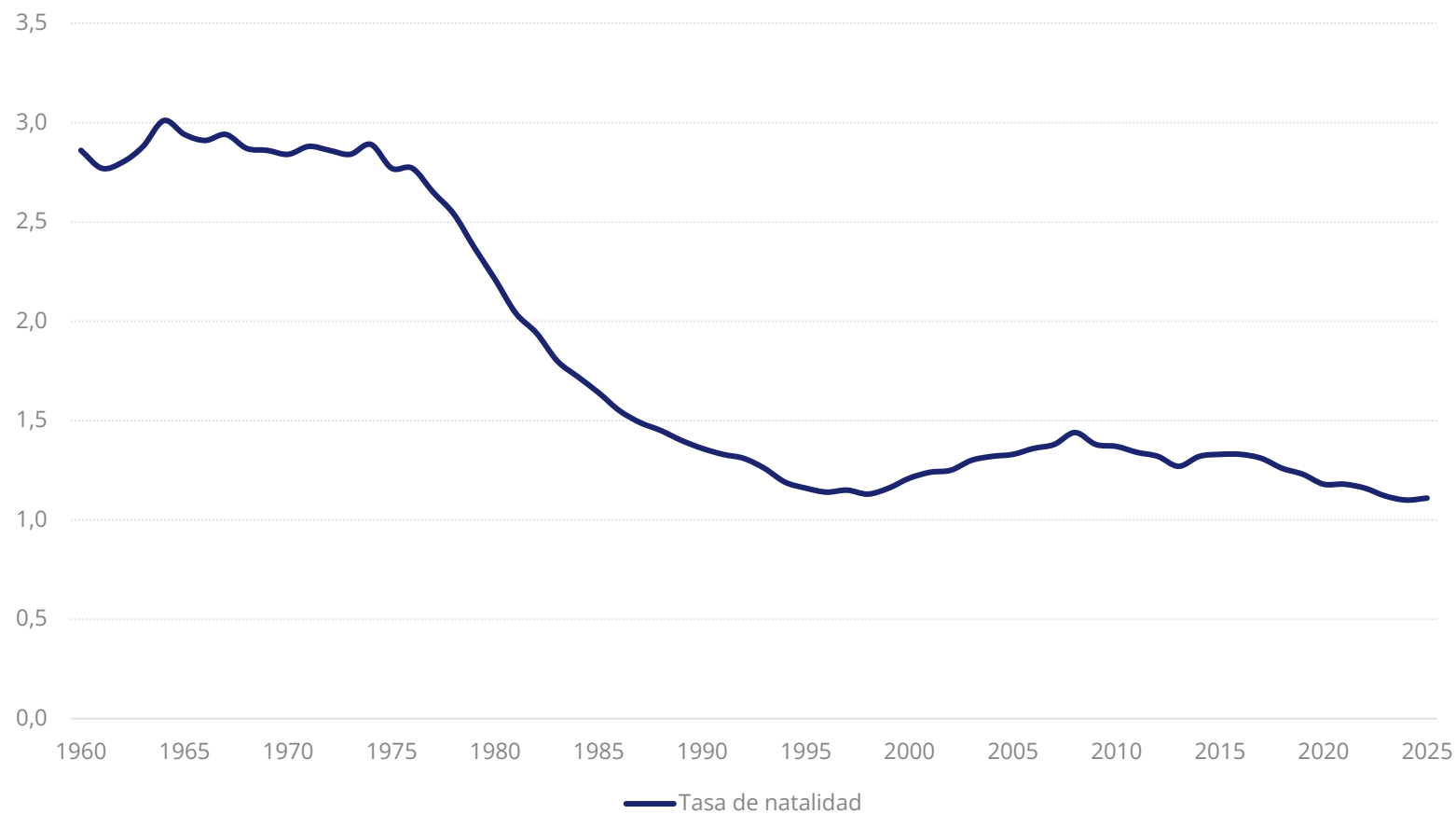
Sorpresa demográfica

Porcentaje de residentes en España nacidos en el extranjero, sean o no nacionalizados



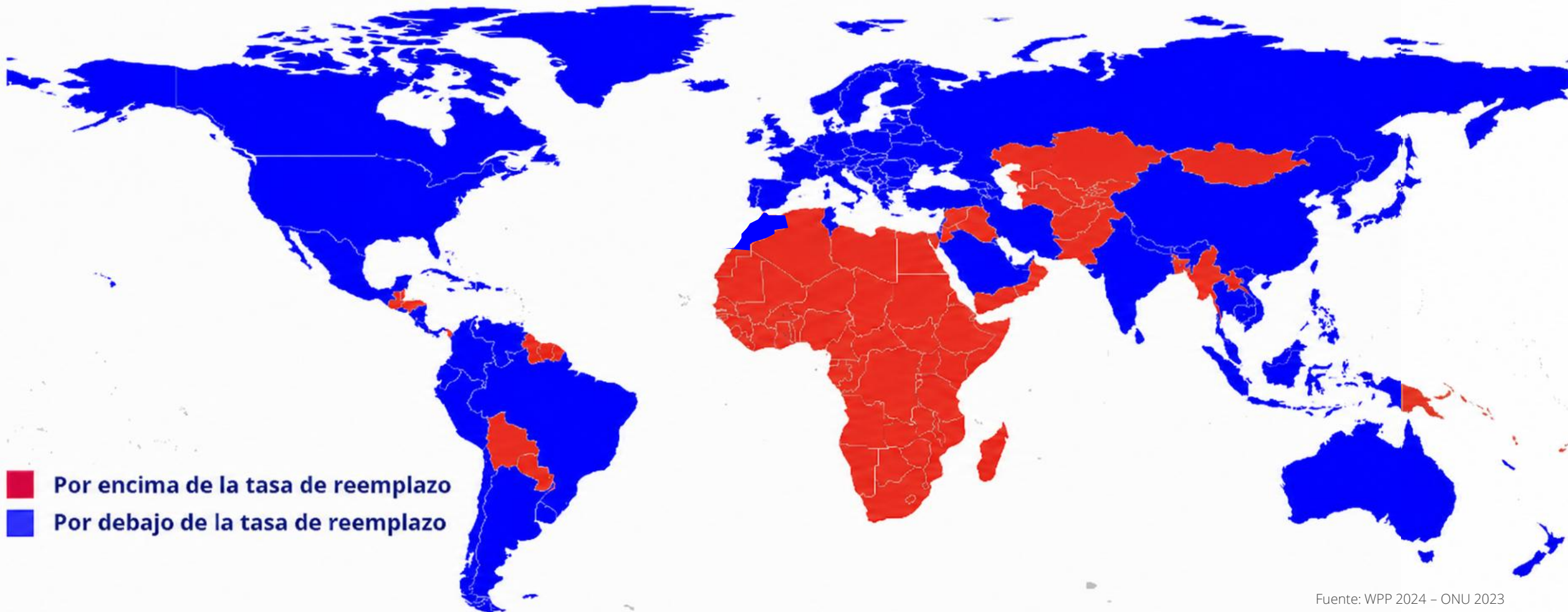
Demografía española

El desplome en el número de hijos por mujer no está siendo compensado ni por la elevadísima inmigración de la última década



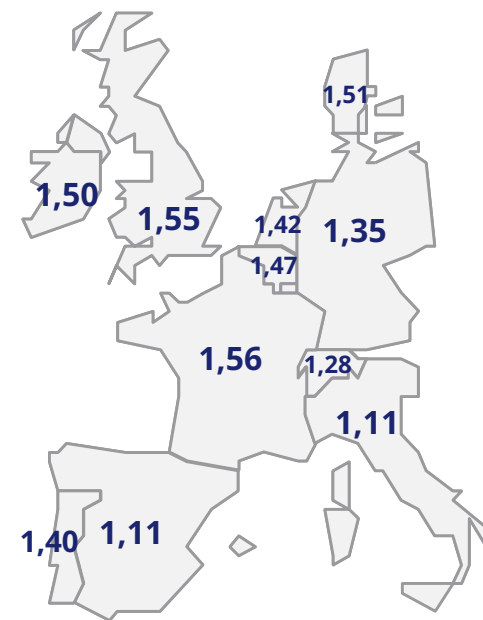
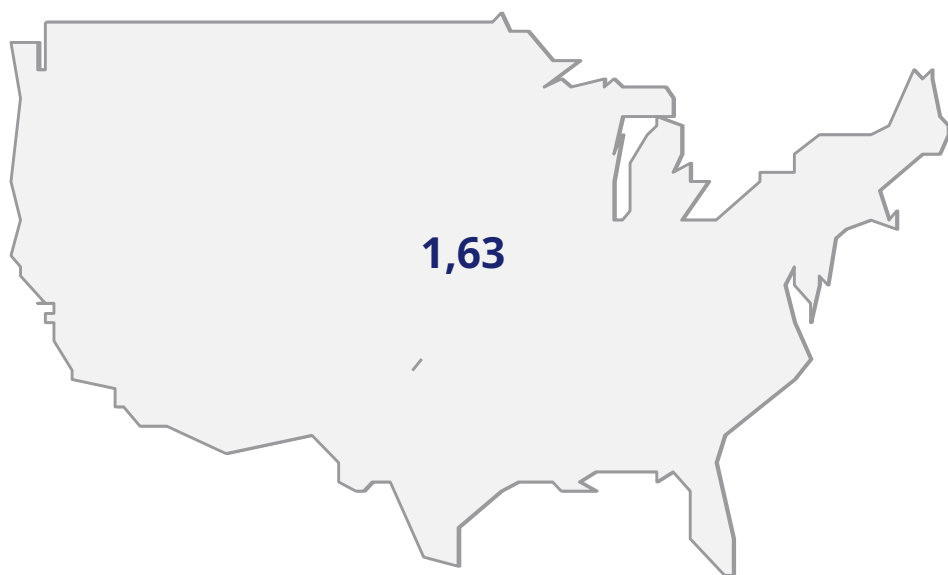
Sorpresa demográfica

Los países de ingresos medios y en vías de desarrollo tienen una marcada tendencia bajista en tasas de fecundidad



Sorpresa demográfica

Alemania, Italia y España, en ese orden, son los países desarrollados con peor perfil demográfico



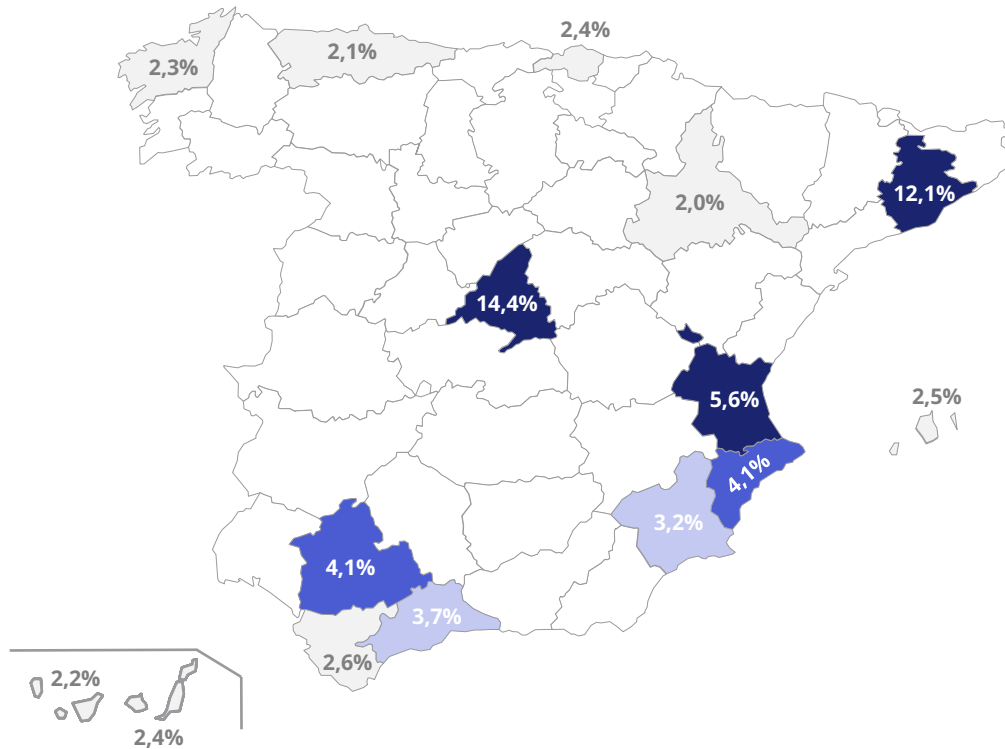
¿Dónde invertir?

