



Madrid, 1 de julio de 2025

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 26 de junio de 2025 la Sociedad ha celebrado, en segunda convocatoria, Junta General Ordinaria de Accionistas, con la asistencia de accionistas, presentes y representados, titulares del 54,80% 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 23 de mayo de 2025, 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 2024.

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 2024.

Tercero.- Examen y aprobación de la gestión y actuación del consejo de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024.

Cuarto.- Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024.

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

Sexto.- Delegación de facultades en el consejo de administración para hacer distribuciones con cargo a prima de emisión.

Séptimo.- Aumento de capital social por un importe nominal máximo de 2.200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con

previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.

Octavo.- 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.

Noveno.- Aprobación del acta de la reunión.

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 DE 2025 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 2024

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 2024, que fueron formulados por el consejo de administración el 12 de marzo de 2025.

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 2024

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 2024, que fueron formulados por el consejo de administración el 12 de marzo de 2025.

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 2024

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 2024.

CUARTO

Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024

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>2024 (euros)</u>
<u>Base de Reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	4.329.355,22
	4.329.355,22
<u>Aplicación</u>	
A reserva legal	432.935,52
A dividendos a cuenta	2.184.795,81
A dividendos	1.711.623,89
<u>Total</u>	4.329.355,22

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

- (i) El día 22 de octubre de 2024 el consejo de administración acordó un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 bruto por acción de 0,1125 euros.
- (ii) El día 20 de febrero de 2025 el consejo de administración acordó un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 bruto por acción de 0,12 euros.
- (iii) El día 23 de abril de 2025 el consejo de administración acordó un dividendo a cuenta del ejercicio 2024 bruto por acción de 0,12 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 2025, 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, CIF B-61622262. Se haya 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

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 0,50 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 26 de junio de 2026. 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

SÉPTIMO

Aumento de capital social por un importe nominal máximo de 2.200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de la Sociedad en un importe efectivo (nominal más prima de emisión) máximo de hasta 3.579.400,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 220.000 nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas.

Se acuerda asimismo delegar expresamente en el consejo de administración de la Sociedad la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración la facultad de reducir el importe efectivo de 3.579.400,00 euros de fondos propios que se pretende incrementar con el aumento de capital acordado si, por razones puramente técnicas, resultara aconsejable dicha reducción con el objeto de cuadrar la suma del valor nominal total y la prima de emisión que finalmente se determine.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al consejo de administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del aumento de capital y el número de acciones ordinarias a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción emitida.

En su decisión, el consejo de administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 3.579.400,00 euros;
- el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 220.000 acciones; y
- el tipo de emisión se fijará, según determine el consejo de administración, por referencia al precio de cotización y en todo caso con un mínimo equivalente al valor liquidativo por acción de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 calculado por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., esto es, 15,60 euros por acción (el “**Tipo Mínimo de Emisión**”).

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

Las acciones emitidas serán íntegramente suscritas por Onchena, S.L.U., una sociedad de responsabilidad limitada constituida conforme a la legislación española, con domicilio en calle Pedro de Valdivia, número 10, 28006 Madrid (España), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.968, Folio 134 y Hoja M-3952 y con número de identificación fiscal (N.I.F.) B78871639.

5. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Atendiendo a las exigencias del interés social de la Sociedad y con el fin de permitir que las nuevas acciones sean suscritas por los destinatarios a que se refiere el apartado 4 anterior, se acuerda excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

6. Tipo de emisión

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 10,00 euros por acción más, en su caso, una prima de emisión que será fijada por las personas facultadas o apoderadas al efecto en virtud del apartado 13 siguiente. El tipo de emisión será el que resulte de sumar el nominal y la prima de emisión así fijada y no podrá ser inferior al Tipo Mínimo de Emisión.

Se deja expresa constancia de que el referido Tipo Mínimo de Emisión es en todo caso superior al que resulta de aplicar un descuento del 10% al precio de cotización a la fecha

de convocatoria de la junta general, conforme a lo dispuesto en el artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital.

7. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

8. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

9. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

10. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

11. Incorporación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las acciones nuevas emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia del referido mercado y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

12. Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales

Se delega expresamente en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

13. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el consejo de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 5 de los estatutos sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- Fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la junta general de accionistas, estableciendo, entre otras, y con carácter meramente enunciativo y no limitativo, el momento y la forma de su realización, el procedimiento, la fecha, el conjunto de reglas por las que haya de regirse el aumento de capital y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- Ejecutar el aumento de capital de la Sociedad, estableciendo la fecha en la que el acuerdo deba llevarse a efecto y llevando a cabo todas las actuaciones necesarias o convenientes para su mejor ejecución;
- Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital, el plazo, forma, condiciones y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;
- Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento de capital, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;
- Modificar la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital, de conformidad con el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital;
- Comparecer ante notario y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar

a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente, ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;

- Redactar, suscribir y presentar, en caso de resultar preceptivo, el correspondiente folleto informativo (o cualesquiera partes que lo compongan), documento de ampliación y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth de BME MTF Equity, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por BME Growth de BME MTF Equity y cualquier otra autoridad competente de otro Estado, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;
- Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital.
- Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones;
- Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión de las nuevas acciones;
- Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth de BME MTF Equity;
- Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;

- Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y

En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.”

OCTAVO

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.

NOVENO

Aprobación del acta de la reunión

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión y se extiende la presente Acta, que es leída y aprobada por unanimidad de los accionistas al final de la reunión, estampando a continuación sus firmas el secretario del consejo de administración, con el Visto Bueno del presidente de la reunión.

* * *

ANEXO II
Presentación

Evento anual Vitruvio

Junta general de accionistas

26 de junio de 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. 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”). Las valoraciones de los inmuebles que se emplean son aquellas disponibles a la fecha de elaboración del documento. En **Vitruvio**, parte de su cartera -propiedad directa o de participadas- está valorada mayoritariamente a cierre de diciembre. Sin embargo, algunos de los activos de Vitruvio o de sus participadas han sido incorporados con posterioridad al cierre anual y las valoraciones son también posteriores. No solamente eso, uno de los activos de una participada no ha sido valorado aún porque se adquirió en febrero y se utiliza el coste de adquisición, más la deuda asociada al activo, como referencia para esta presentación. También, al ser una estimación proforma del valor de los inmuebles, una vez ejecutadas varias operaciones de fusión y compra, se utiliza el coste futuro de adquisición estimado de unas **oficinas cuya compraventa está prevista para mediados de julio** y cuya ubicación se mantiene confidencial, aunque se marca indicativamente en el mapa de la página 62, en verde. Además, se restan de la valoración de Vitruvio a cierre de 2024 las **desinversiones de tres locales comerciales** firmadas entre enero y abril de este ejercicio. Las valoraciones de los inmuebles de Vitruvio a cierre de año y de sus participadas han sido realizadas por Savills España. La valoración de los inmuebles de Mercal Inmuebles y de Alkigar y Polígono Garza (Proyecto Nave) se basan en las valoraciones de Savills España elaboradas en el mes de mayo a petición del experto independiente designado por el Registro Mercantil para el cumplimiento de las obligaciones legales en materia de fusiones.

Índice de la presentación

01

Visión del mercado

02

Vitruvio

03

Votación acuerdos

Crecimiento poblacional 2024

Crecimiento poblacional real de España en 2024, sin tener en cuenta el crecimiento vegetativo negativo

860.000

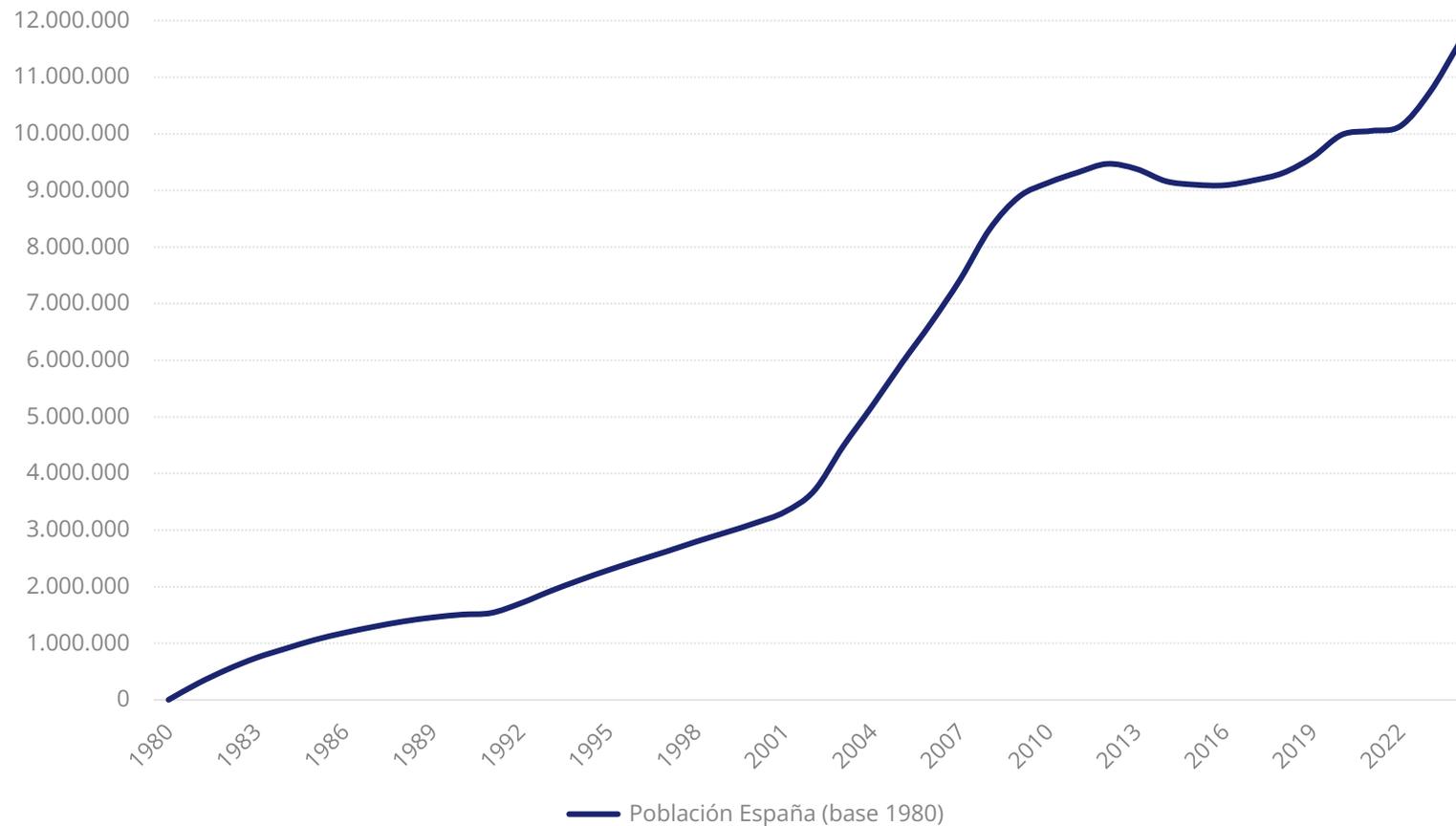
La demografía es clave

El crecimiento del PIB a largo plazo son las horas trabajadas por la productividad de las horas trabajadas

49.153.000

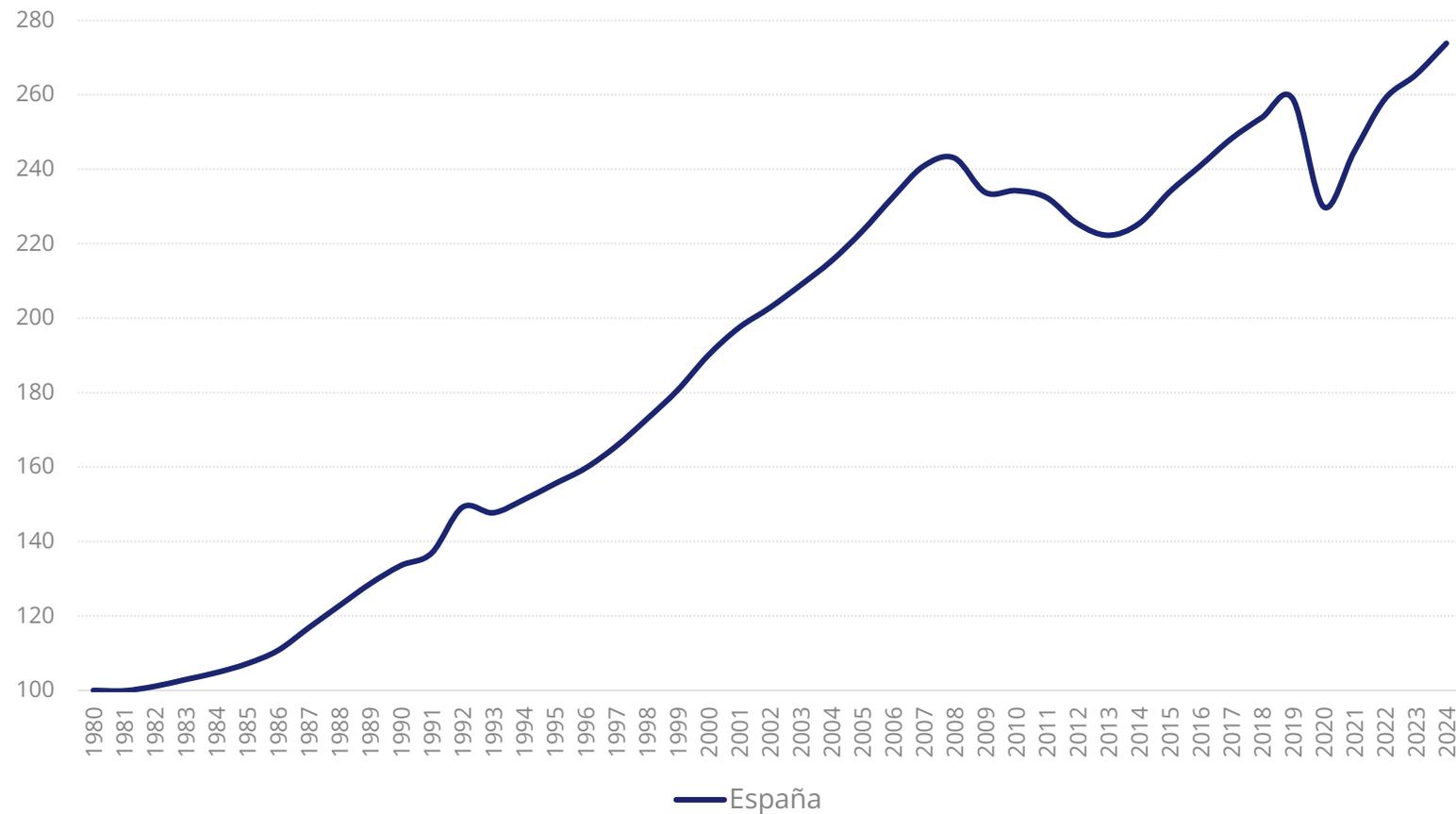
La demografía es clave

El crecimiento poblacional continua a un ritmo muy elevado, 11,8 millones desde 1980



La demografía es clave

El crecimiento experimentado explica en gran medida el crecimiento del PIB en el mismo período

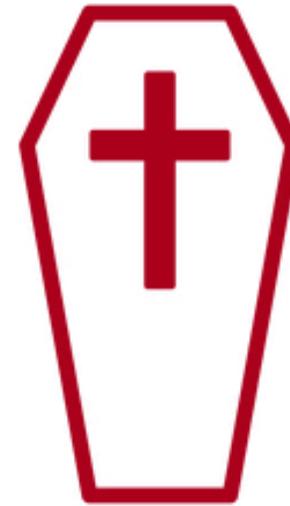


Nacimientos & defunciones

En un contexto de defunciones superiores a los nacimientos



322.000



439.000

España

La tasa de fecundidad en España es de las más bajas del mundo, sigue bajando y ya es del 1,12...