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

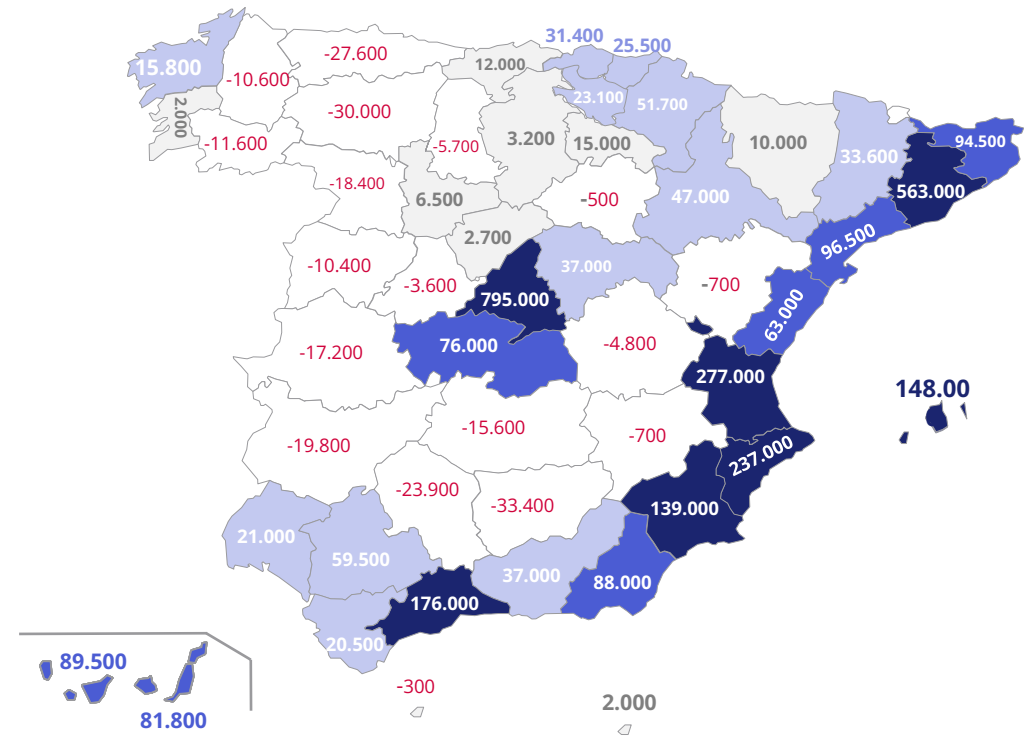
¿Dónde invertir?

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

Concentración - provincias con población >2% del total

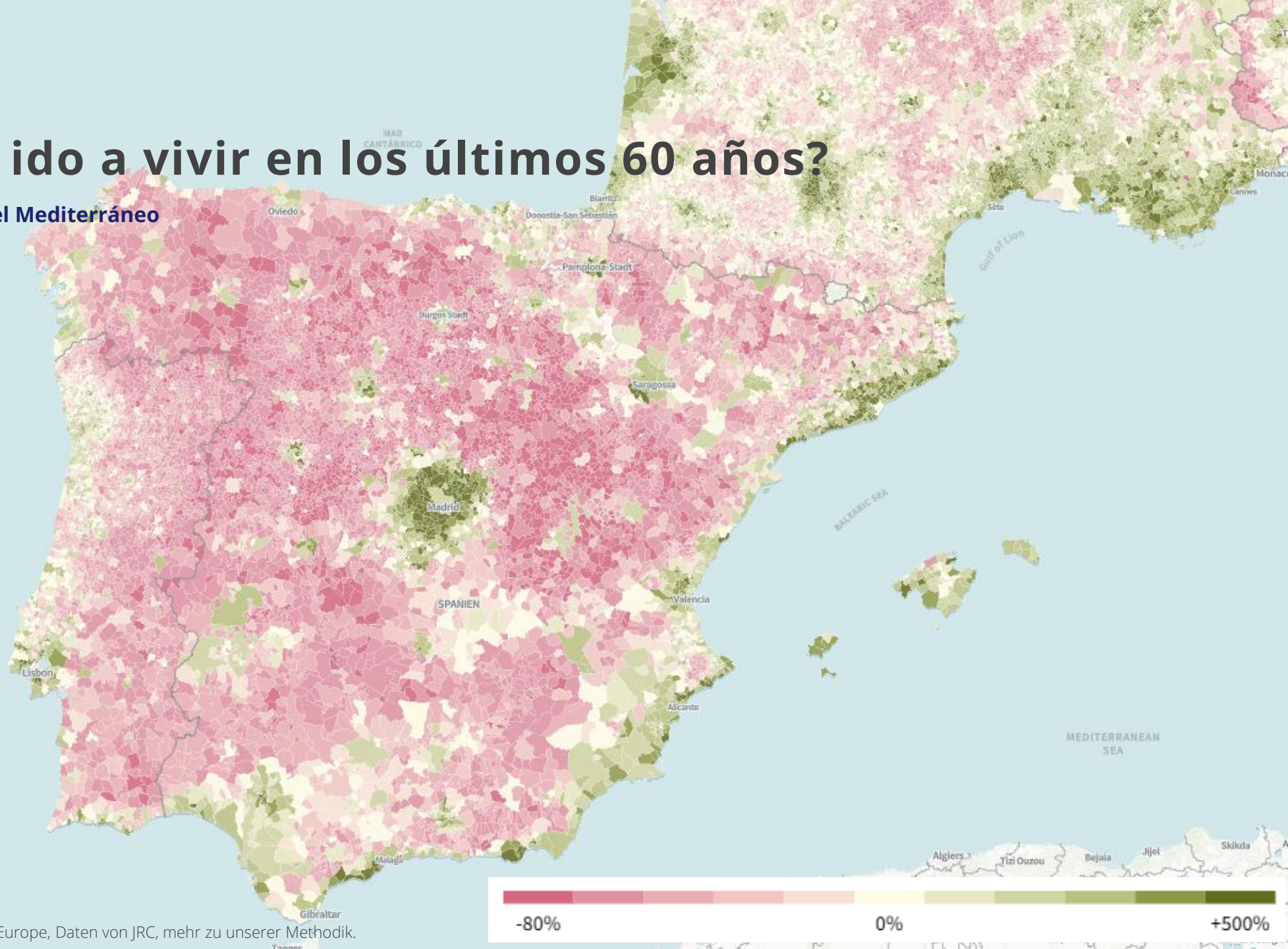


Tendencia - crecimiento poblacional de 2015 a 2025



¿Dónde han ido a vivir en los últimos 60 años?

Madrid, Barcelona y arco del Mediterráneo



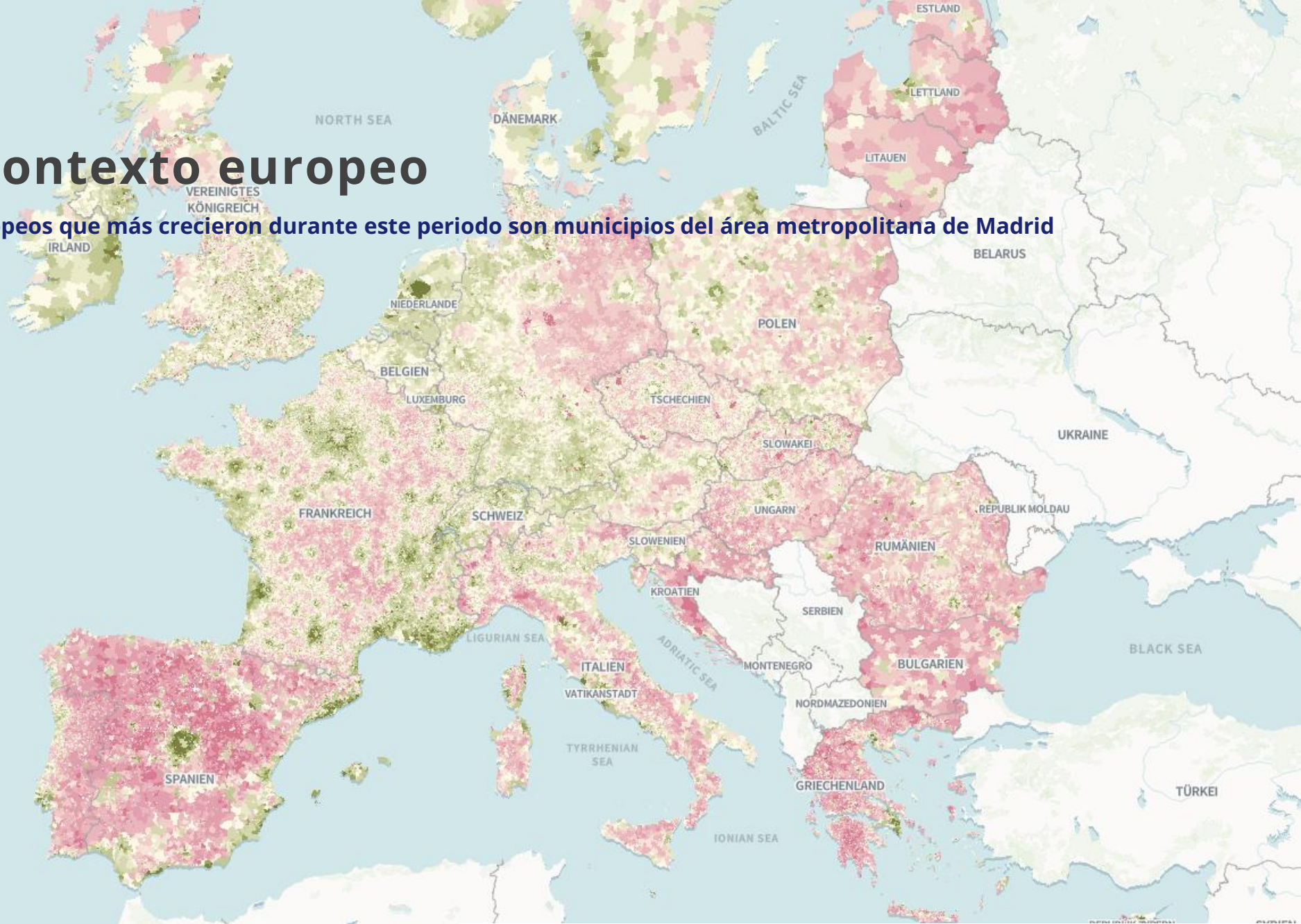
-80%

0%

+500%

Madrid en el contexto europeo

Ocho de los diez municipios europeos que más crecieron durante este periodo son municipios del área metropolitana de Madrid



Madrid y Barcelona en el contexto internacional

Las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona están entre las principales ciudades desarrolladas por nº de habitantes (Europa y EE.UU.)