1,1

Tasa de fecundidad y tasa de reemplazo

Tasa de fecundidad total es la media de niños que una mujer tiene entre los 15 y 44 años

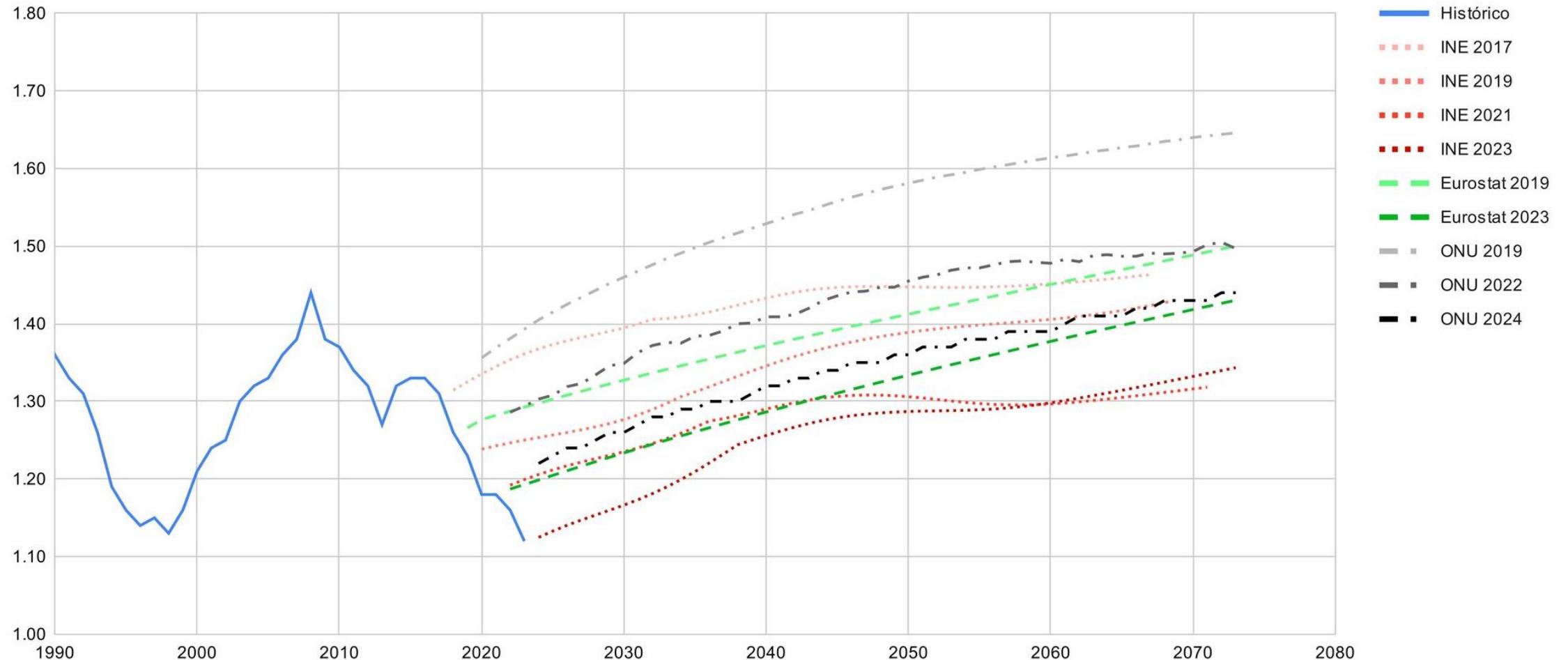
Tasa de reemplazo equivale a $(1 + \text{ratio de sexo en el nacimiento}) / \text{probabilidad de las mujeres de vivir hasta los 30 años}$

En países desarrollados la tasa de reemplazo, la necesaria para mantener una población estable, es aproximadamente del 2,1, superior en países menos desarrollados y con tasas de mortalidad más altas

2,1

Tasa de fecundidad en España

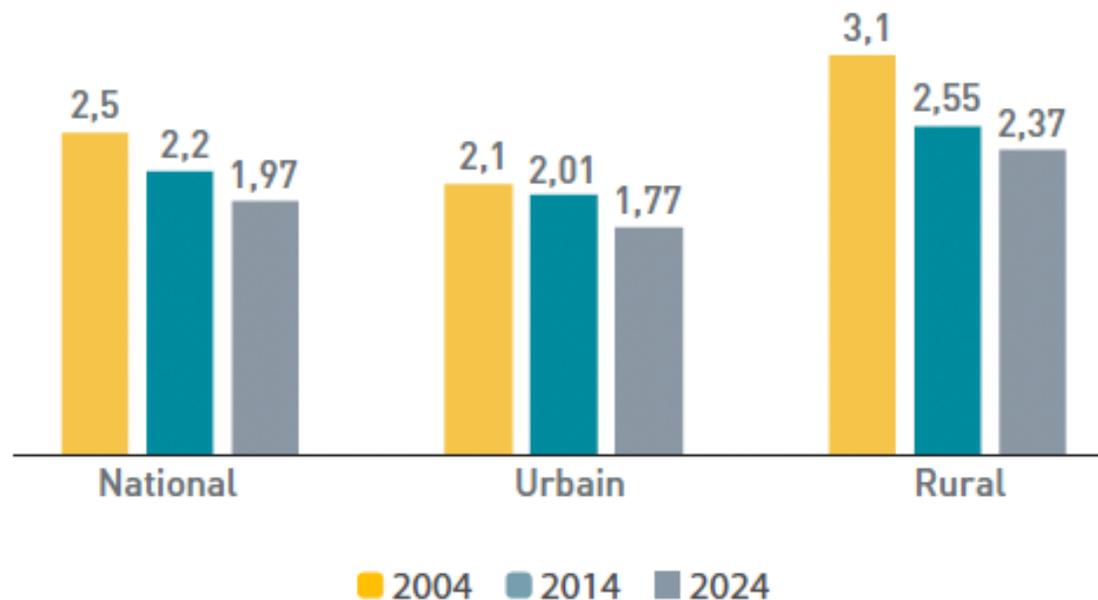
Las proyecciones han sido optimistas reiteradamente vs la tasa de fecundidad real



Tasa de fecundidad de Marruecos 2024

Marruecos ha caído entre 2023 y 2024 por debajo de la tasa de reemplazo, continuando una tendencia descendente desde 2004.

¿Cuál es la probabilidad futura de crecimiento y riqueza en un país que tiene hoy la tasa de fecundidad de España en 1977, pero con un PIB per cápita de 3.800 USD vs 14,700 USD de España en aquel año? Hoy el PIB per cápita de España es 56.500 USD



Source : HCP, RGPH 2004, 2014 et 2024

Consideraciones de largo plazo

El futuro demográfico de la humanidad: hechos y consecuencias, por Jesús Fernández-Villaverde

- La tasa de fecundidad está cayendo en todo el mundo: migración neta es 0 en el planeta Tierra.
- El número de inmigrantes que los países ricos necesitan para mantener a l/p la población es demasiado alto. En el proceso podría haber conflictos sociales graves.
- Vivimos en un Estado del bienestar en el cual el 70% de la población recibe pagos (netos) y servicios a lo largo de su vida. Un 20% empata. Y el 10% lo paga todo. Esa distribución funciona y permite equilibrar las cuentas (siempre que haya una política fiscal responsable). Con otra composición sería complicado sin mucho crecimiento económico.
- La inmigración poco cualificada es un problema a largo plazo para el mantenimiento del Estado del bienestar. Una inmigración más equilibrada no, pero: ¿es esto viable? ¿Qué les pasará a los países que pierdan su mano de obra cualificada cuando aún ni siquiera han llegado a las cotas de desarrollo de los países que los reciben?
- Todo esto es un reto a largo plazo, pero incide directamente en la economía y el mercado inmobiliario futuro.

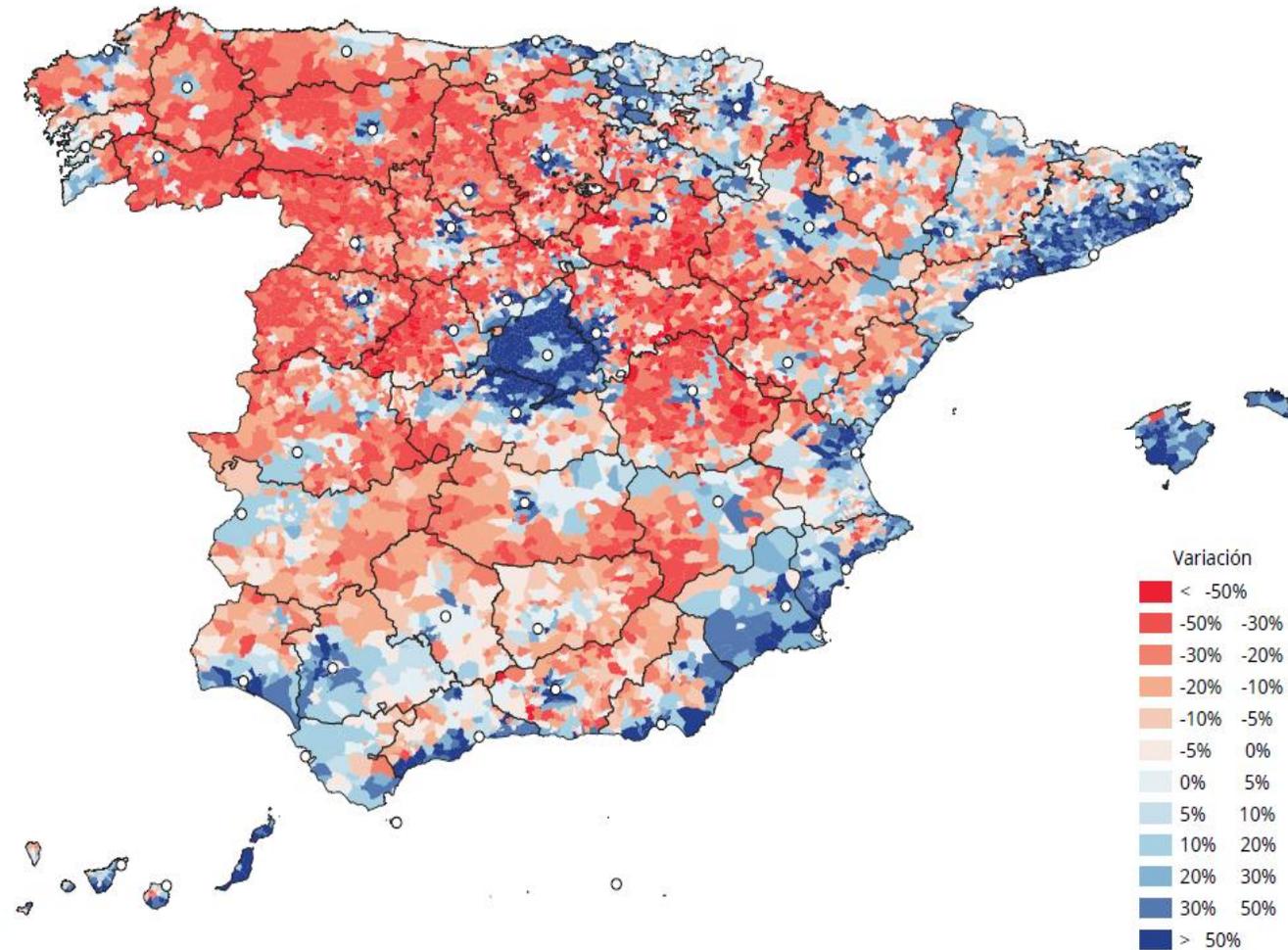
Volviendo a España

Crecimiento poblacional tras la gran crisis, años 2014 a 2024

2.434.000

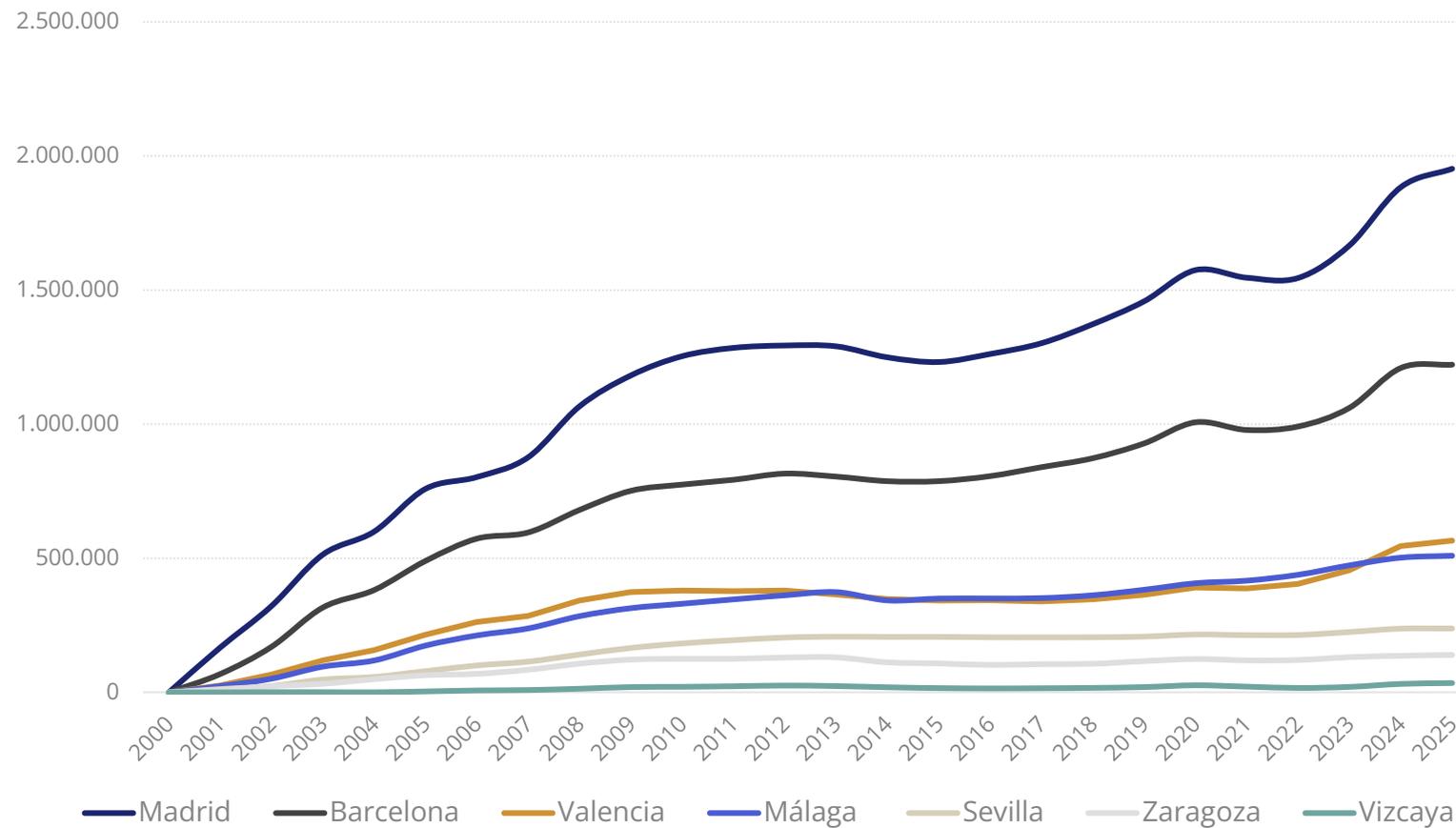
¿Dónde han ido a vivir?

Variación porcentual de la población por municipios en el siglo XXI (hasta 2017)



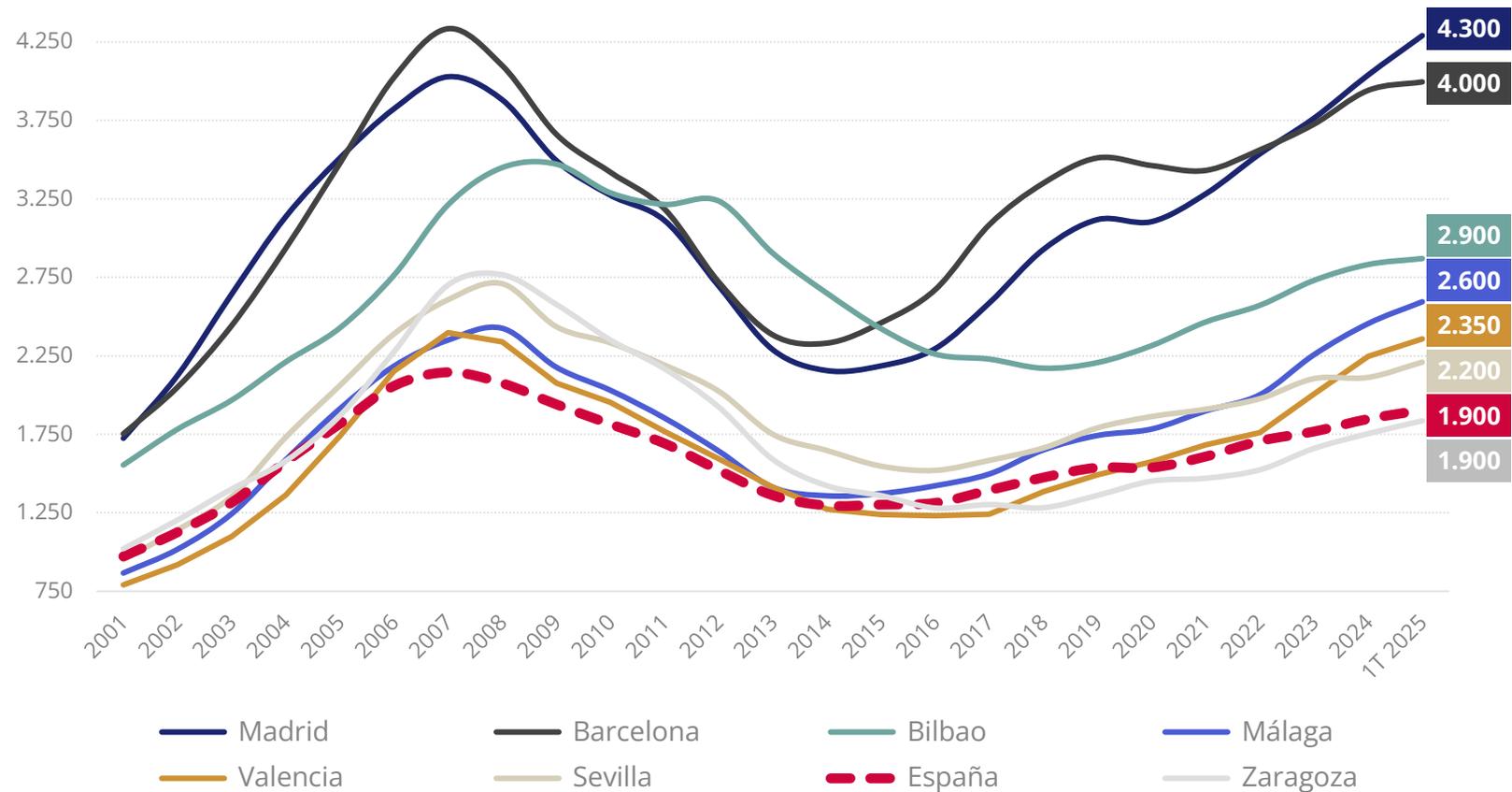
¿Dónde han ido a vivir?