Ranking por población		
Ciudad	Población	Fecundidad
1 New York	20.112.448	1,63
2 Londres	13.475.297	1,39
3 Los Angeles	12.844.441	1,36
4 Paris	12.388.388	1,56
5 Chicago	9.434.123	1,63
6 Dallas	8.477.157	1,63
7 Houston	7.904.627	1,63
8 Madrid	7.170.906	1,10
9 Atlanta	6.482.182	1,63
10 Washington	6.465.724	1,63
11 Miami	6.391.072	1,63
12 Philadelphia	6.329.118	1,63
13 Barcelona	5.950.705	1,10
14 Berlin	5.481.613	1,35
15 Phoenix	5.228.938	1,63
16 Ruhrgebiet	5.147.820	1,35
17 Boston	5.034.221	1,63

Madrid y Barcelona en el contexto internacional

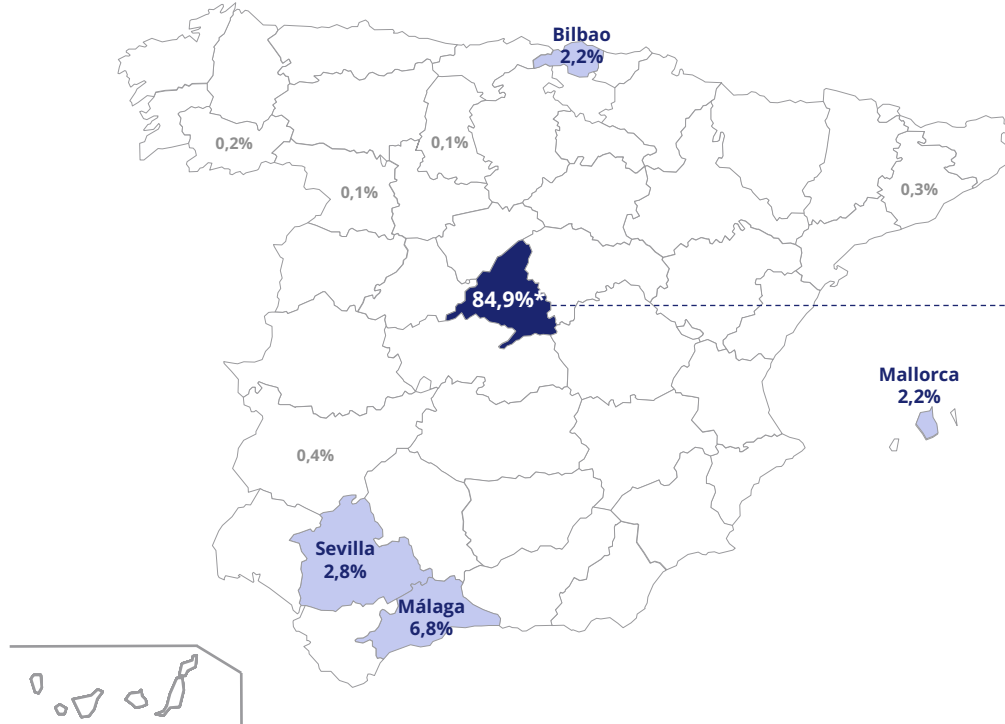
Medido por su crecimiento poblacional, ambas áreas metropolitanas entran en el top 10 entre los países desarrollados (Europa y EE.UU.)

Ranking por crecimiento				
Ciudad	Población	Fecundidad	Var. desde 2014	Var. %
1 Dallas	8.477.157	1,63	1.587.554	23,0%
2 Houston	7.904.627	1,63	1.405.252	21,6%
3 Atlanta	6.482.182	1,63	886.964	15,9%
4 New York	20.112.448	1,63	830.310	4,3%
5 Madrid	7.170.906	1,10	792.609	12,4%
6 Phoenix	5.228.938	1,63	738.533	16,4%
7 Londres	13.475.297	1,39	542.544	6,3%
8 Barcelona	5.950.705	1,10	505.089	9,3%
9 Miami	6.391.072	1,63	496.693	8,4%
10 Berlin	5.481.613	1,35	476.397	9,5%
11 Washington	6.465.724	1,63	429.336	7,1%
12 Paris	12.388.388	1,56	360.823	3,0%
13 Boston	5.034.221	1,63	285.464	6,0%
14 Philadelphia	6.329.118	1,63	279.266	4,6%
15 Ruhrgebiet	5.147.820	1,35	102.036	2,0%
16 Chicago	9.434.123	1,63	-126.162	-1,3%
17 Los Angeles	12.844.441	1,36	-315.531	-2,4%

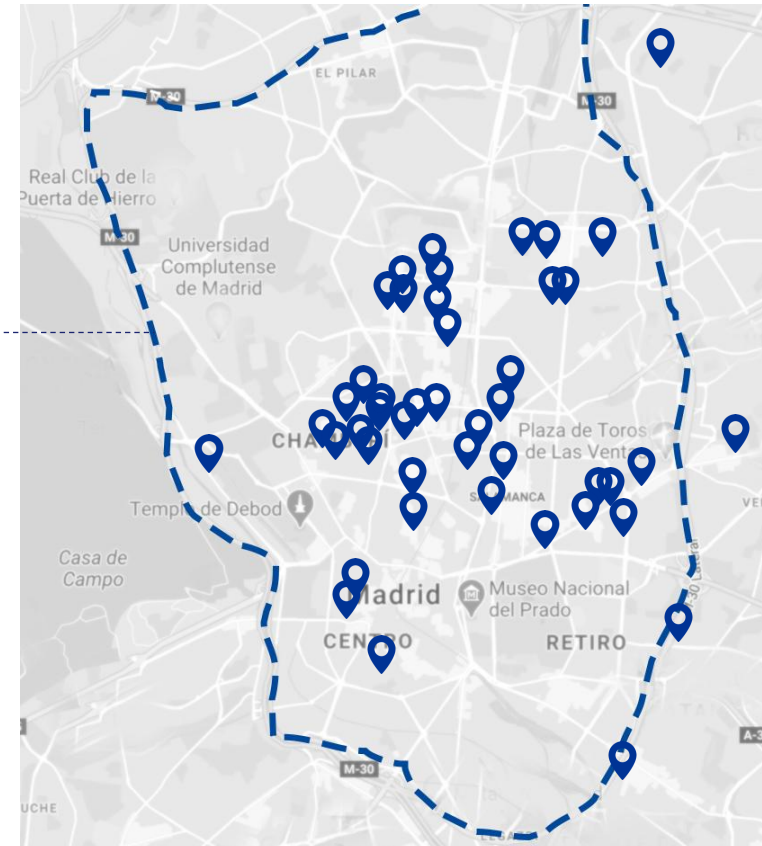
Cartera de inmuebles 31 dic 2025

Cálculo de la nueva distribución, tras las operaciones de venta en marcha hasta el 30 de junio

Distribución de la cartera de Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30

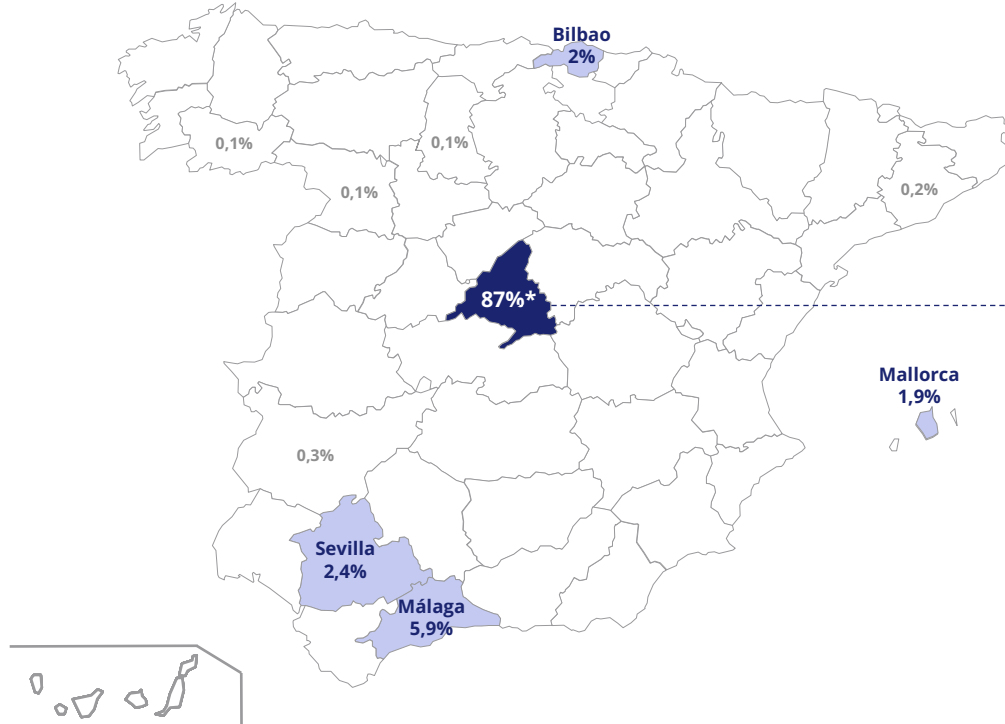


*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

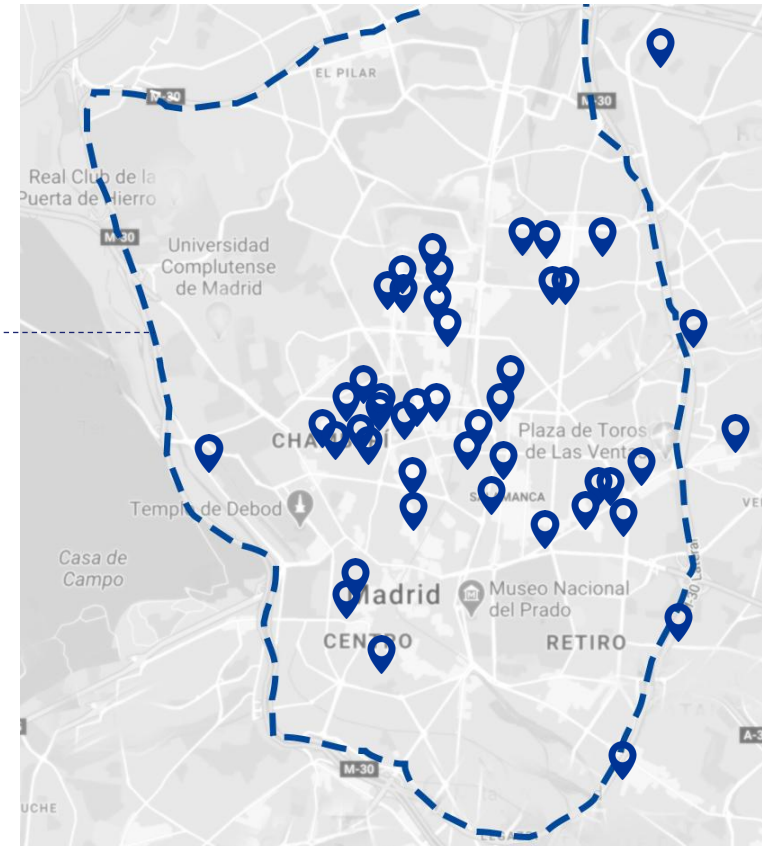
Cartera de inmuebles 31 mar 2026

Cálculo de la nueva distribución, tras las operaciones de venta en marcha hasta el 30 de junio

Distribución de la cartera de Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30