Crecimiento poblacional en las 7 magníficas (provincias)



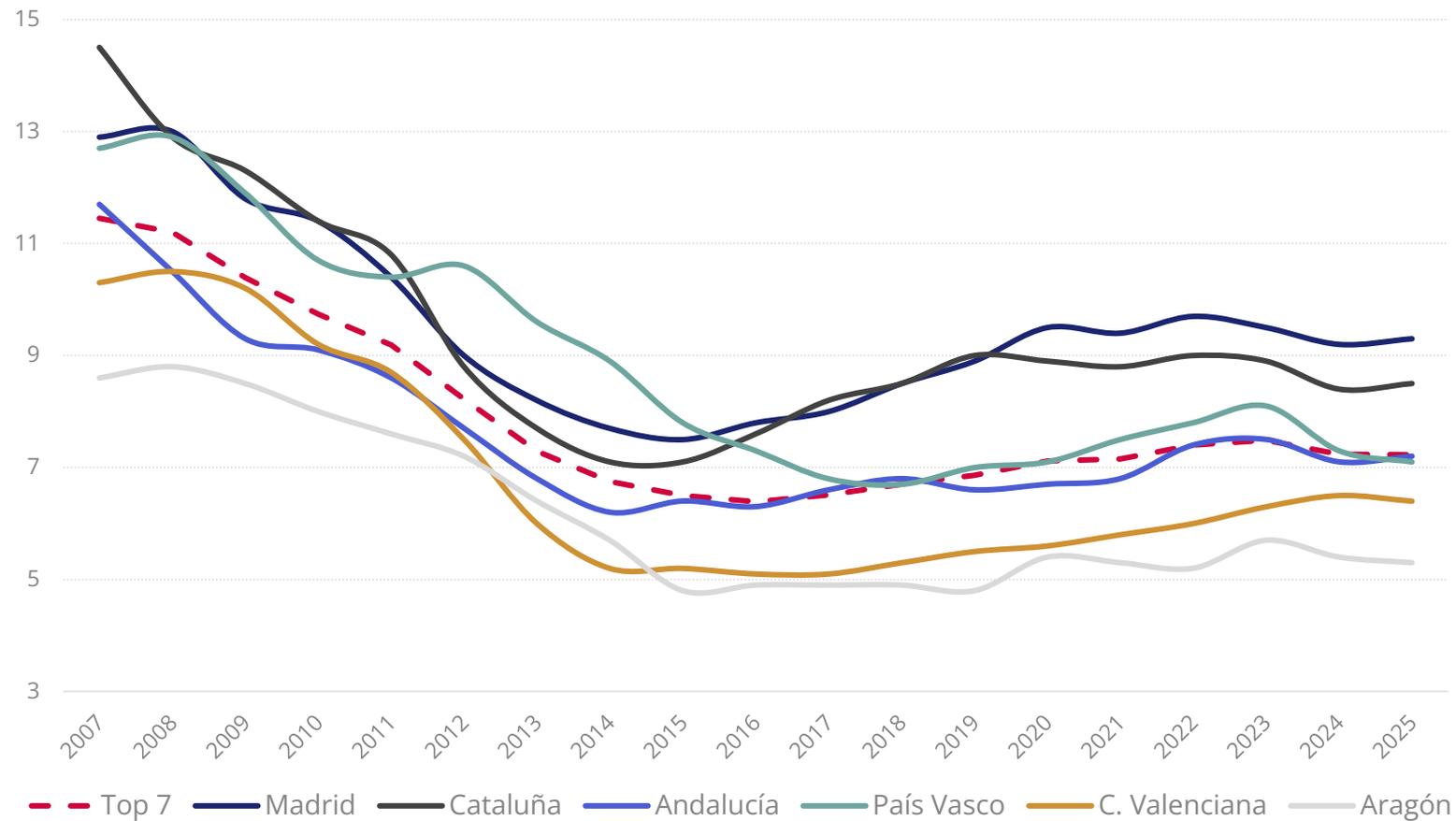
En las ciudades con crecimiento poblacional, el precio sube más

Euros por m² en algunas de las principales ciudades españolas, nominal...



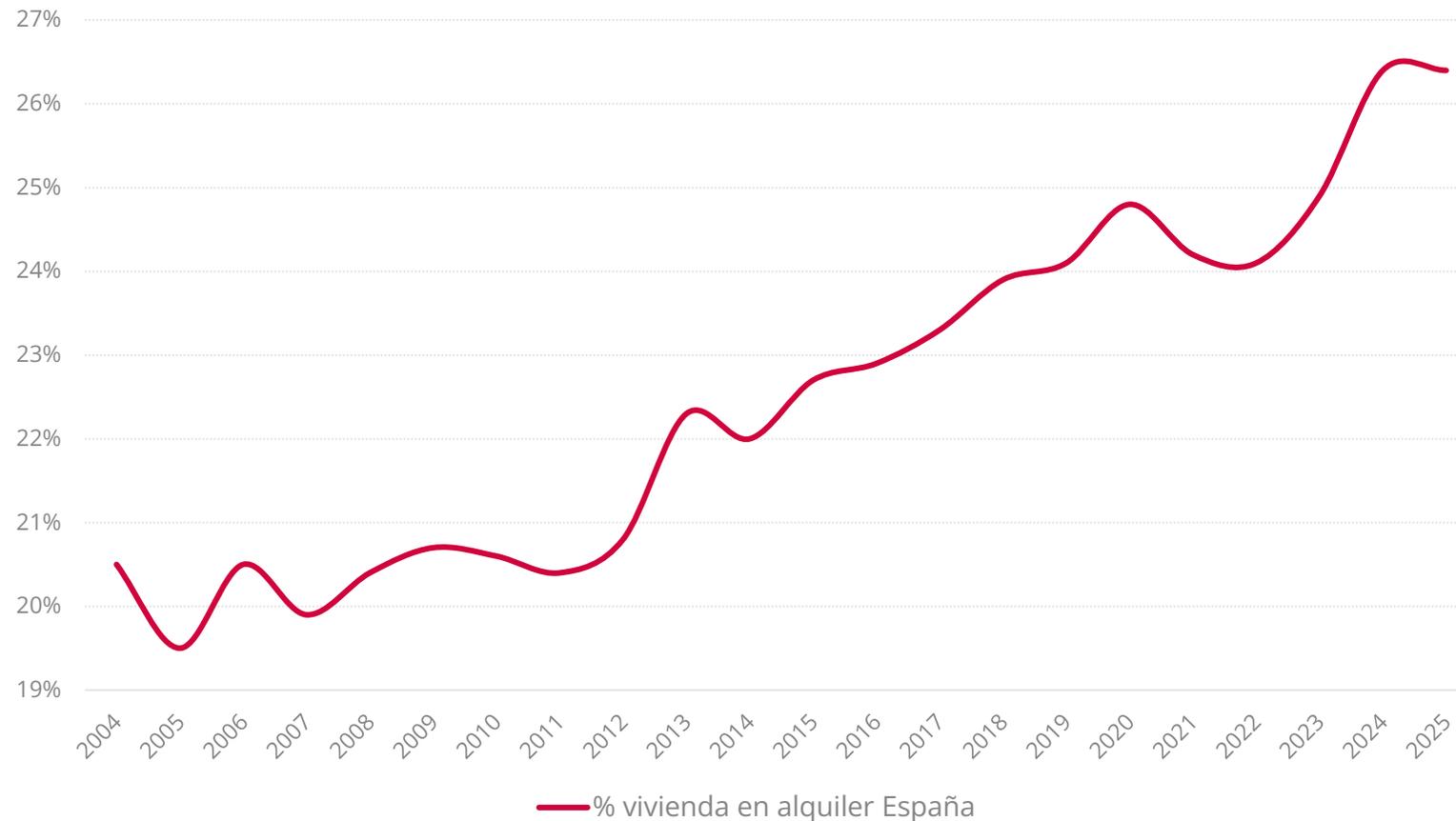
Y la tasa de esfuerzo para comprar sube

Inversión en años de sueldo, que debe hacer una persona para adquirir una vivienda (provincias)



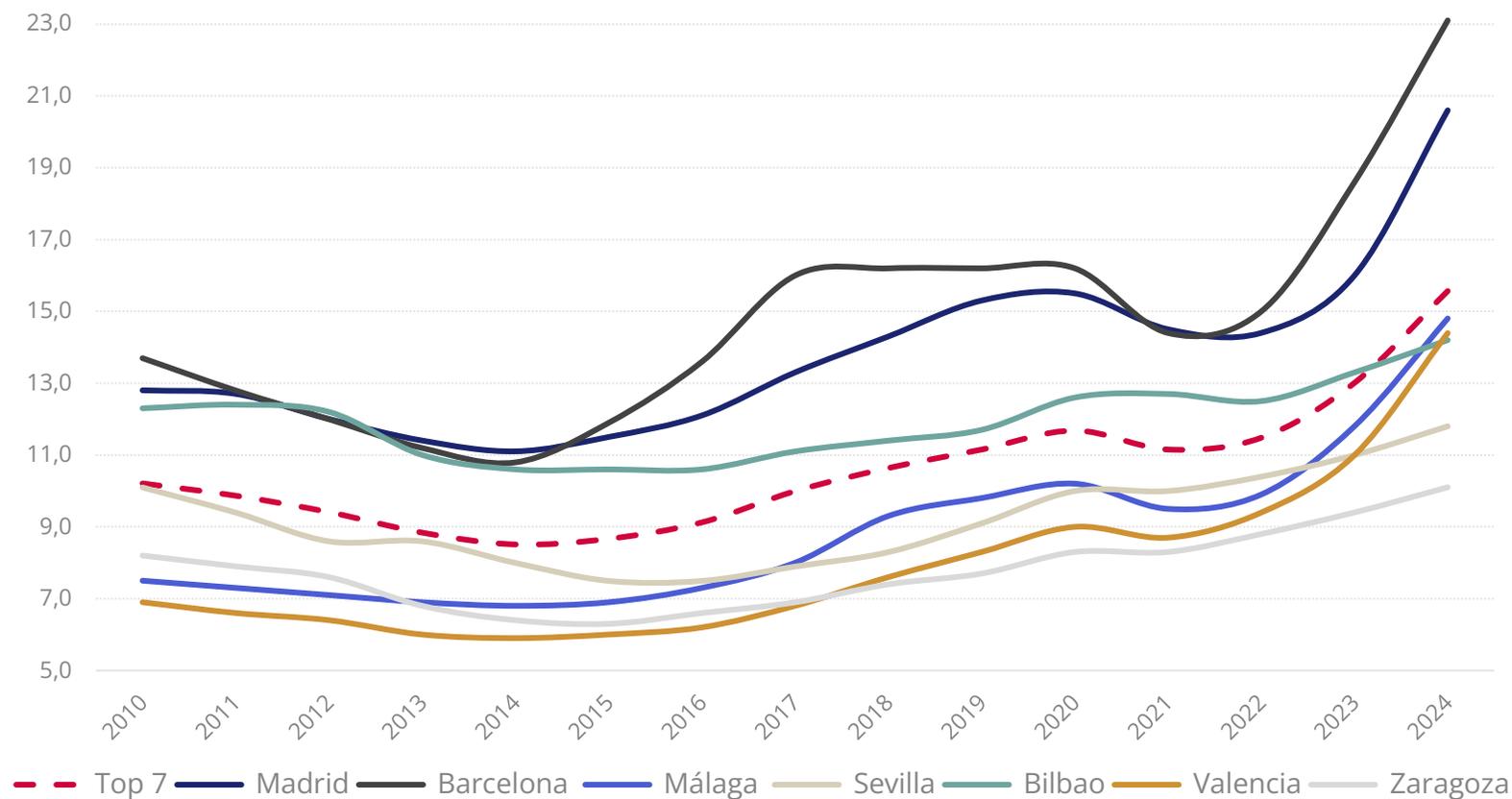
Desplazando población al alquiler

El porcentaje de viviendas en alquiler vs viviendas en propiedad ha aumentado en línea con una población joven con situaciones laborales precarias y la subida de precios para comprar en las capitales con crecimiento poblacional



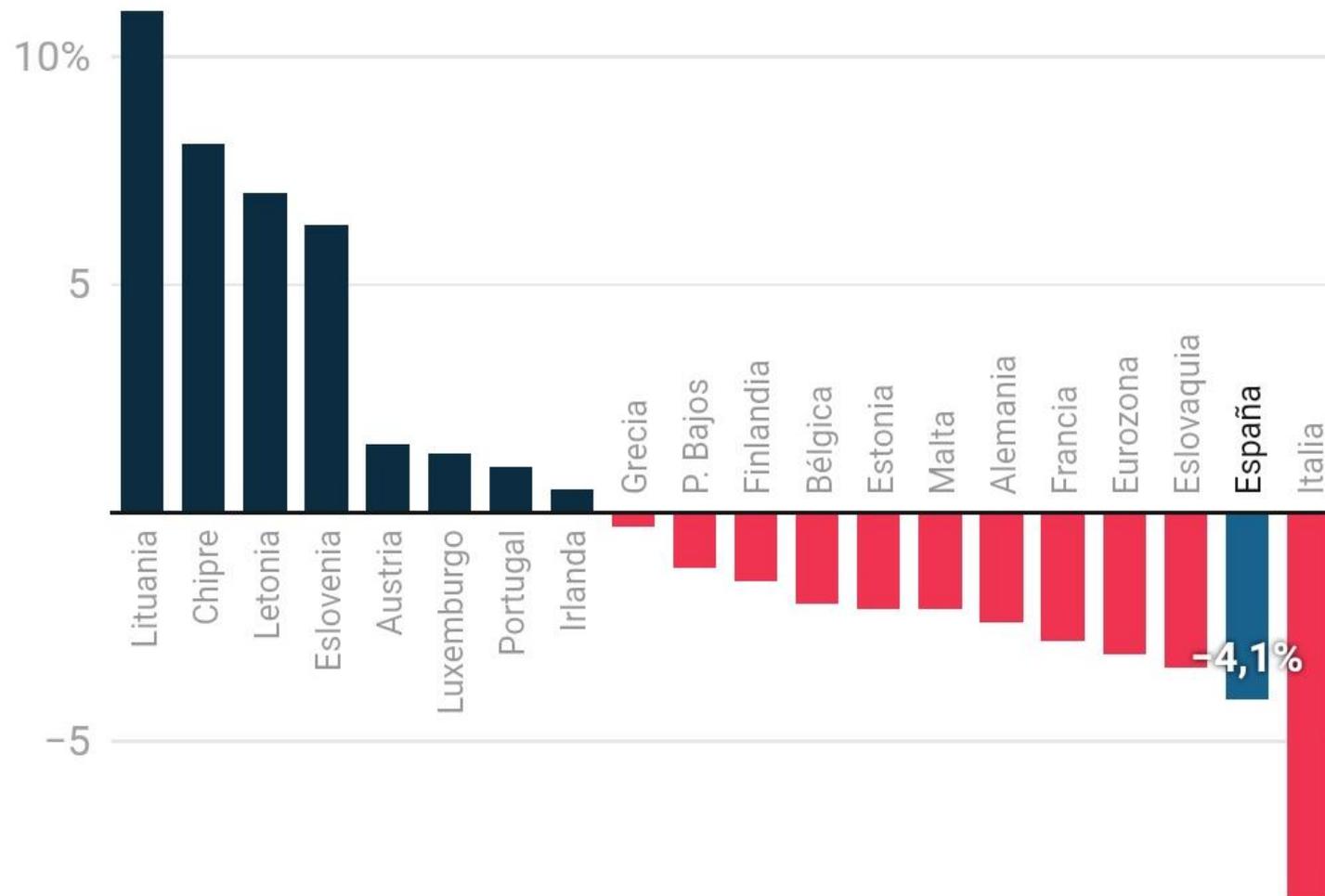
-Haciendo que suban los precios del alquiler

Los euros por m² al mes de alquiler en algunas de las principales ciudades españolas ha subido fuertemente por la afluencia de población a esas ciudades, el incremento del porcentaje de vivienda en alquiler y las regulaciones cuya consecuencia ha sido un descenso de la oferta en alquiler...



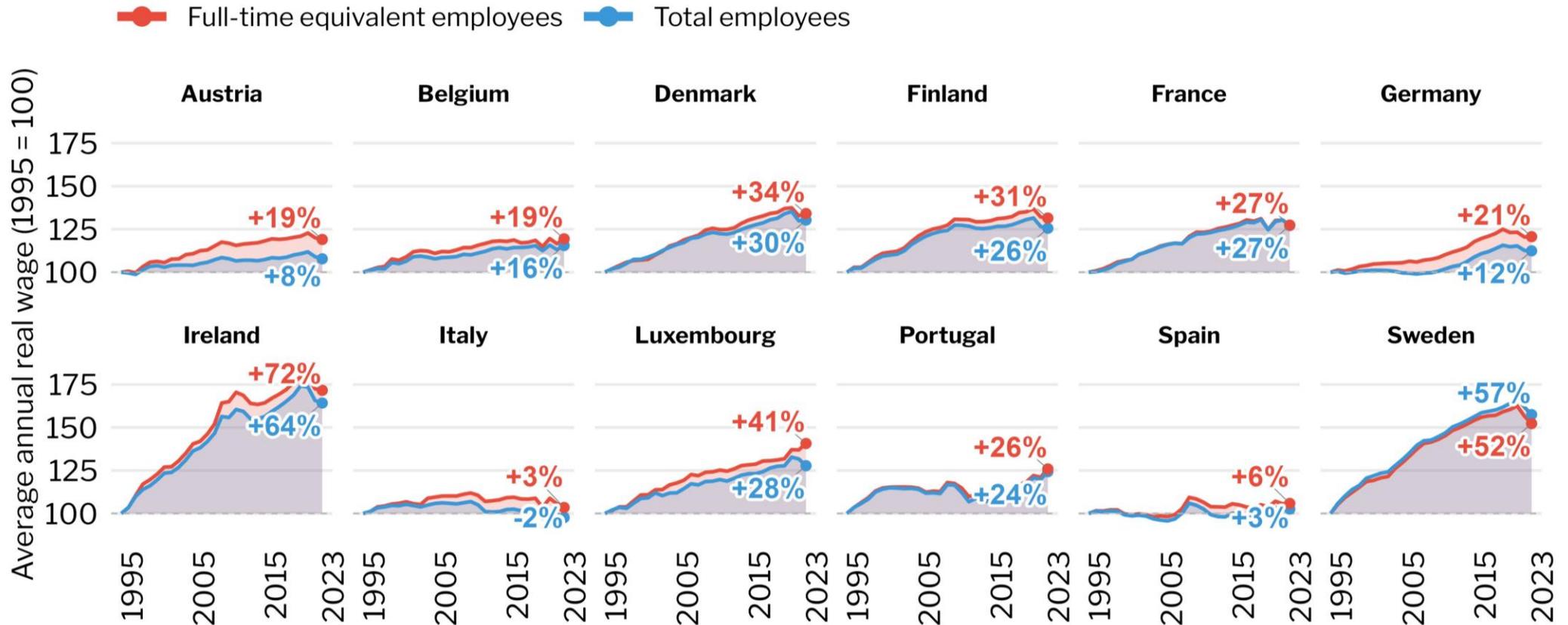
Todo ello en un período en el que los salarios en España bajan...

Variación del salario por hora real, deflactado con IPC armonizado, entre los años 2021 y 2025



Los salarios en España, un gran fracaso para la clase media

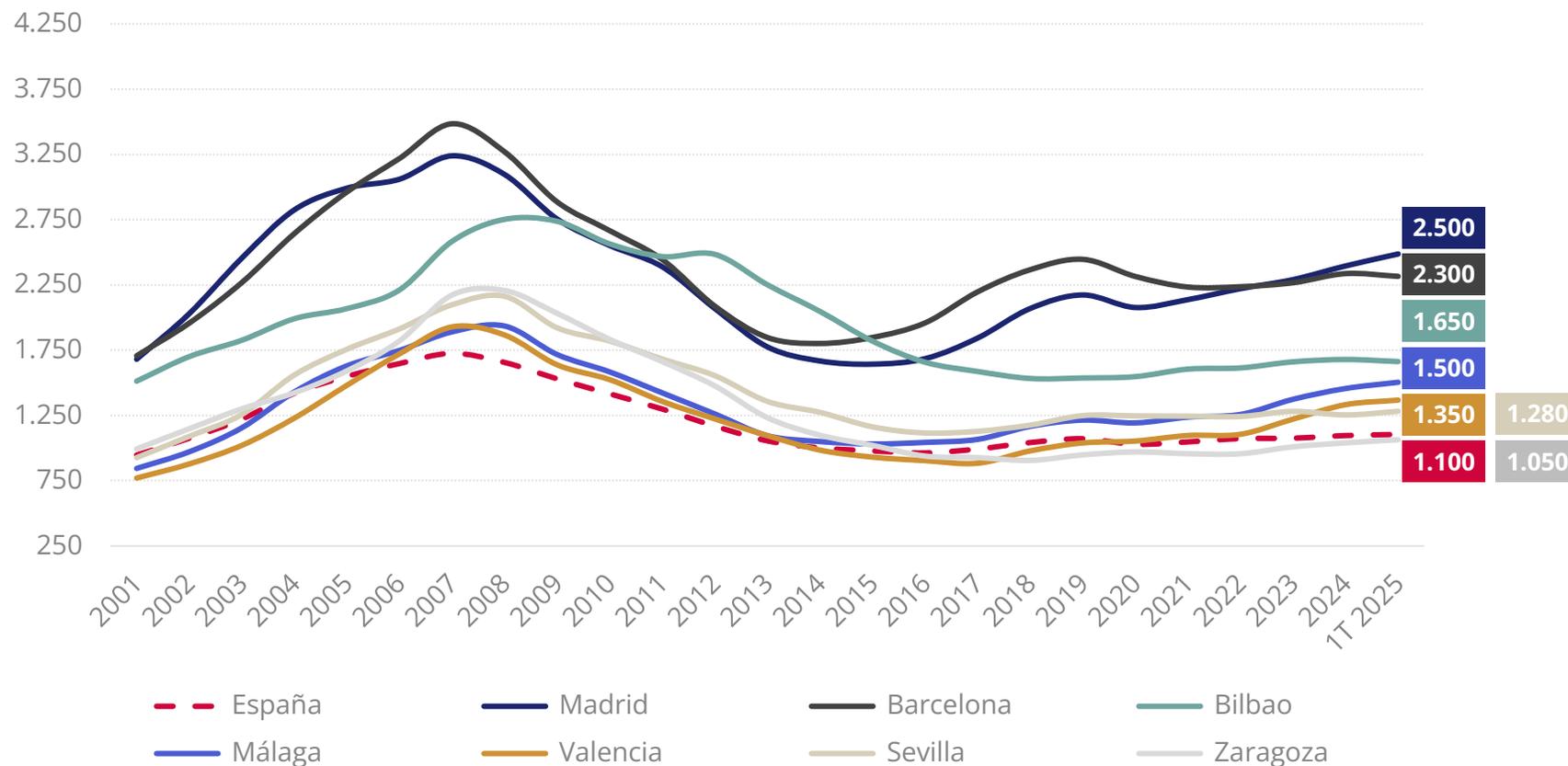
Variación del salario real, deflactado con IPC, de la Europa de los 15 entre 1995-2023. Tanto total como en empleados a tiempo completo equivalentes. Un total de 28 años de “la nada” en el plano salarial, en términos reales



Data: Eurostat (nama_10_gdp, nama_10_pe, nama_10_fte) and author's calculations | Plot: @pablogguz_ | Notes: Average annual real wage calculated by deflating wages and salaries (D11) using household and NPISH final consumption expenditure (P31_S14_S15). Total (domestic) employees from D11/SAL_DC ratio. Full-time equivalent employees from nama_10_fte series.

¿Qué sucede si deflactamos los precios por m²?

Aunque si los salarios se deflactan para analizarlos, se debería deflactar también los sueldos. Precio de las casas en algunas de las principales ciudades entre los años 2001 a 2025. Compárese con la diapositiva 20.



Políticas económicas

Áreas de trabajo para mejorar la accesibilidad a la vivienda



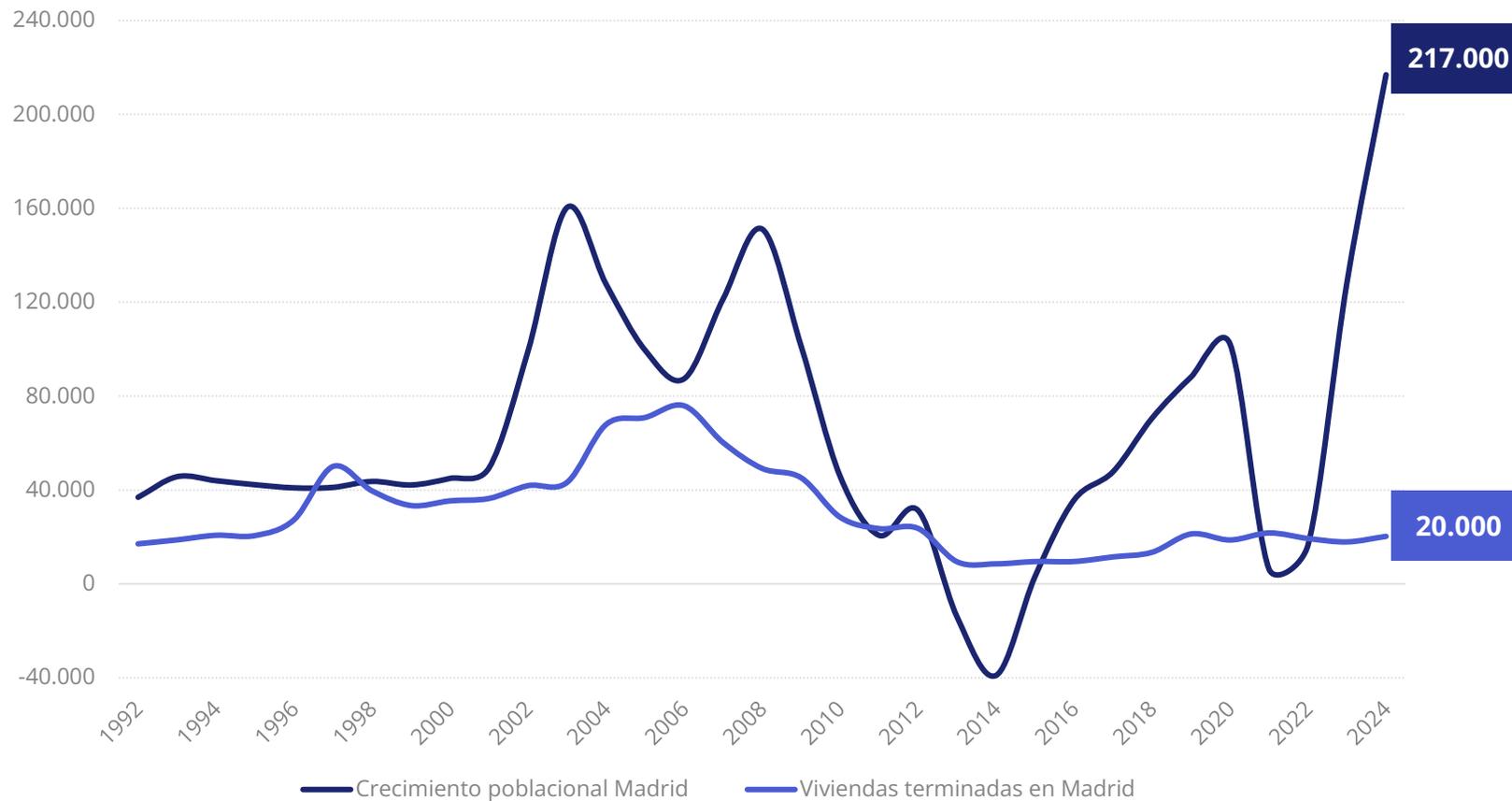
Políticas económicas

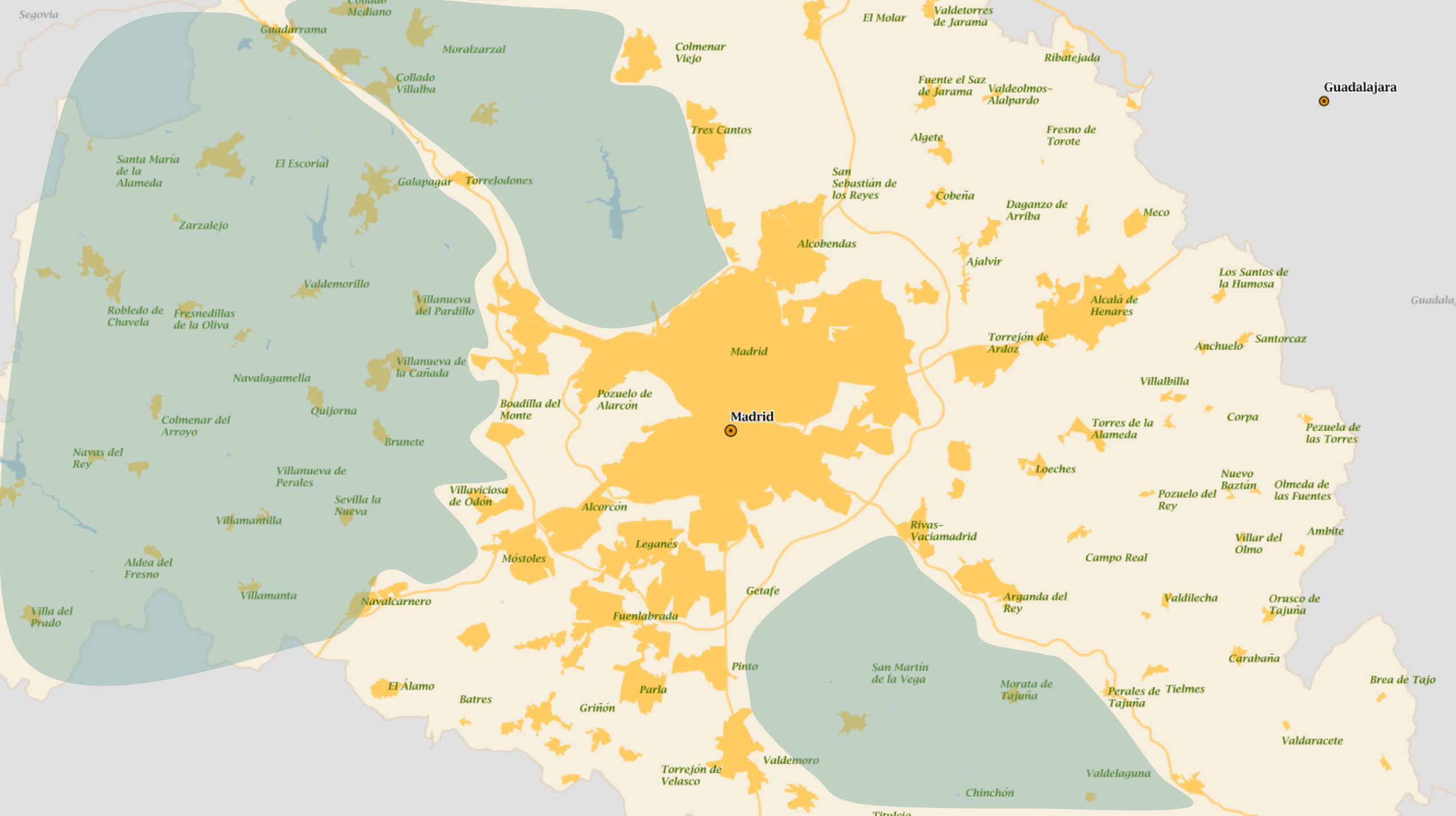
Áreas de trabajo para mejorar la accesibilidad a la vivienda



Madrid

Crecimiento poblacional y casas terminadas. Cualquier explicación de la situación que no pase por centrar el foco en el origen del aumento del precio (el crecimiento poblacional) es una narrativa orientada a distraer a la población del reto real que hay que abordar: cómo desarrollar la oferta de casas que las principales ciudades necesitan para no morir de éxito





Segovia

Guadarrama

Mediano

Moralzarzal

Collado Villalba

Colmenar Viejo

El Molar

Valdetorres de Jarama

Ribatejada

Guadalajara

Santa María de la Alameda

El Escorial

Galapagar

Torrelodones

Tres Cantos

Fuente el Saz de Jarama

Valdeolmos-Alalpardo

Fresno de Torote

Algete

San Sebastián de los Reyes

Cobeña

Daganzo de Arriba

Meco

Zarzalejo

Valdemorillo

Villanueva del Pardillo

Alcobendas

Ajalvir

Alcalá de Henares

Los Santos de la Humosa

Robledo de Chavela

Fresnedillas de la Oliva

Navalagamella

Villanueva de la Cañada

Madrid

Torrejón de Ardoz

Anchuelo

Santorcaz

Navalagamella

Quijorna

Boadilla del Monte

Pozuelo de Alarcón

Villalbilla

Corpa

Pezuela de las Torres

Navas del Rey

Colmenar del Arroyo

Brunete

Villaviciosa de Odón

Alcorcón

Leganes

Torres de la Alameda

Nuevo Baztán

Olmeda de las Fuentes

Villanueva de Perales

Sevilla la Nueva

Villaviciosa de Odón

Alcorcón

Leganes

Loeches

Pozuelo del Rey

Villar del Olmo

Ambite

Villamantilla

Sevilla la Nueva

Villaviciosa de Odón

Alcorcón

Leganes

Rivas-Vaciamadrid

Campo Real

Villar del Olmo

Ambite

Aldea del Fresno

Villamanta

Navalcarnero

Móstoles

Alcorcón

Leganes

Rivas-Vaciamadrid

Arganda del Rey

Campo Real

Valdilecha

Orusco de Tajuna

Villa del Prado

Villamanta

Navalcarnero

Móstoles

Alcorcón

Leganes

Getafe

San Martín de la Vega

Morata de Tajuna

Perales de Tielmes

Carabaña

Brea de Tajo

El Álamo

Batres

Griñón

Parla

Pinto

Valdemoro

Chinchón

Valdelaguna

Valdaracete

Torrejón de Velasco

Tinajas

No es oferta, es control de precios

A nadie le molesta este control de precios, pese a que supone cargar en la vivienda libre el desajuste o que los suelos no se desarrollen. Cosa distinta es el desarrollo de VPO sobre suelo público, la crítica se centra en la reciente práctica de destinar elevadísimos porcentajes del nuevo suelo a vivienda de protección oficial...