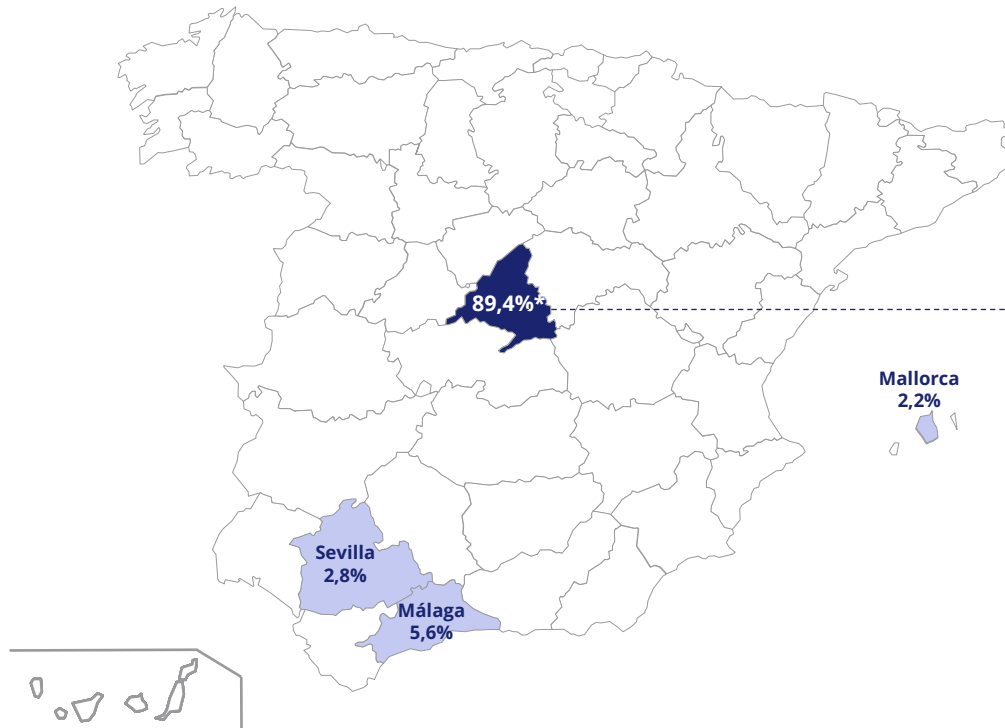


*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

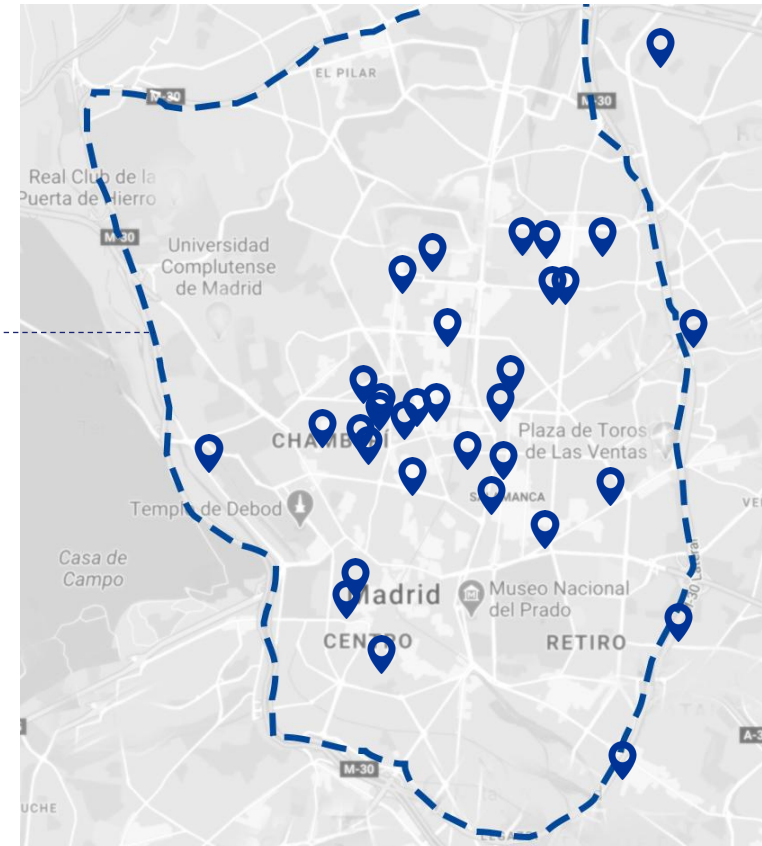
Cartera de inmuebles 30 jun 2026e

Cálculo de la nueva distribución, tras las operaciones de venta en marcha hasta el 30 de junio

Distribución de la cartera de Vitruvio por provincias



Detalle de Madrid, almendra central – M30



*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

¿Y en qué invertimos?

En una cartera diversificada tanto por tipología
como por inquilinos

Cartera de inmuebles

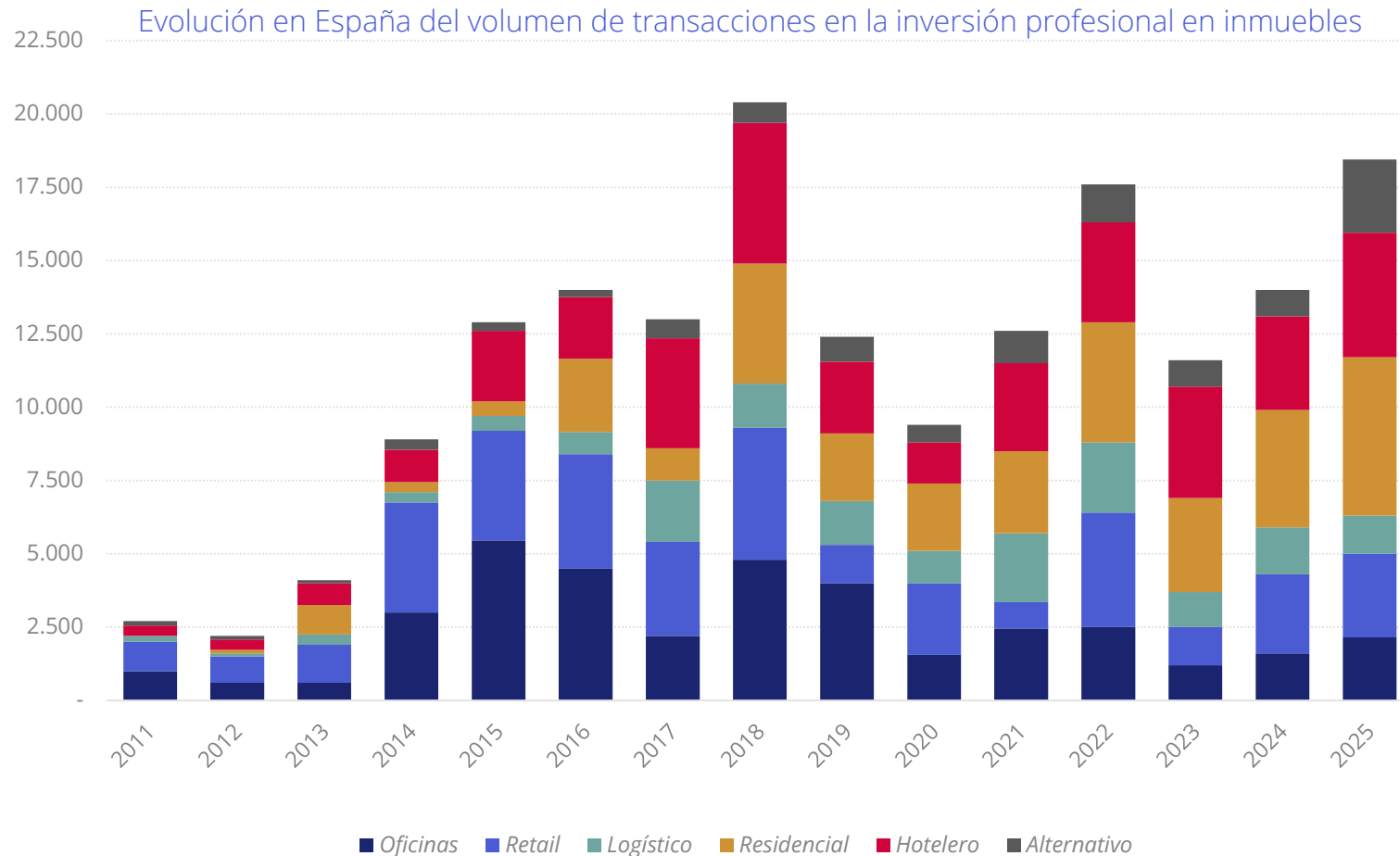
Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades – Diversificación por tipología de inmuebles



*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.

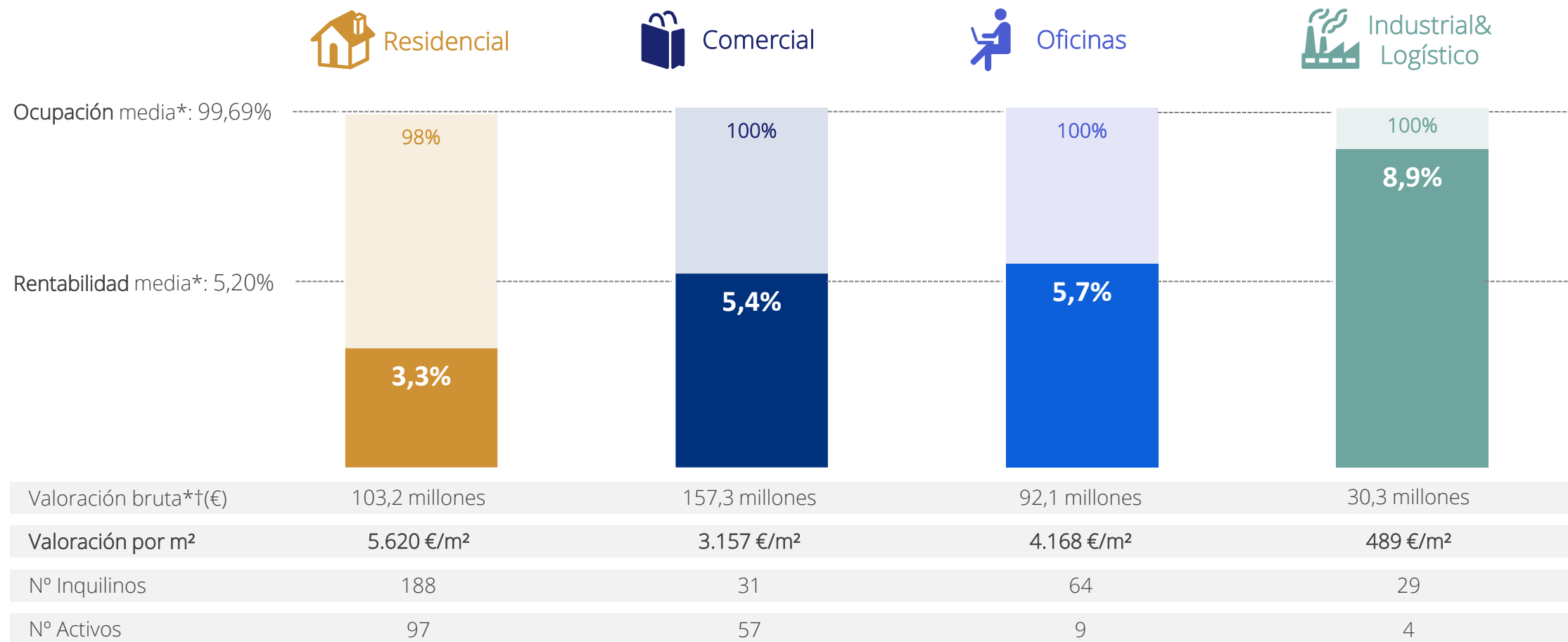
¿Por qué esas tipologías?

Porque son las más líquidas y porque permiten devolver al accionista la rentabilidad del mercado



Cartera de inmuebles 31 mar

Indicadores clave de los activos: rentabilidad por alquiler, tasa de ocupación, valoración, diversidad de inquilinos y de activos

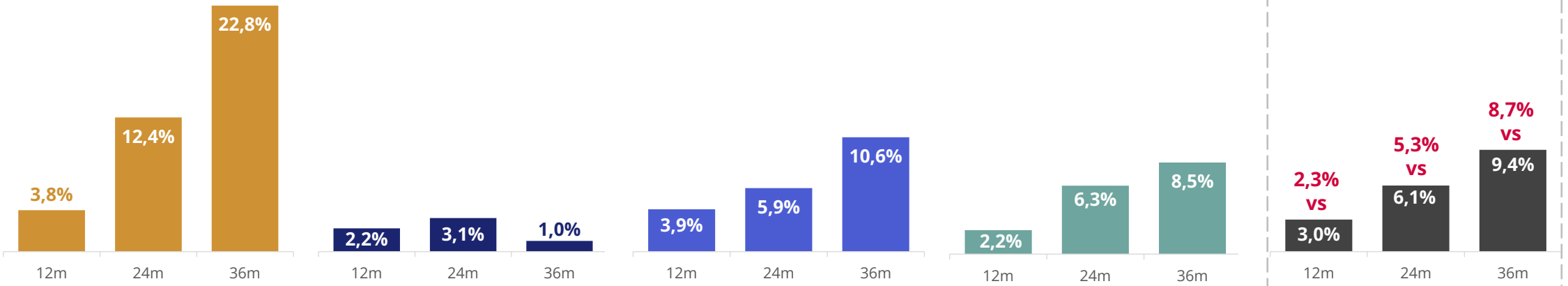


*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

†No se incluye la adquisición del Hotel en desarrollo ubicado en Málaga, con un 90% del importe pendiente de abonar al finalizar las obras.

Crecimiento de rentas

Últimos 12, 24 y 36 meses, *ceteris paribus** - Gestión activa de la cartera

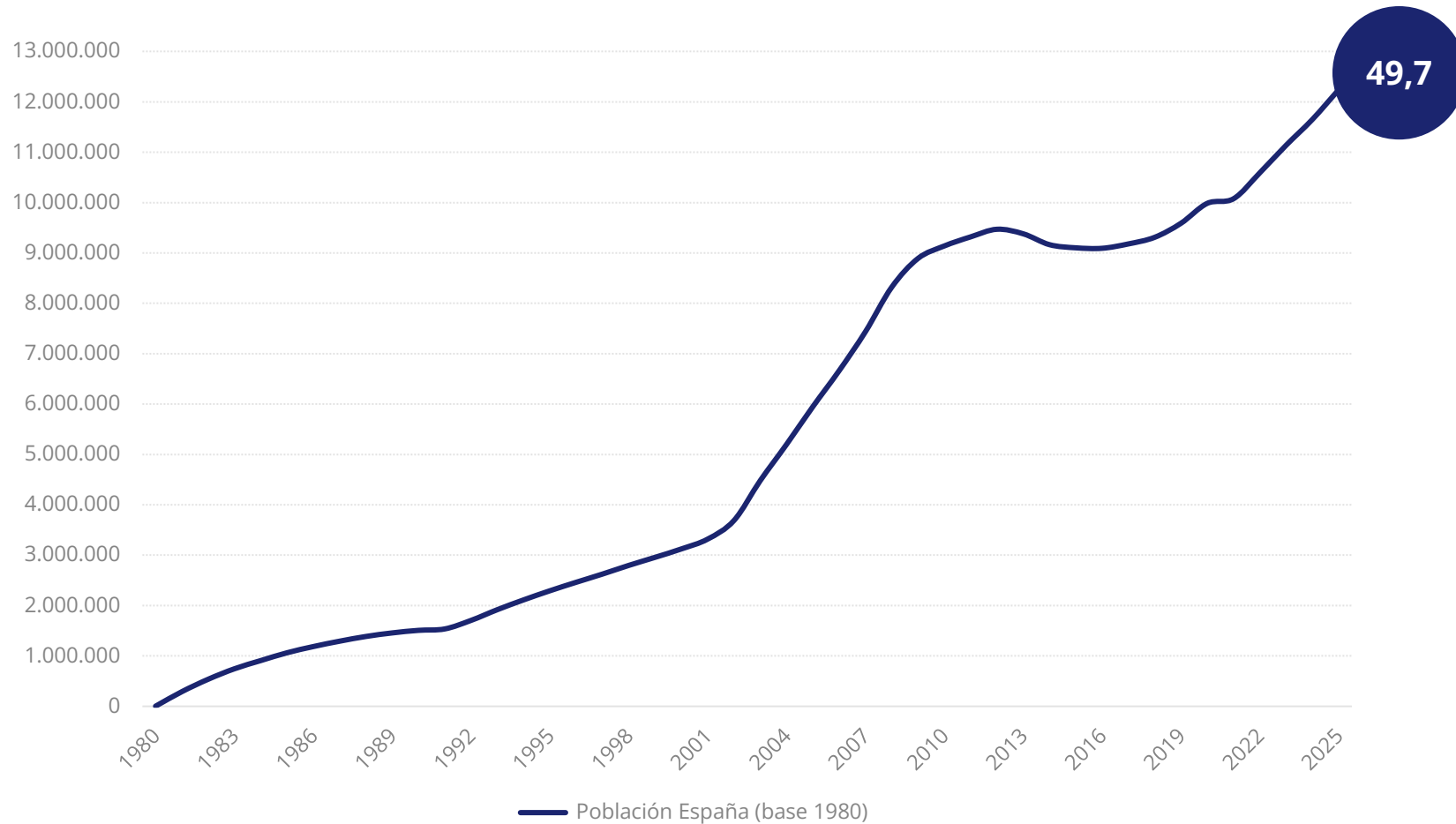


■ Inflación mismo período

*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.

¿Por qué sube tanto el alquiler residencial?

El fuerte incremento de población en España se ha concentrado en Madrid, Barcelona y las principales ciudades del Mediterráneo



¿Qué hace el área de Madrid?

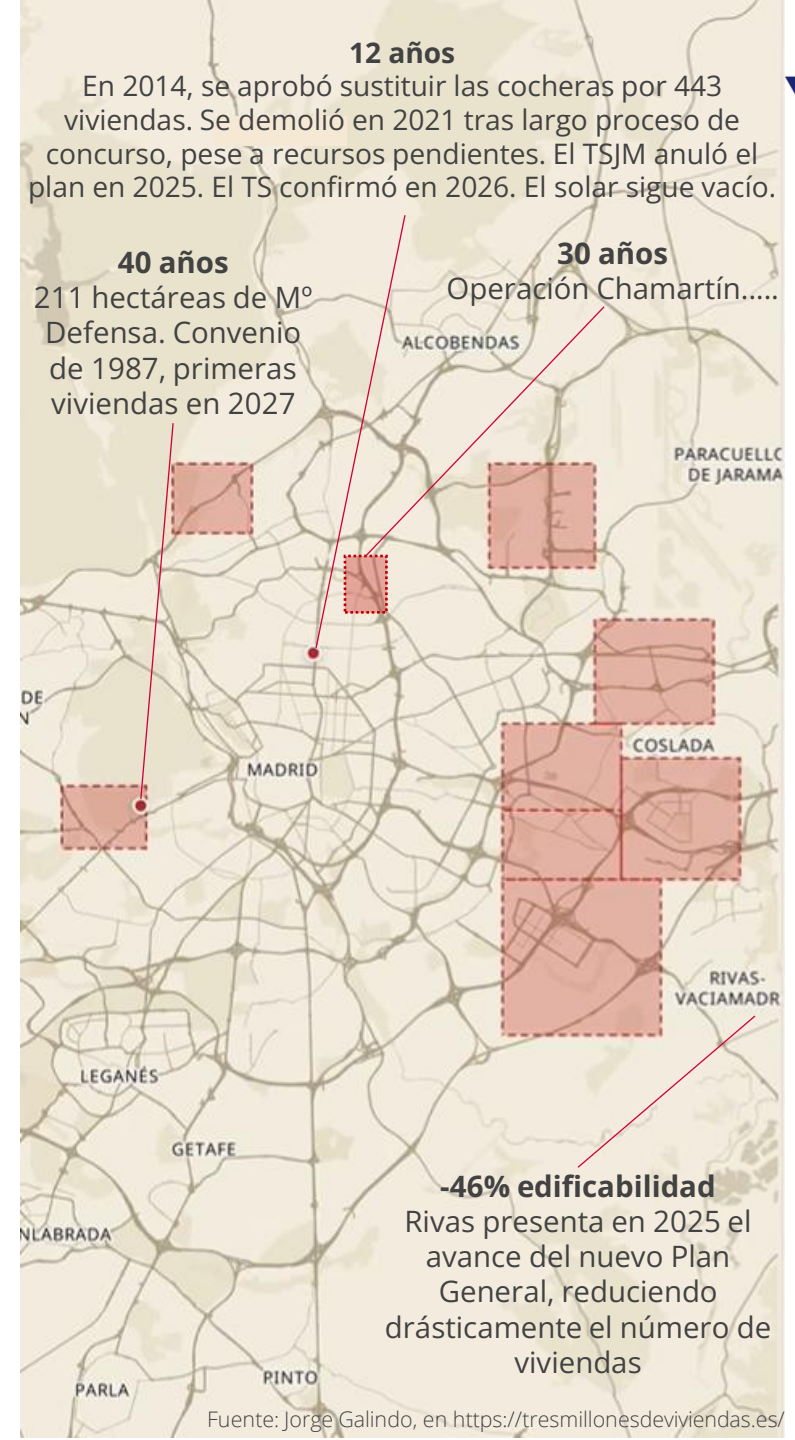
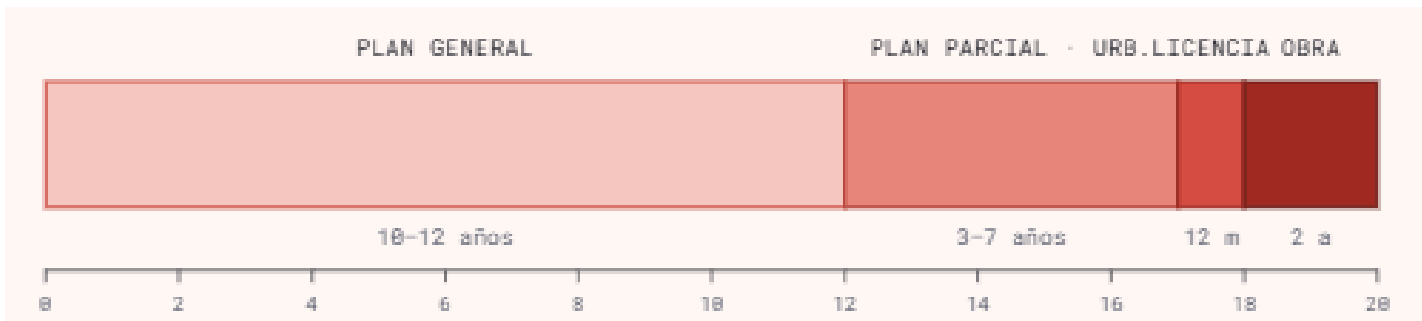
Fracasar por diversas causas: voluntad política, burocracia, impugnaciones...

Impugnaciones - 135.000 viviendas menos

BBVA calcula que dos terceras partes de los Planes vigentes en España son previos a 2008.