VPO

Políticas económicas

Áreas de trabajo para mejorar la accesibilidad a la vivienda



Retos

El foco político no está aquí, sorprendentemente

10 a 15
años para producir
suelo finalista...

Impugnaciones de planeamiento

Infraestructuras de comunicación

Complejidad regulatoria

Inseguridad jurídica

Lentitud burocrática

Propiedad fragmentada

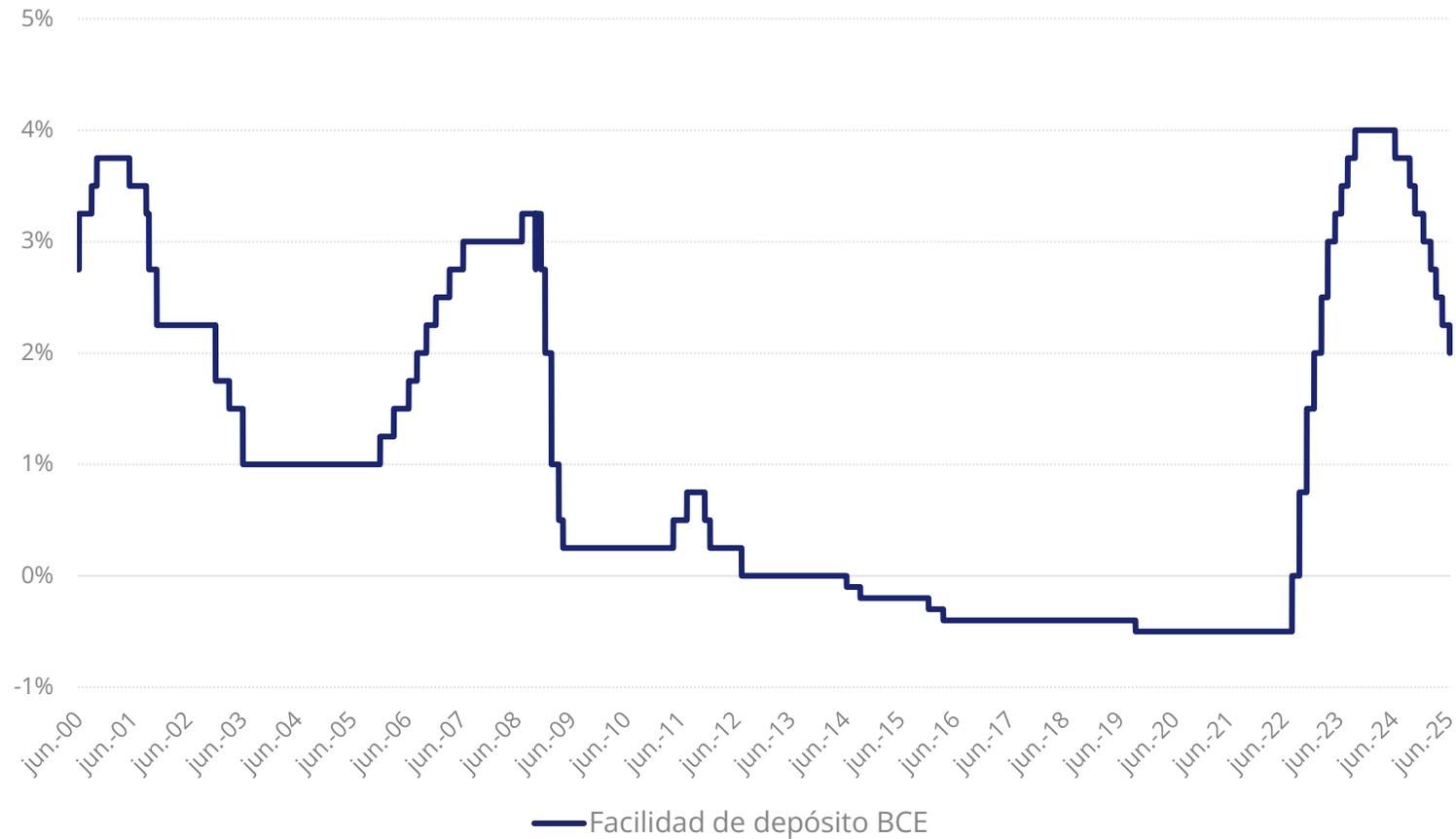
Falta de financiación para urbanización

Cambios políticos

Normativas obsoletas

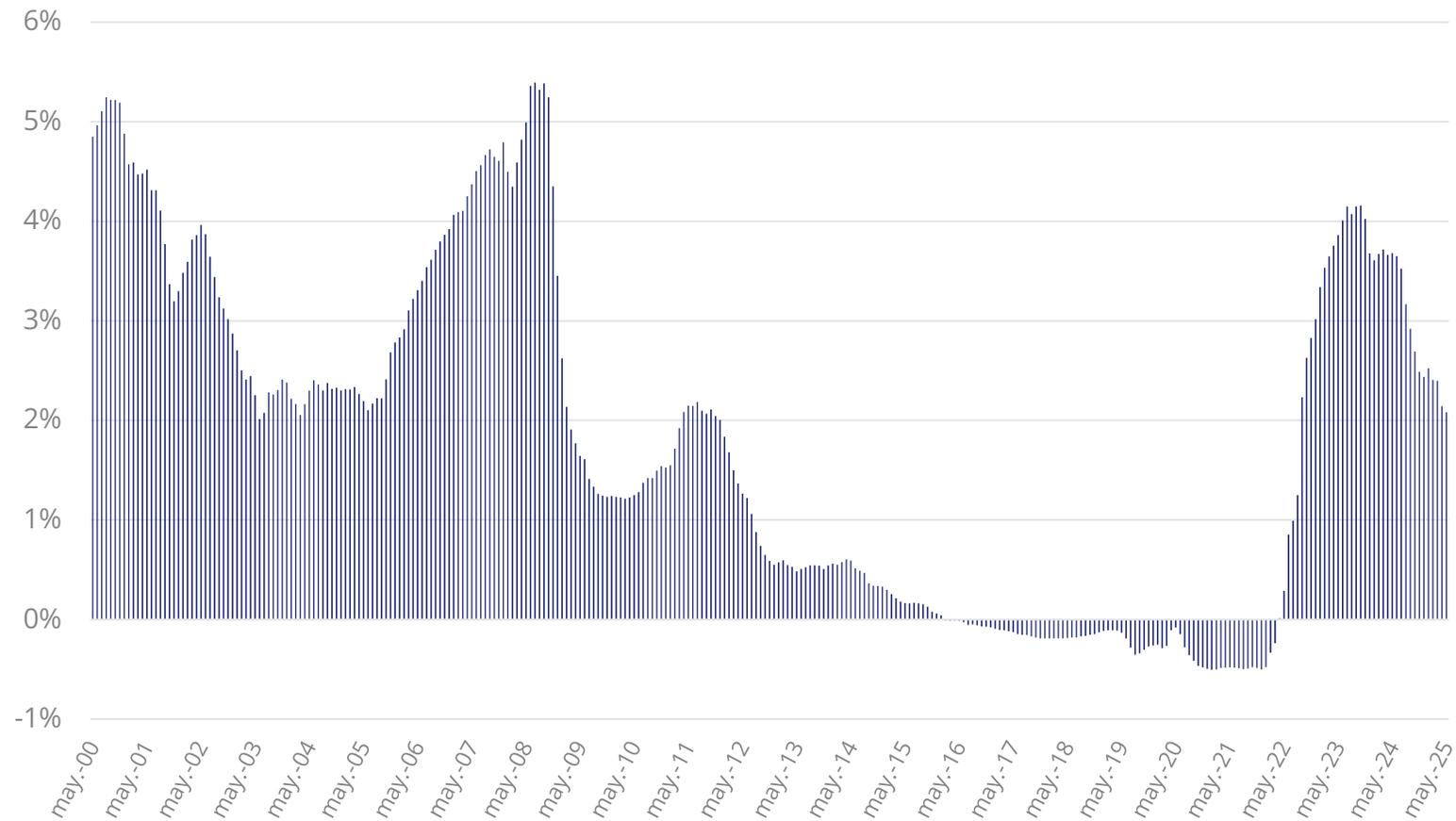
Inversión profesional

Lo más importante que ha pasado en el último año es la bajada de tipos del BCE



Coste de financiación

Con la consiguiente bajada del Euribor, el cual regresa a la zona del 2% y facilita la financiación



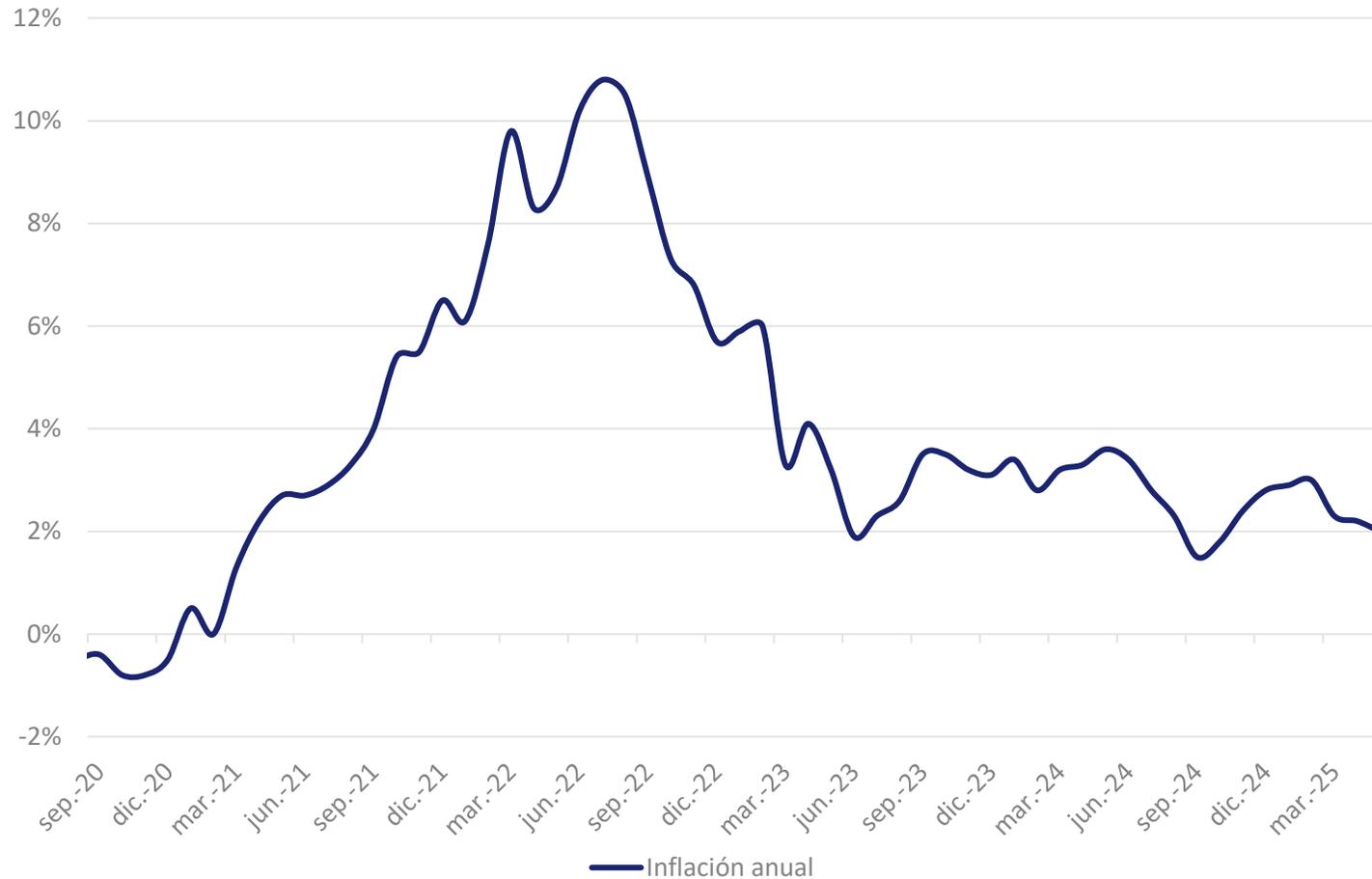
Coste de financiación

Tras un máximo del 4,2% bajó un 13% hasta el 3,6% en junio del 24 y ha bajado otro 42% hasta el 2,1% actual (-50% desde máximos)



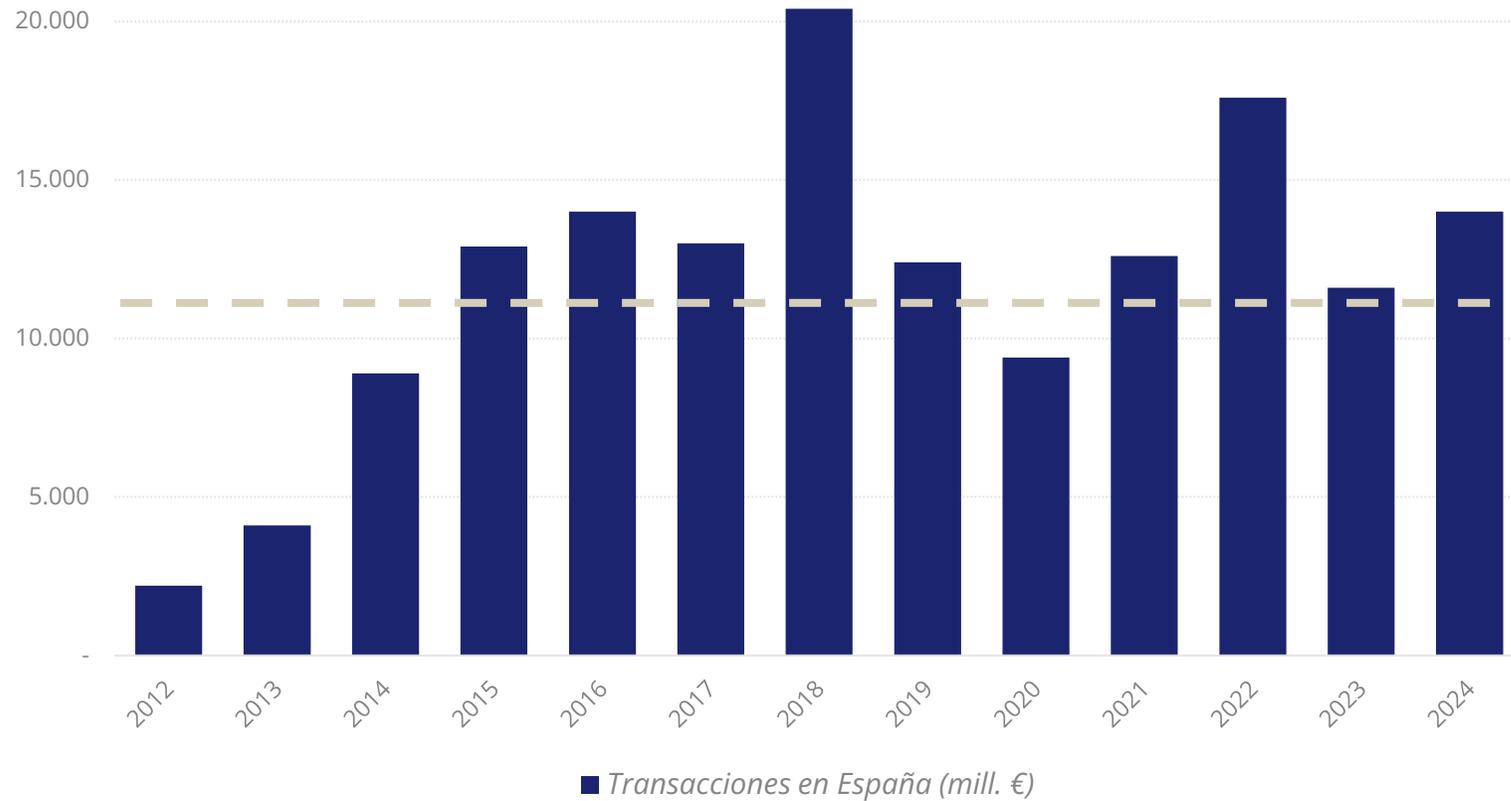
¿Por qué?