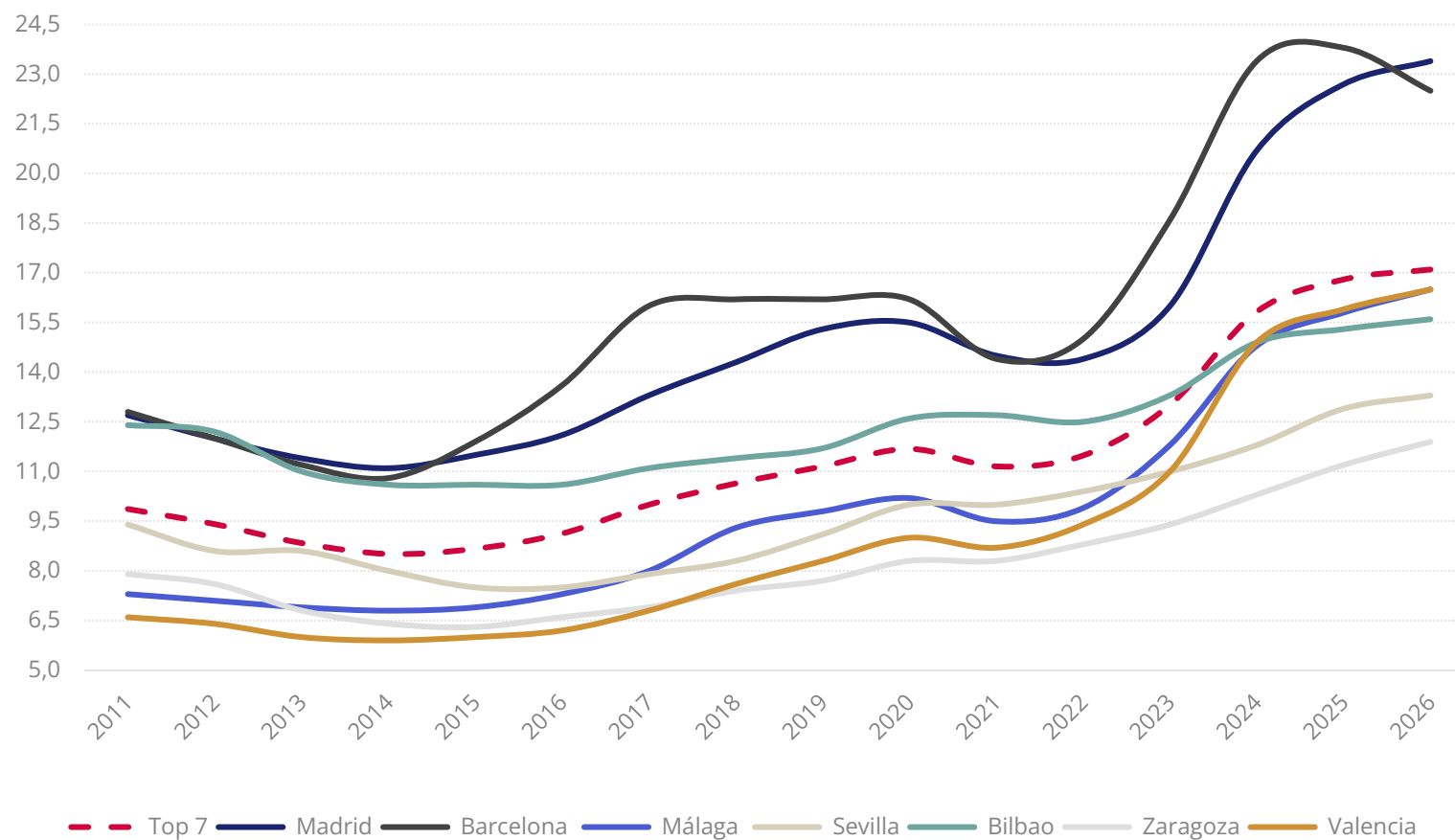
Desde que un ayuntamiento decide planear un nuevo suelo hasta que una familia entra a vivir en una nueva vivienda de un barrio que no estaba planificado pasan hasta 20 años.

SI SUELO ESCASO = SUELO SUBE DE PRECIO = CASAS MÁS CARAS



Consecuencia

Precio medio del alquiler por metro cuadrado al mes en las principales ciudades españolas



Inversiones

Operaciones 2025 & 2026 por 182M

Inversión residencial

Vitruvio considerará la inversión de hasta 20M de euros en un segundo perímetro granular





Goya 5

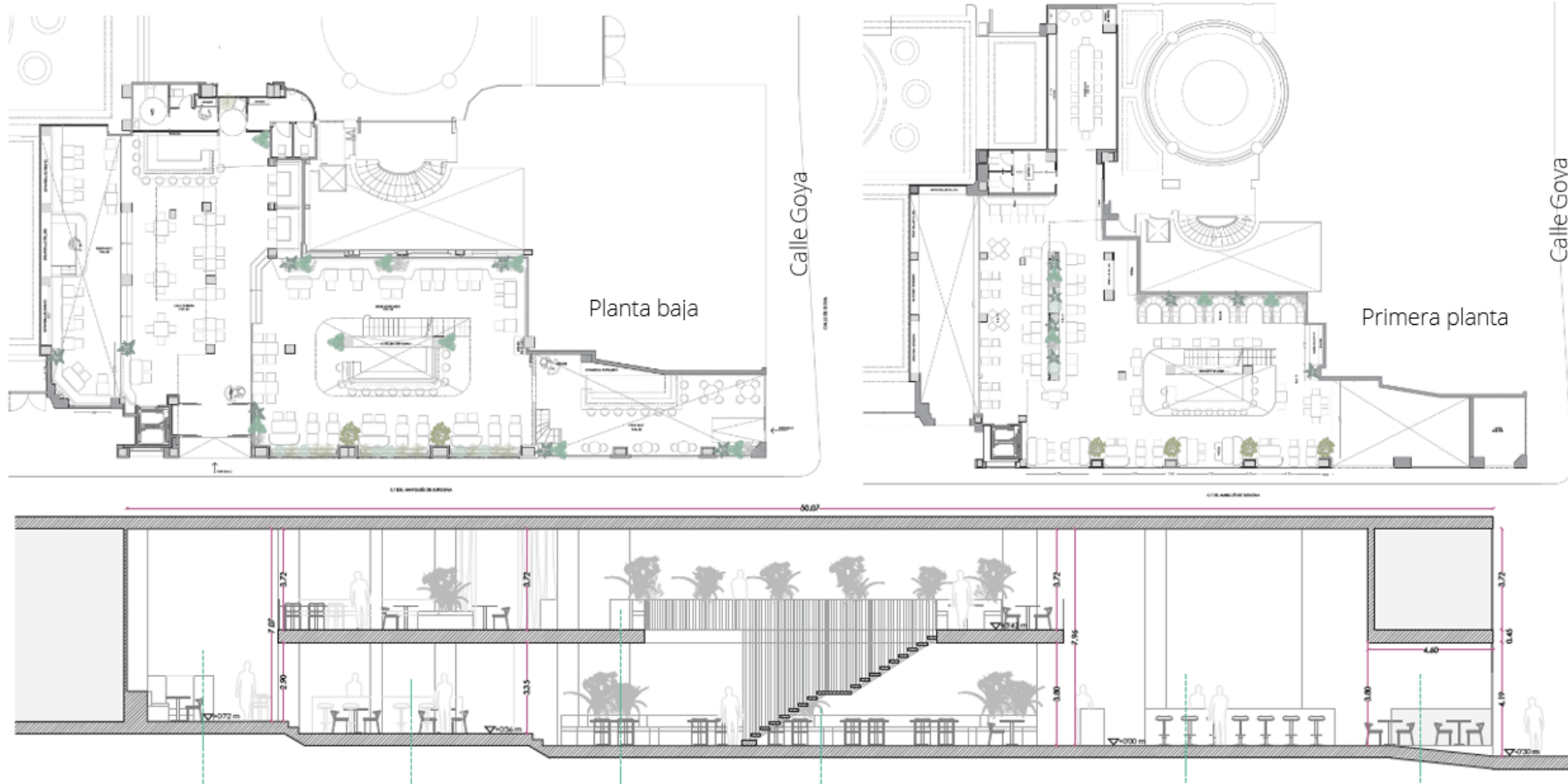
Gestión activa - segmentación de demanda negociando la salida de dos inquilinos, uniendo el espacio y alquilando a un nuevo operador





Goya 5

Gestión activa - segmentación de demanda negociando la salida de dos inquilinos, uniendo el espacio y alquilando a un nuevo operador





Megapark – Maisons du Monde

Gestión pasiva – oportunidad de entrada en uno de los tres mejores parques comerciales de España con 20M de visitas al año





Megapark – Maisons du Monde

Gestión pasiva – oportunidad de entrada en uno de los tres mejores parques comerciales de España con 20M de visitas al año



Orense 69

Gestión activa - adquisición en 2025 con vistas a mejorar el activo y estabilizarlo en 2027





Orense 69

Gestión activa - adquisición en 2025 con vistas a mejorar el activo y estabilizarlo en 2027





Orense 69

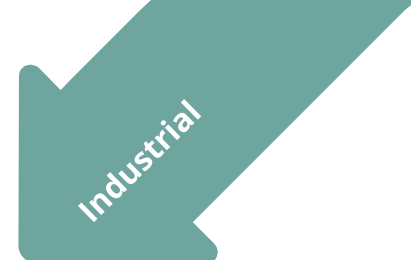
Gestión activa - adquisición en 2025 con vistas a mejorar el activo y estabilizarlo en 2027



Arturo Soria – Ramírez de Arellano 37

Gestión activa a medio plazo – adquisición a rentabilidad por encima de mercado de un activo infra arrendado





Segunda corona logística de Madrid

Gestión activa - aportación con alta rentabilidad, pero con apremiante necesidad de actualización y adecuación a normativa

Estado actual



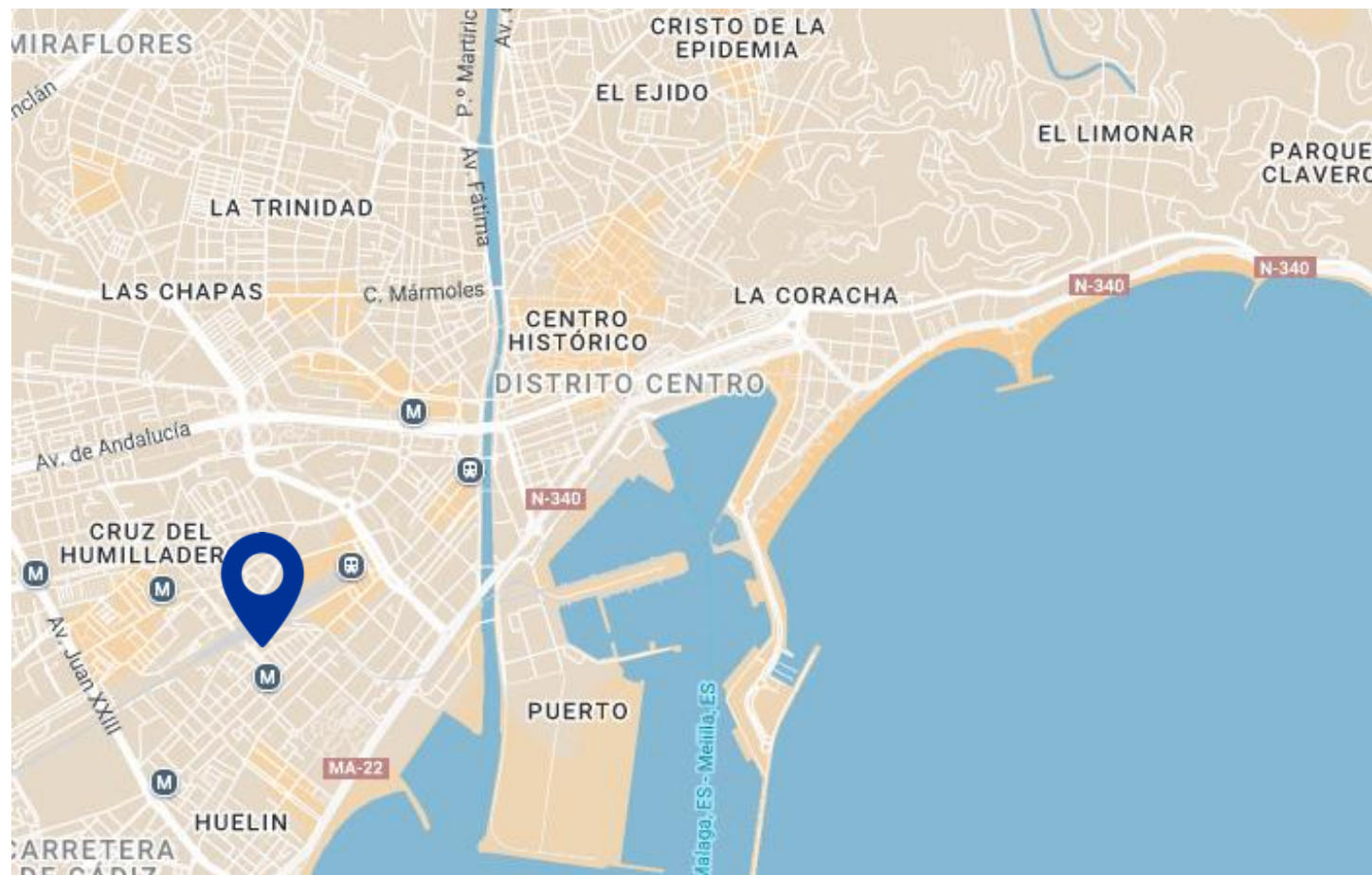
Estado reformado





Málaga – Nuestro primer hotel

Gestión pasiva – hotel de obra nueva en construcción cuya adquisición se perfeccionará con la entrega prevista para diciembre de 2026



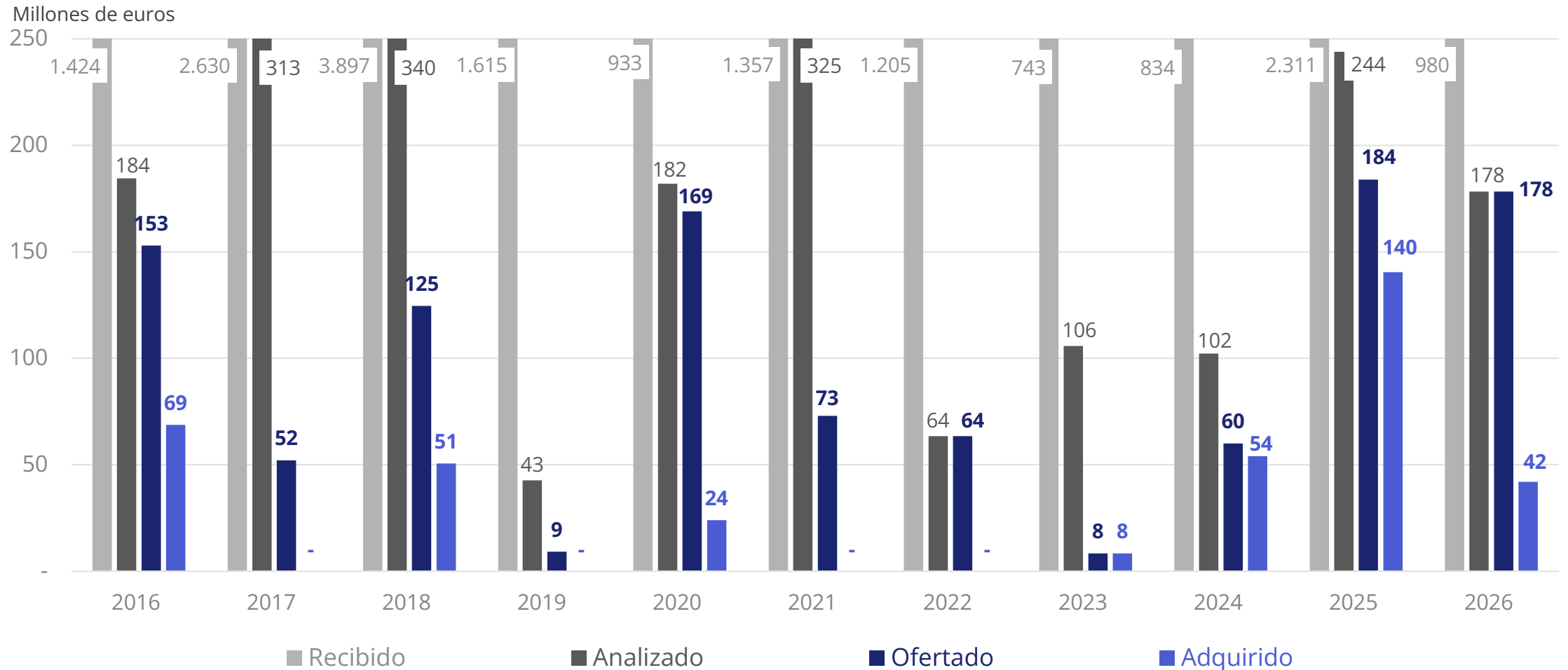
Málaga – Nuestro primer hotel

Gestión pasiva – hotel de obra nueva en construcción cuya adquisición se perfeccionará con la entrega prevista para diciembre de 2026



Recepción y análisis de oportunidades de inversión

El equipo de gestión de Abante está en permanente contacto con los actores de mercado al objeto de continuar el crecimiento



Principal palanca de crecimiento

Aportaciones – El nicho de mercado de Vitruvio

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

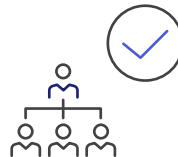


Agilidad al ser una operación por el 100%

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.

Desinversiones

Operaciones 2025 & 2026 por 74M de euros

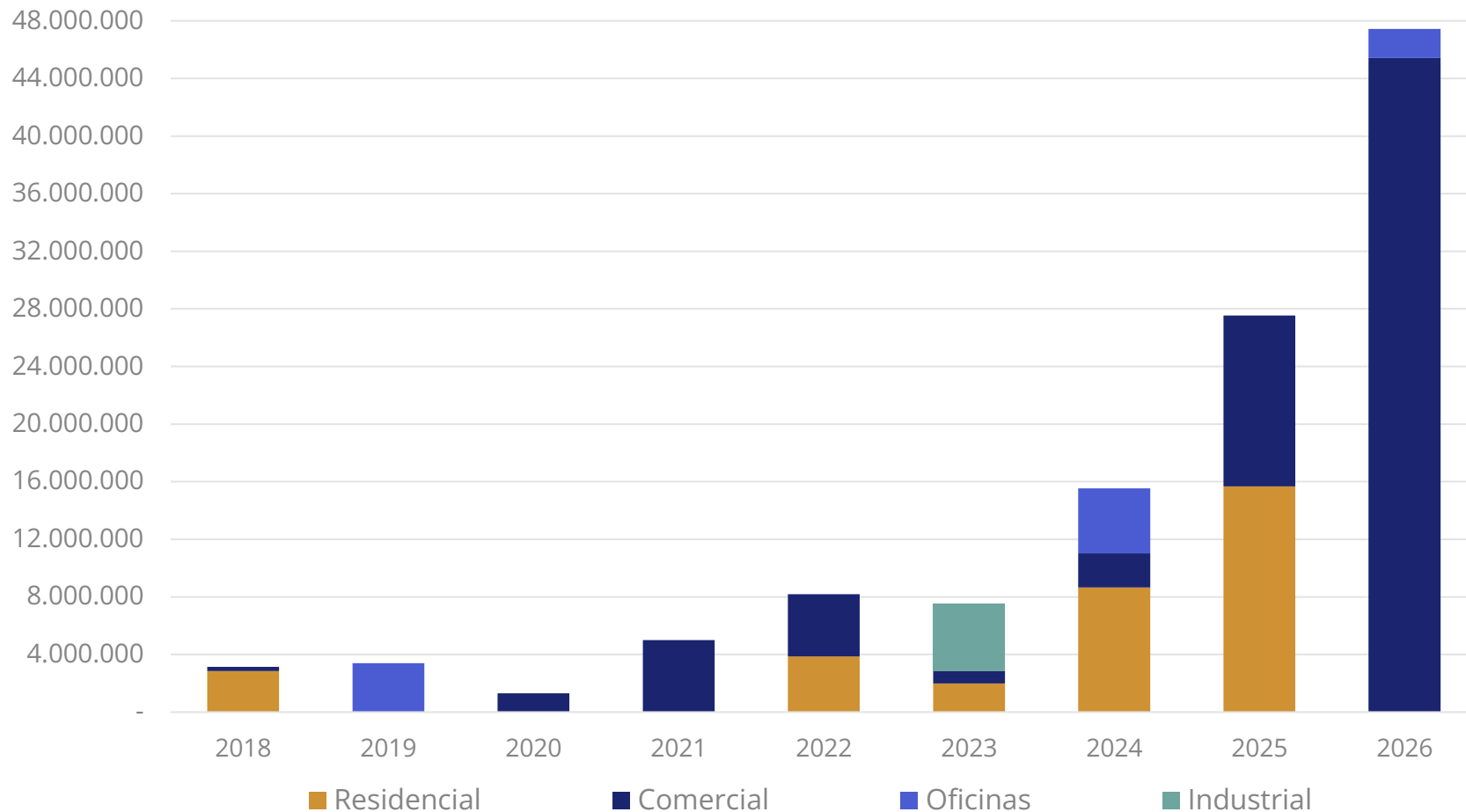
¿Por qué hacemos desinversiones?

Porque hemos crecido en 182M de euros en 15 meses y muchos activos han dejado de tener sentido desde el punto de vista operativo

182.000.000

Centrados en vender los activos más pequeños

En 18 meses, estamos desinvirtiendo 74M de euros en activos no estratégicos que se reinvertirán progresivamente



2026

35
inmuebles

1,3M €
Ticket medio

Resumen de la política de inversión


Tres premisas y dos restricciones

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.

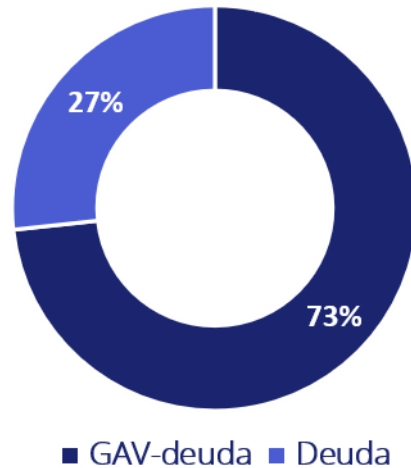
La deuda

Con una estructura muy competitiva

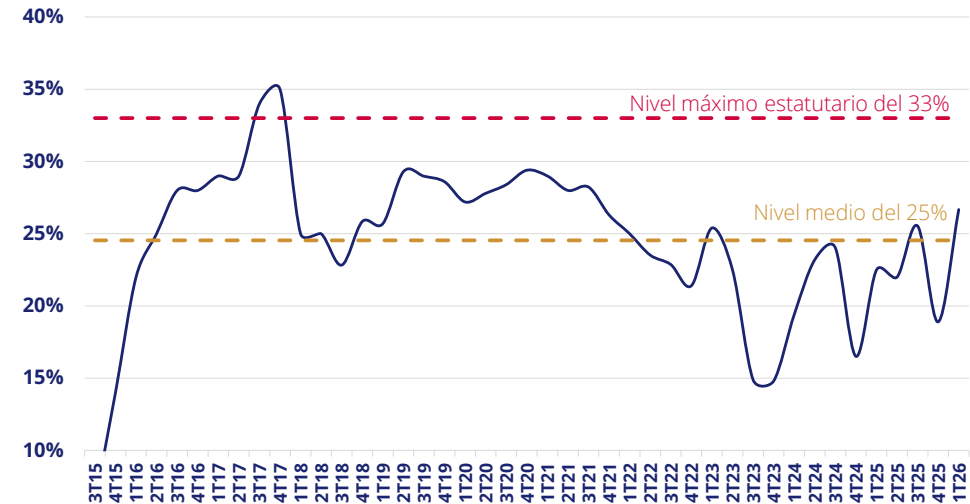
Endeudamiento reducido 31 mar

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

% Apalancamiento* del 26,7%



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 adicionales de tipo de interés. Aun así, el tipo 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 la estrategia a largo plazo de la compañía.