Porque la inflación ya no es un problema grave



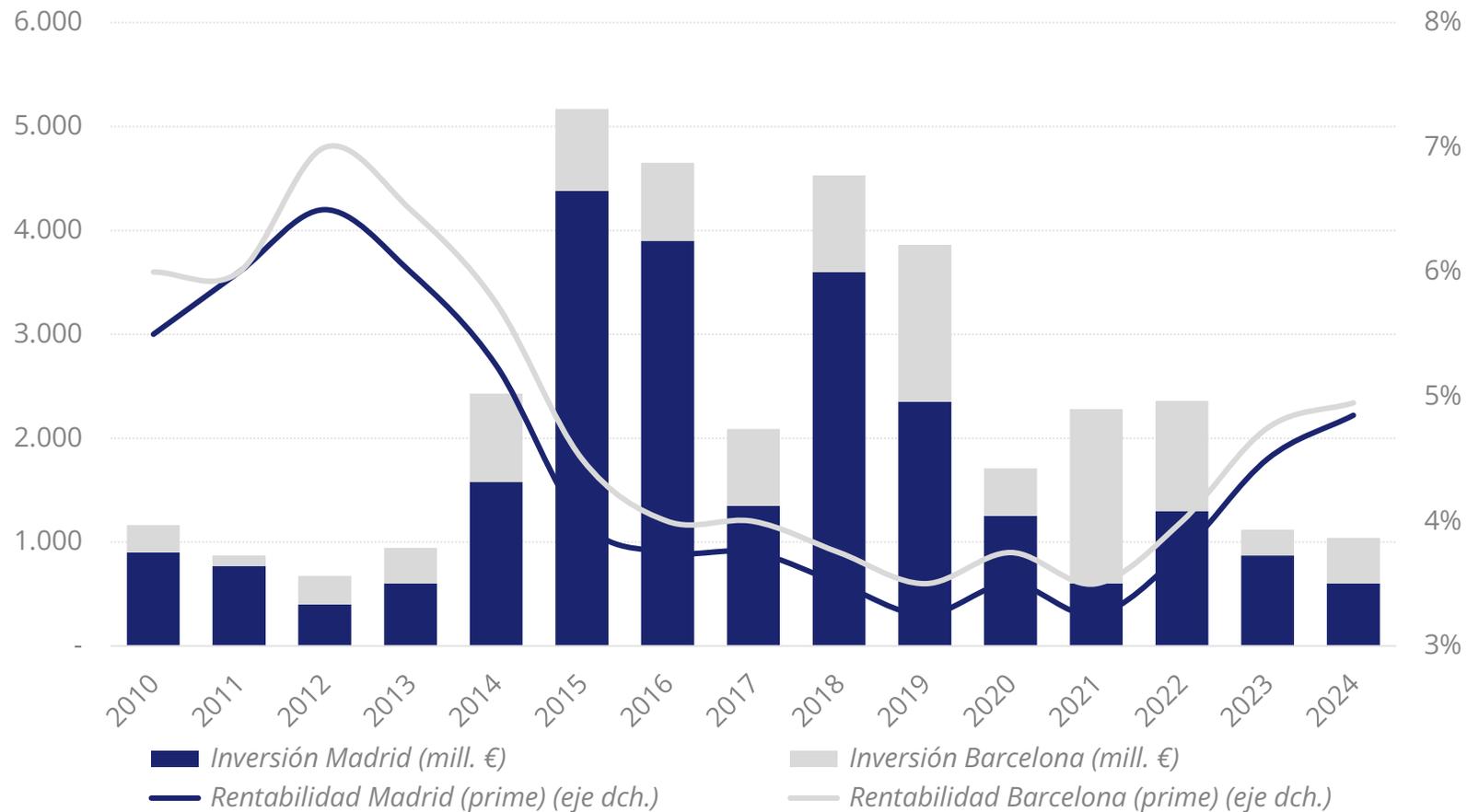
Inversión profesional

Como consecuencia, en 2024 aumentó un 21% la inversión profesional en inmuebles



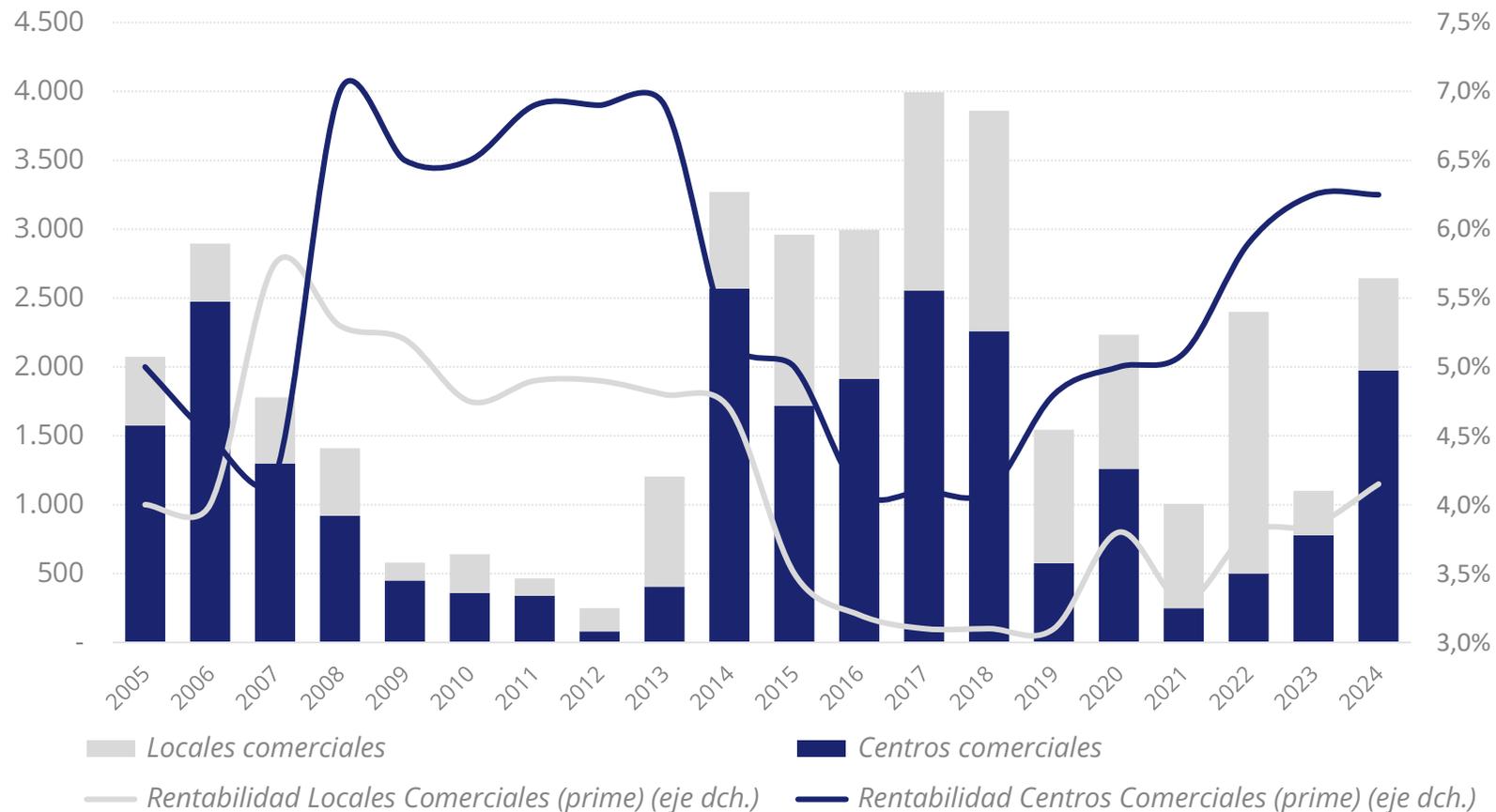
Rentabilidad por alquiler: oficinas

Oficinas prime en el centro de Madrid y de Barcelona. Dos mundos distintos: centro distrito de negocio y periferia



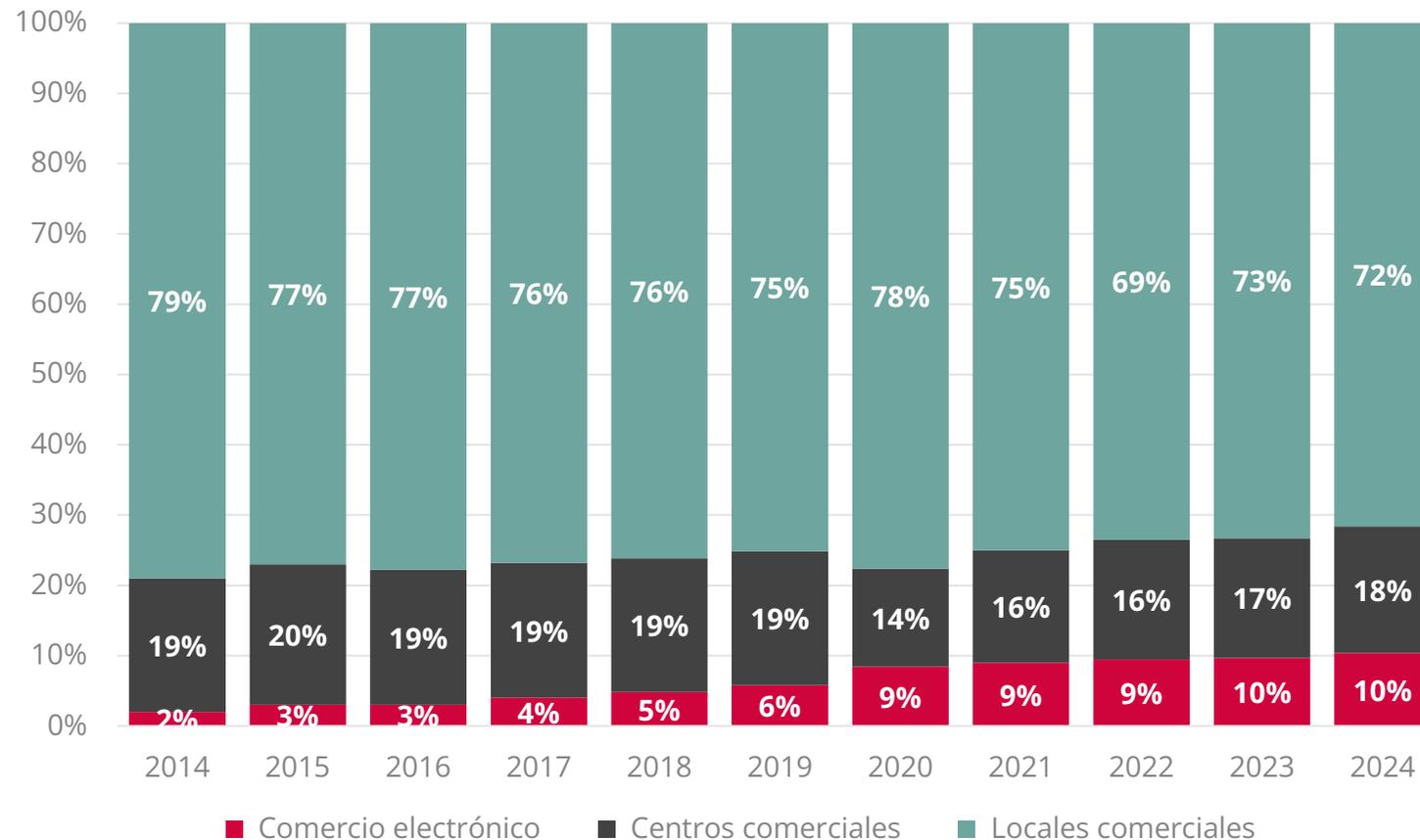
Rentabilidad por alquiler: comercial

Regreso de la inversión al sector. No solo en centros comerciales *prime*, sino hasta en locales comerciales pequeños



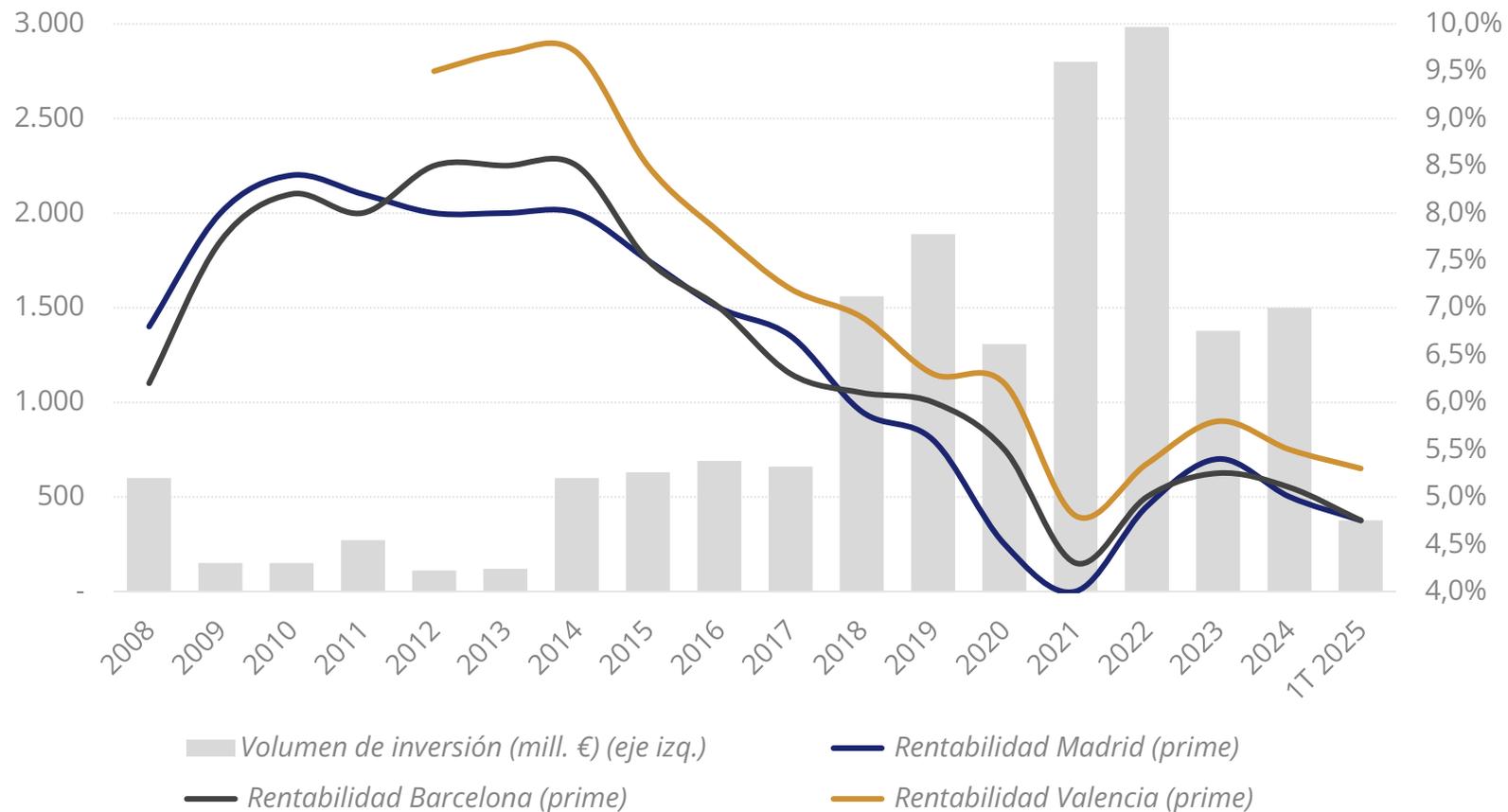
Ventas minoristas por canal

El 90% de las ventas se llevan a cabo en espacios físicos y el canal online crece más modestamente desde 2023



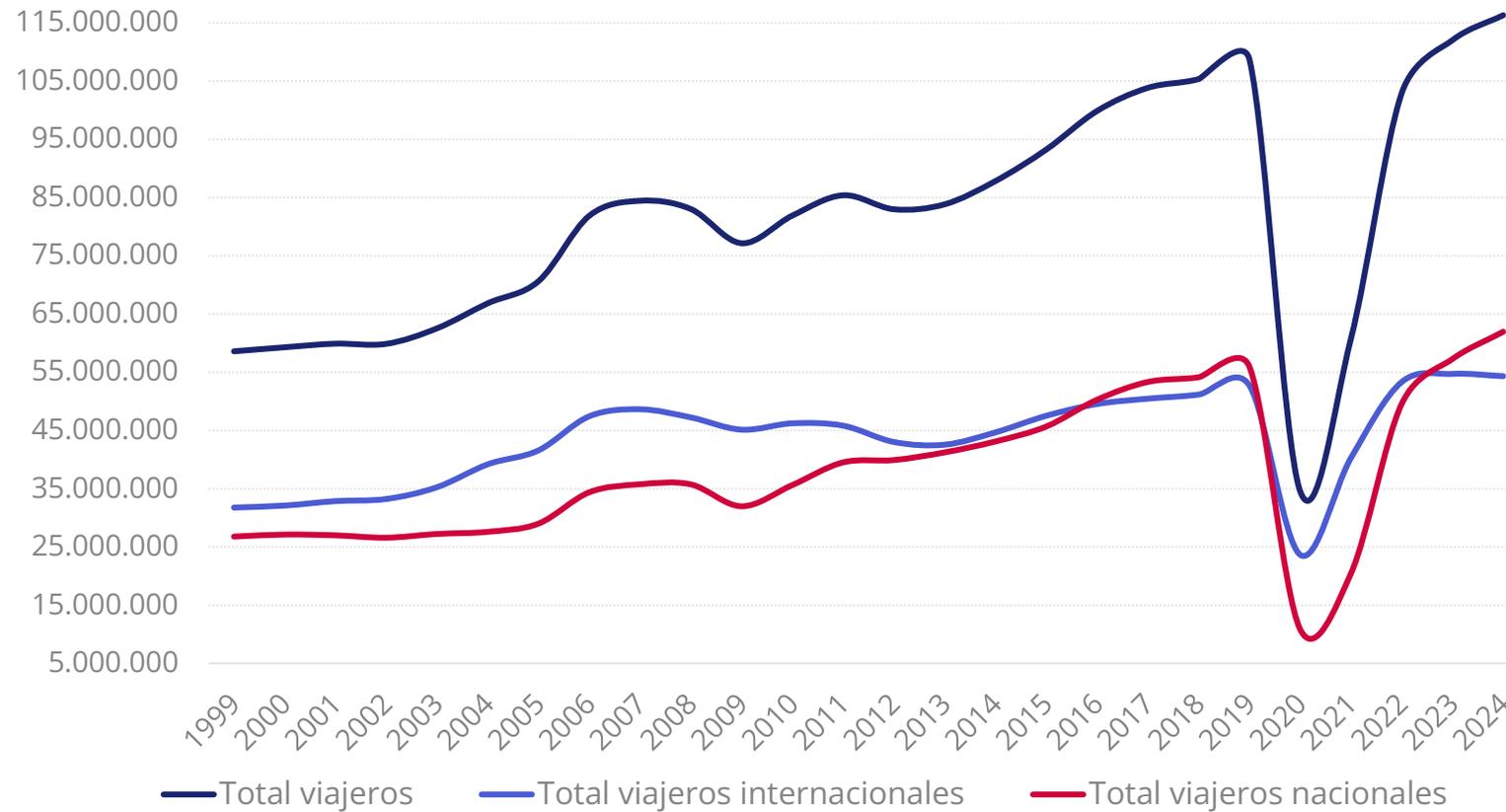
Rentabilidad por alquiler: logístico

Tras la absurda situación alcanzada en 2021 y la posterior normalización, las rentabilidades vuelven a ser muy bajas



Hoteles

Número de viajeros en España: 116 millones, 62 nacionales y 54 internacionales



Vitruvio

La socimi entre 2024 y 2027

Cierre de 2024

Mejora en todos los parámetros

- Los inmuebles:
 - Crecimos un 12% en activos gestionados, que se revalorizaron un 6,1%
 - Aumentando ingresos y ebitda en un 14,5%
 - Desinvirtiendo 15,5 millones un 22% por encima de la última valoración
- Vitruvio:
 - Manteniendo una deuda del 16% sobre el valor de los inmuebles
 - Superando los 700 accionistas
 - Mejorando el dividendo un 6,7% o 2,4 veces la inflación
- Retomando las operaciones de aportación: Carte

Cuenta de resultados 2024

Buenos resultados incluso aunque en 2024 notó mucho el impacto de la subida del Euribor...

Cuenta de resultados	2023	2024	2024	
<i>Euros</i>	Individual	Individual	Consolidado	Var. %
Gross Rental Income	8.601.635	9.202.791	9.853.245	14,6%
Net Operating Income	7.099.442	7.445.379	8.010.157	12,8%
EBITDA	5.075.453	5.345.416	5.816.514	14,6%
EBIT	4.063.707	5.294.727	5.707.571	40,5%
Beneficio Neto	3.367.445	4.329.355	4.405.592	30,8%
BPA	0,37	0,47	0,48	30,8%
FFO - Flujo caja operativo	4.379.191	4.380.045	4.514.535	3,1%

Cierre de 2024

Resumen de los indicadores inmobiliarios

183m
inmuebles

9,85m
alquileres

5,35%
rentabilidad

Inicio del 2025

Mejora en tamaño, ingresos y rentabilidad

+22m
nuevos

1,3m
alquileres

6,1%
rentabilidad

Aumento de 7,5 millones

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

Carta

2.512
Superficie en m²

2.993
€ por m²

4,1%
Rentabilidad GRI



Aumento de 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

Inicio del 2025

Datos de cierre del 1T2025, tras las dos operaciones y las desinversiones. Ya sería un buen crecimiento para todo el año, pero...

203m
inmuebles

11,4m
alquileres

5,50%
rentabilidad

Vitruvio en julio 2025

El aumento es aún mayor gracias a las operaciones en marcha. Estimación de valor, alquileres y rentabilidad por alquiler considerando las operaciones de absorción y de adquisición en marcha

327m
inmuebles

19,4m
alquileres

5,84%
rentabilidad

¿A qué se debe este crecimiento? A nuestro modelo de alianzas

Nicho de mercado en el que está especializado Vitruvio, tanto con familias como socios inversores

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

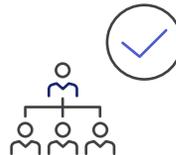


Agilidad al ser una operación por el 100%

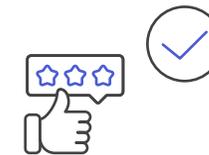
Solución



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	2015	2016	2017	2017	2019	2020	2024
							
Adquisición mixta, en julio de 2014 (inicio del proyecto), por la que 3 de los dueños siguieron después como accionistas.	Fusión por absorción de Apart. Redondo, en julio de 2015, cuyos 7 dueños continuaron como accionistas.	Fusión por absorción de Brumana, en febrero de 2016, cuyos 5 socios continuaron como accionistas.	Fusión, en julio de 2017, del 100% de Consulnor Inmobiliario, sociedad con más de 70 socios inversores.	Adquisición mixta, en julio de 2017, donde las 2 propietarias continuaron como accionistas.	OPA con pago mixto, en junio de 2019, sobre Única RE, socimi del BME Growth con más de 50 accionistas.	Fusión por absorción de Fidelgés, en marzo de 2020, cuyos 7 dueños siguieron como accionistas de Vitruvio.	Canje 100% en acciones, en diciembre de 2024, cuyos 5 socios siguieron como accionistas. Elevación a público el 14-1-25.
2025e	2025e						
							
Fusión por absorción de Mercal Inmuebles SOCIMI, estimada para junio 2025, propietaria de 16 locales y medianas comerciales.	Fusión por absorción de Proyecto Nave, estimada para junio 2025, cuyos 4 socios prevén continuar como accionistas.						

Mercal Inmuebles SOCIMI: 62,43m

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



18.353
Superficie en m²

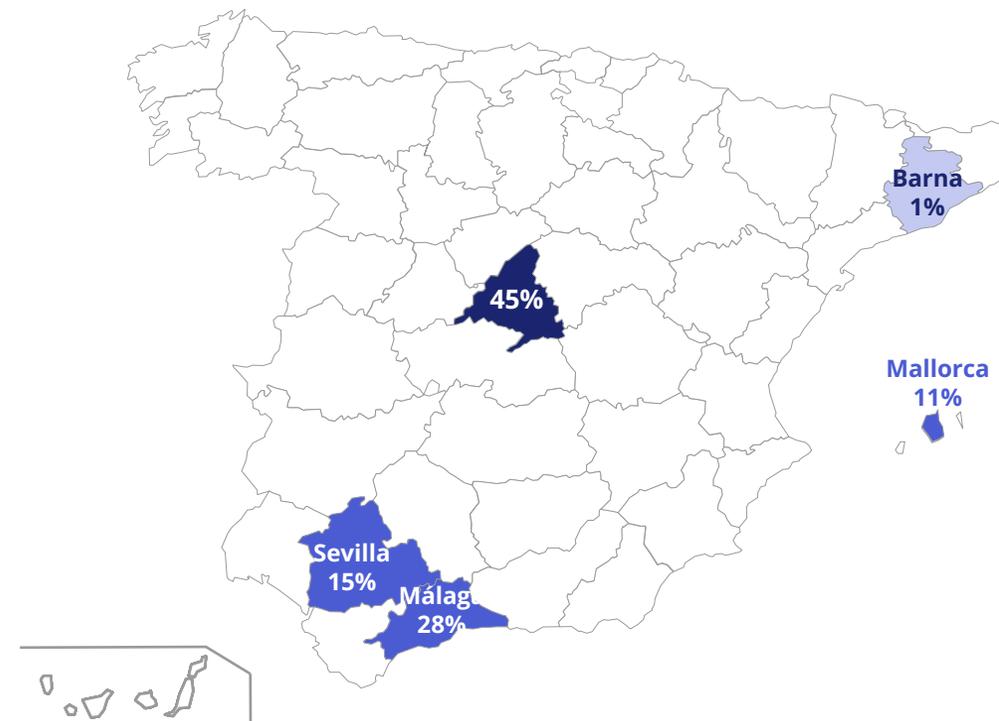
3,53
Alquiler anual

5,6%
Rentabilidad GRI

62,43m
Valoración

24%
Deuda

100%
Ocupación



Proyecto Nave: 28,57m

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

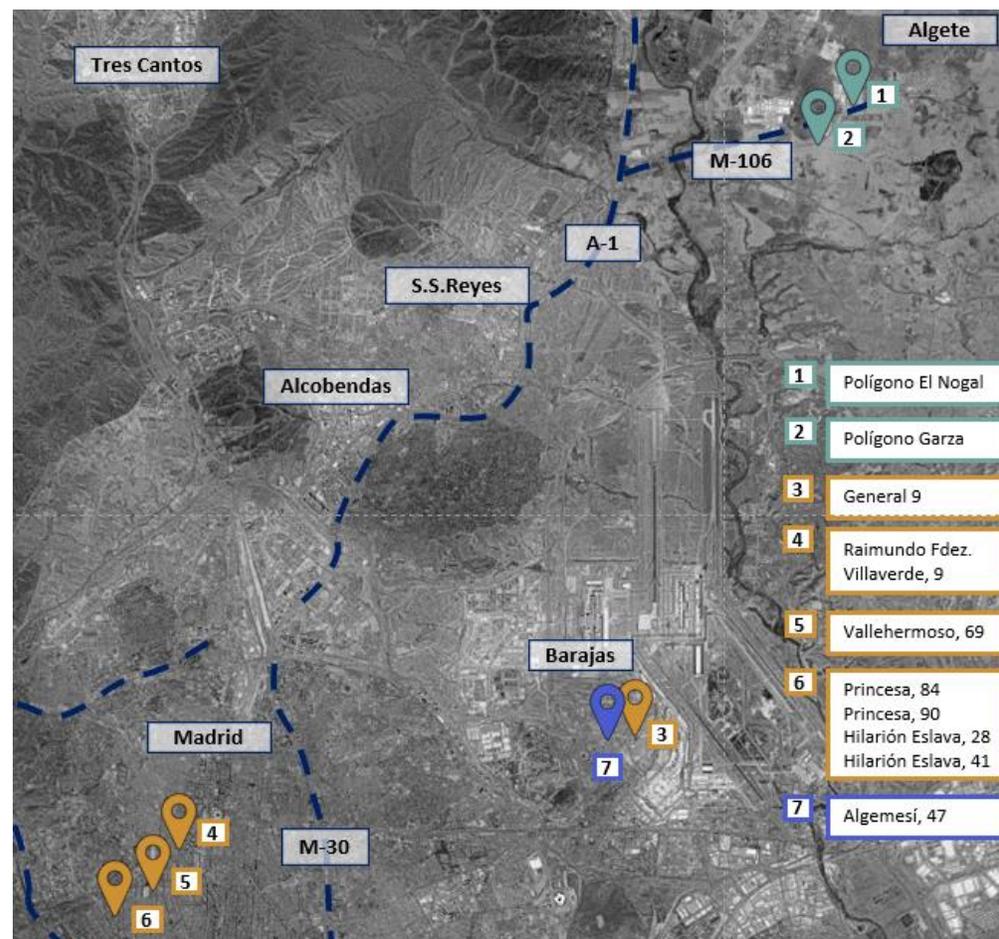
Industrial - 70%	Residencial - 30%
20,4m Valoración	8,17m Valoración
442 €/m ²	3.835 €/m ²
2,0m Alquiler	278mil Alquiler
9,8% Rentabilidad GRI	3,4% Rentabilidad GRI



Proyecto Nave: 28,57m

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

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



Test de estrés + plan de inversión

Escenarios de desocupación y rentabilidad para las naves del portfolio a 12 años, considerando la inversión en su mejora

95%
ocupación

8,9%
GRI yield promedio 12 años

85%
ocupación

8,0%
GRI yield promedio 12 años

80%
ocupación

7,5%
GRI yield promedio 12 años

56%
ocupación

5,2%
GRI yield promedio 12 años

Adquisición de oficinas: 28,47m

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



Adquisición de oficinas: 28,47m

Principales indicadores de la operación de adquisición en efectivo

28,5m

coste adquisición

8.870

m² superficie con 136 plazas

2.751

€/m² ex plazas

1,8m

renta anual **HOY**

22,7

€/m²/mes con gastos

6,1%

GRI yield

Adquisición de oficinas: 28,47m

Principales indicadores 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

El nuevo Vitruvio: distribución por segmento proforma

Más patrimonio, ingresos y accionistas, pero con la misma filosofía desde el inicio



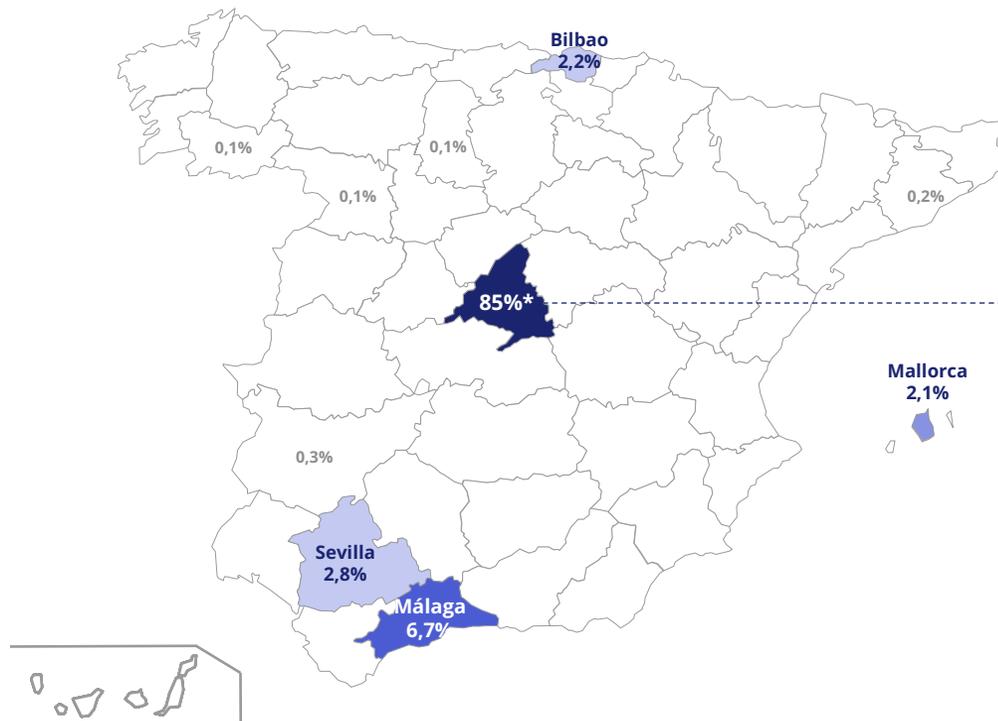
*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