39% deuda cubierta

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.

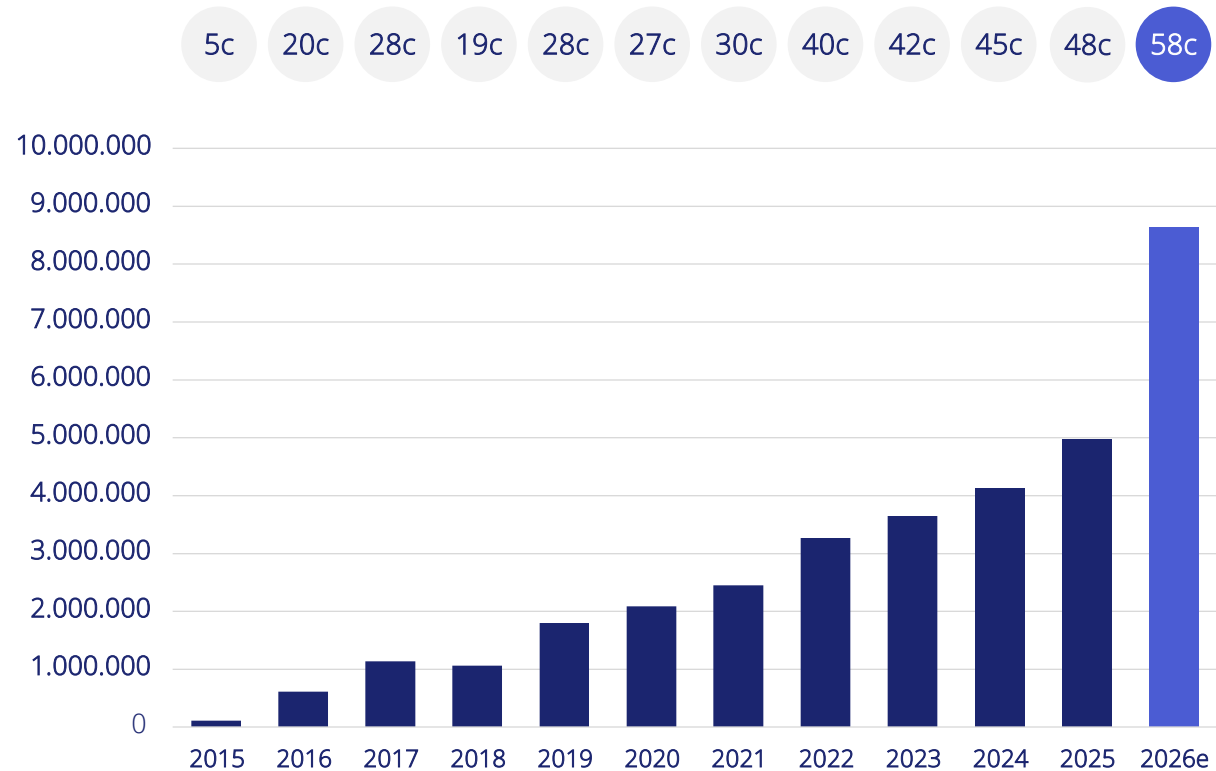
La rentabilidad

Crecimiento continuado por encima de la inflación

Rentabilidad al accionista

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

Histórico de distribuciones al accionista



*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

Y un aumento objetivo del 5,17% para el ejercicio 2027



Rentabilidad objetivo

El objetivo es trasladar la inflación a los alquileres para que la valoración de los inmuebles proteja contra su evolución

En 2014, los tipos de interés estaban a otro nivel y la rentabilidad objetivo se fijó en el 5%

3%

dividendo

+

3%

revalorización

=

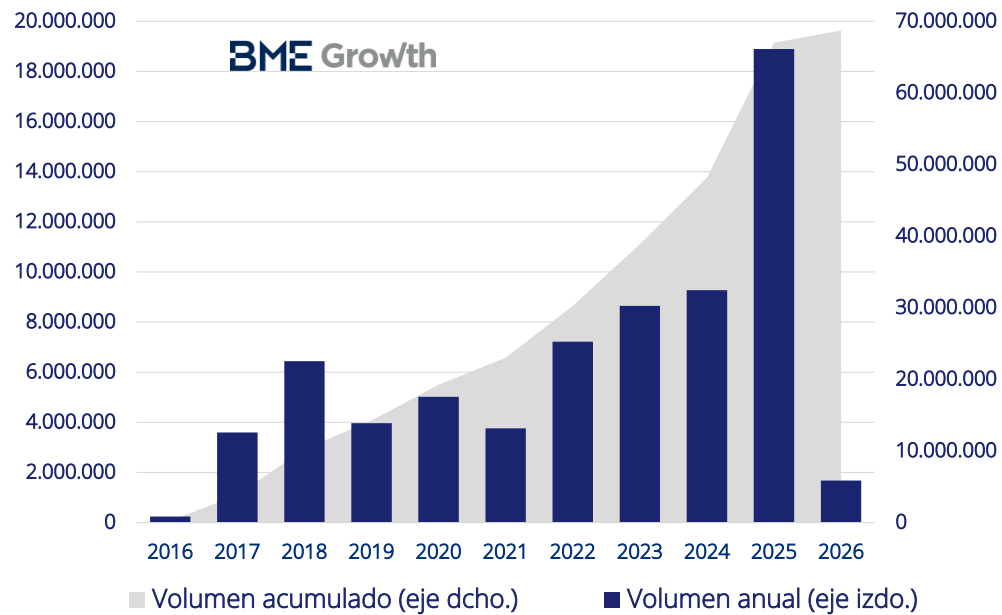
6%

rentabilidad objetivo

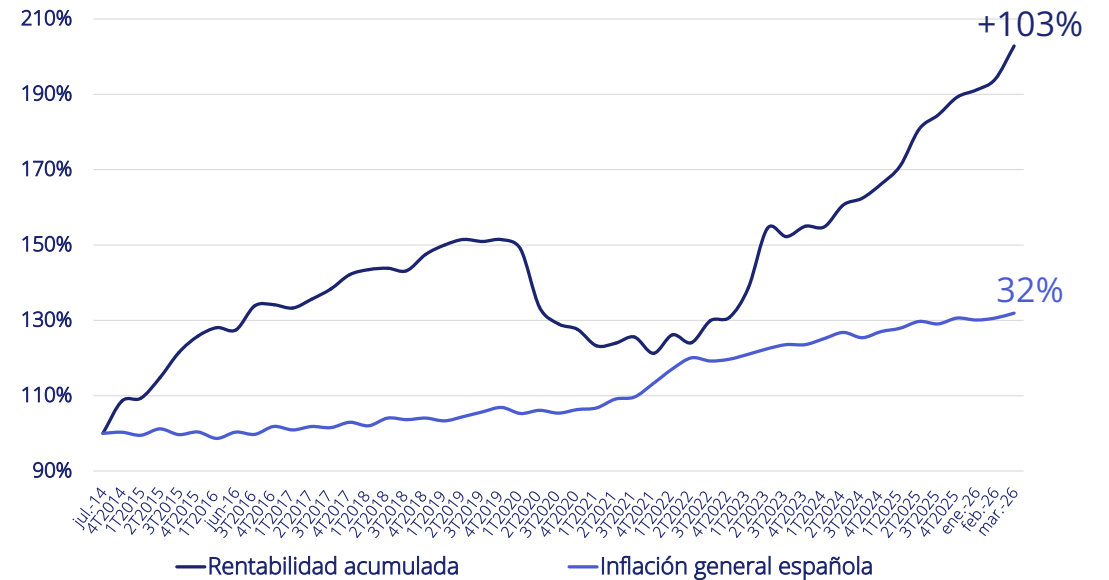
Análisis de la acción

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



68,6 M€ Volumen negociado desde la salida a bolsa	16,6 M€ Liquidez últimos 12 meses	61,6% Rotación de accionistas* desde la salida a bolsa	1.000 Accionistas totales 95% difusión accionarial	102,8% Rentabilidad acumulada* desde el inicio	8,7% 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.

Accionistas de Vitruvio

Tras la última ampliación de capital por 37M de euros, ya somos 1.386 accionistas

1.400

Gracias

Votación de acuerdos

Publicados previamente en la web

Los acuerdos se someten a votación

1. Examen y aprobación de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad, que han sido objeto de auditoría, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
2. Examen y aprobación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión del grupo consolidado de la Sociedad, que han sido objeto de auditoría, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.
3. Examen y aprobación de la gestión y actuación del consejo de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2025.
4. Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2025
5. Reelección, en su caso, del auditor de cuentas de la Sociedad.
6. Ratificación del nombramiento de Dña. María Sanchiz Suárez como miembro del consejo de administración y miembro y presidente de la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad.
7. Ratificación del nombramiento de D. Basilio Rueda Martín como miembro del consejo de administración.
8. Delegación de facultades en el consejo de administración para hacer distribuciones con cargo a prima de emisión.
9. Delegación en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
10. Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la junta general ordinaria de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

Cuenta de resultados y balance

Contabilidad - CCAA auditadas

P&L <i>Euros</i>	2024 Individual	2024 Consolidado	2025 Individual	2025 Consolidado
Gross Rental Income	9.202.791	9.853.245	13.180.953	14.352.802
Gastos recuperables a cargo del inquilino	(574.358)	(583.679)	(788.169)	(806.018)
Net Rental Income	8.628.433	9.269.566	12.392.784	13.546.785
Gastos a cargo de la propiedad	(1.183.054)	(1.259.409)	(1.600.906)	(1.840.603)
Net Operating Income	7.445.379	8.010.157	10.791.878	11.706.181
Otros ingresos	137.246	139.910	73.864	113.655
Gastos Sede	(2.237.209)	(2.333.552)	(4.244.468)	(4.398.183)
EBITDA	5.345.416	5.816.514	6.621.274	7.421.654
Margen EBITDA	58,08%	59,03%	50,23%	51,71%
Amortización Inmovilizado	(1.313.325)	(1.362.260)	(1.785.681)	(1.879.306)
Deterioro neto	518.344	509.026	127.644	75.657
Resultado enajenación	744.291	744.291	7.480.366	7.442.683
EBIT	5.294.727	5.707.571	12.443.602,95	13.060.687
Resultado financiero	(1.660.108)	(1.996.716)	(2.334.508)	(2.654.158)
Extraordinarios	-	-	-	-
BAI	3.634.618	3.710.855	10.109.095	10.406.529
Impuestos	694.737	694.737	306.158	308.436
Beneficio Neto	4.329.355	4.405.592	10.415.253	10.714.965
Nº acciones	9.188.724	9.188.724	12.086.000	12.086.000
BPA	0,47	0,48	0,86	0,89
FFO	4.380.045	4.514.535	4.592.924	5.075.931
FFO/acc	0,48	0,49	0,38	0,42

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, 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.

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 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.