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

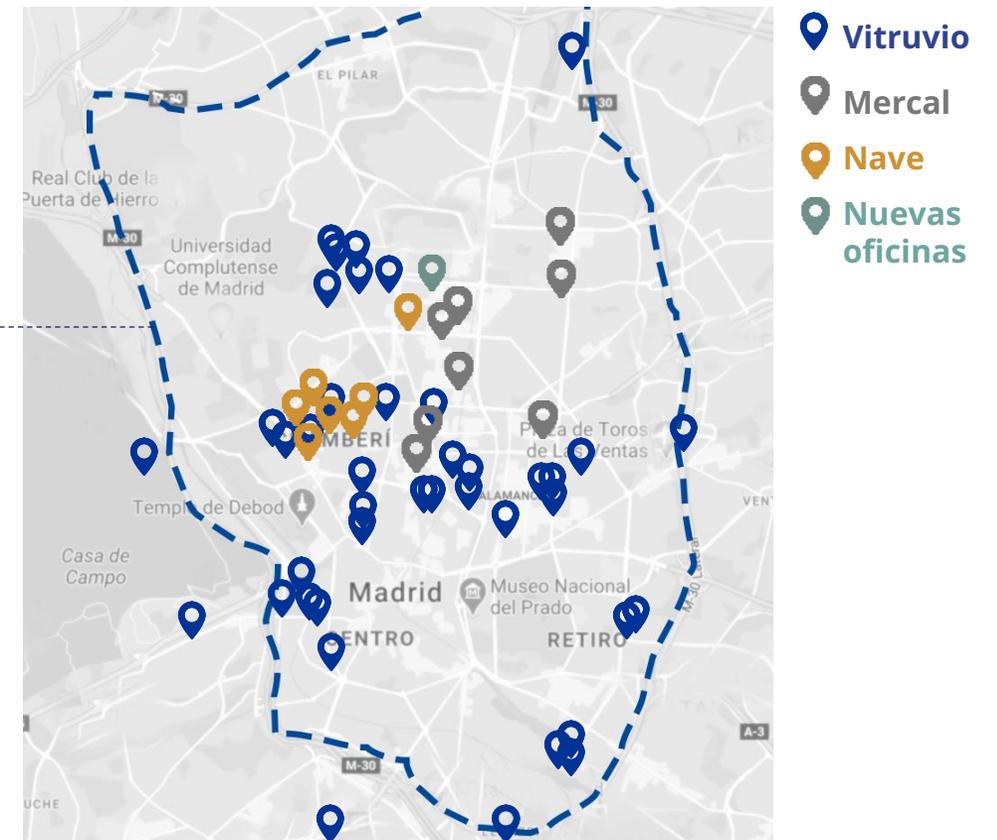
Ubicaciones Vitruvio proforma

Los 327 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

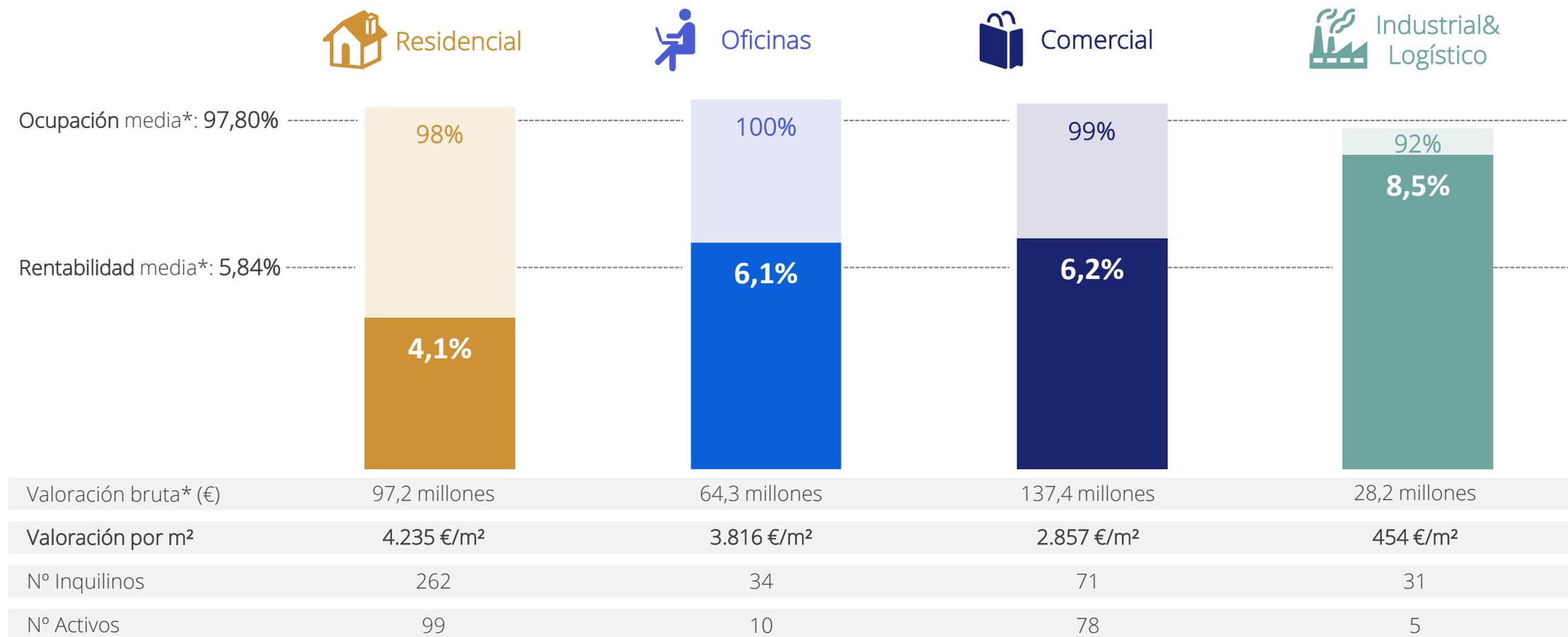


*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

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

Análisis de los inmuebles proforma

Diversificación por inquilinos - Principales indicadores de los activos: rentabilidad por alquiler, ocupación, valoración por uso y por m²

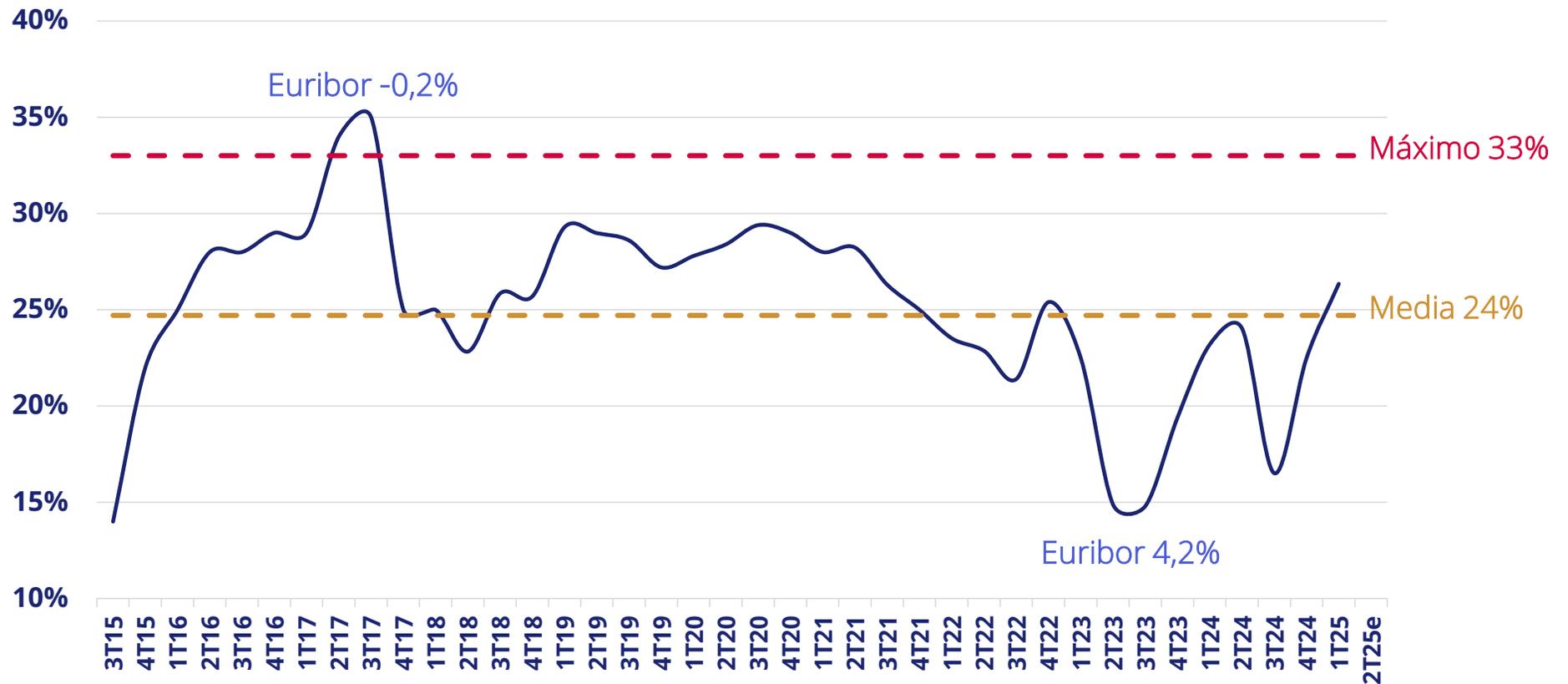


*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

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

Endeudamiento

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

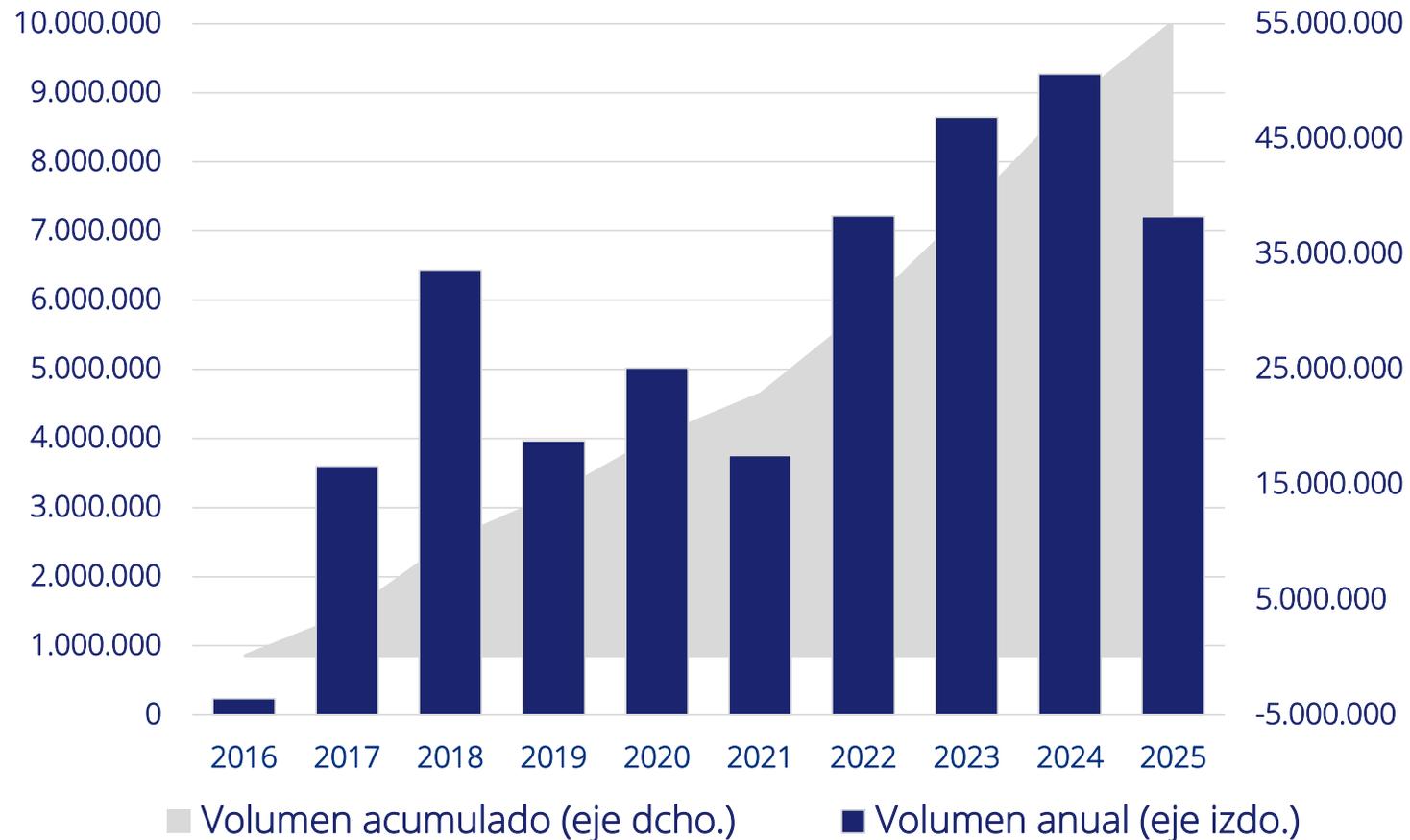


*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

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

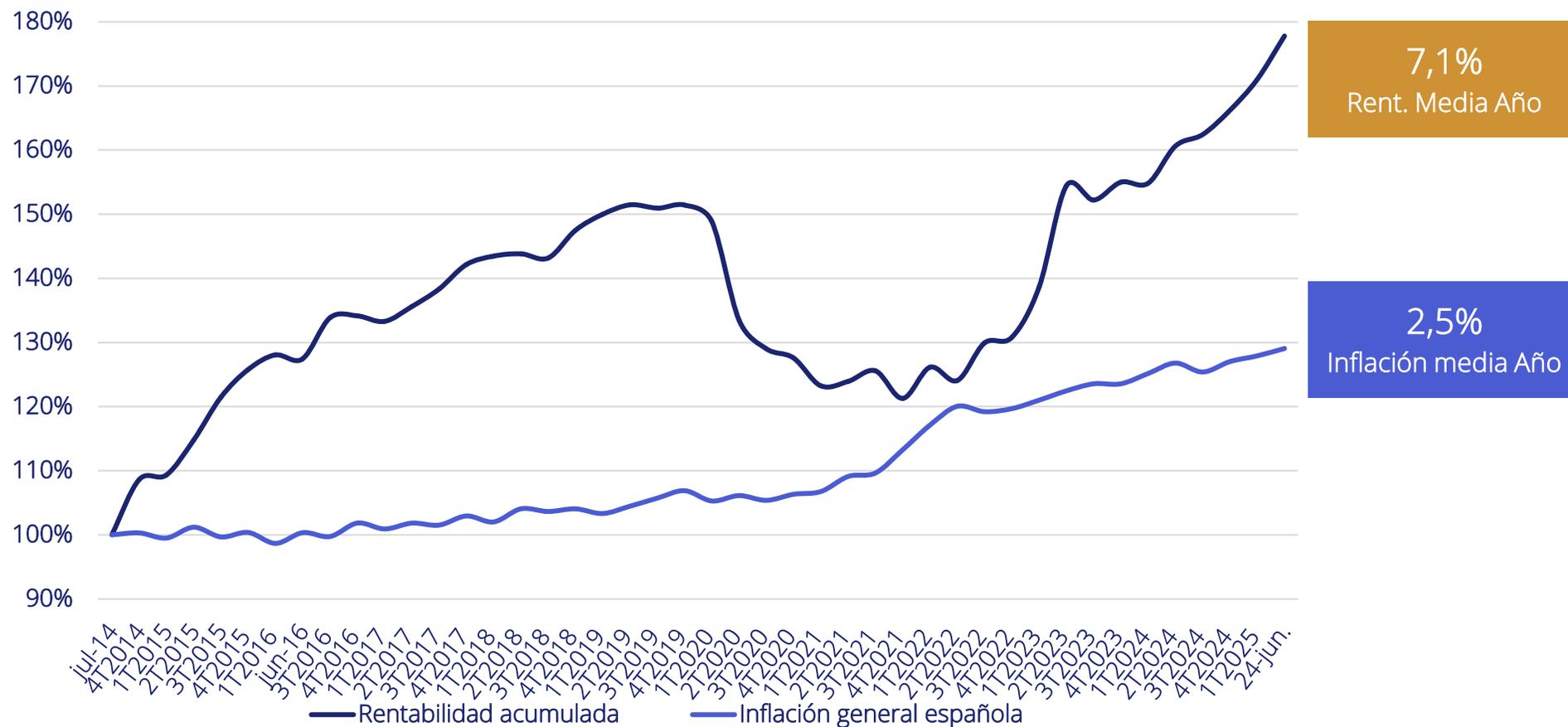
Liquidez

En menos de 6 meses se han negociado títulos por un volumen de 7,3 millones de 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



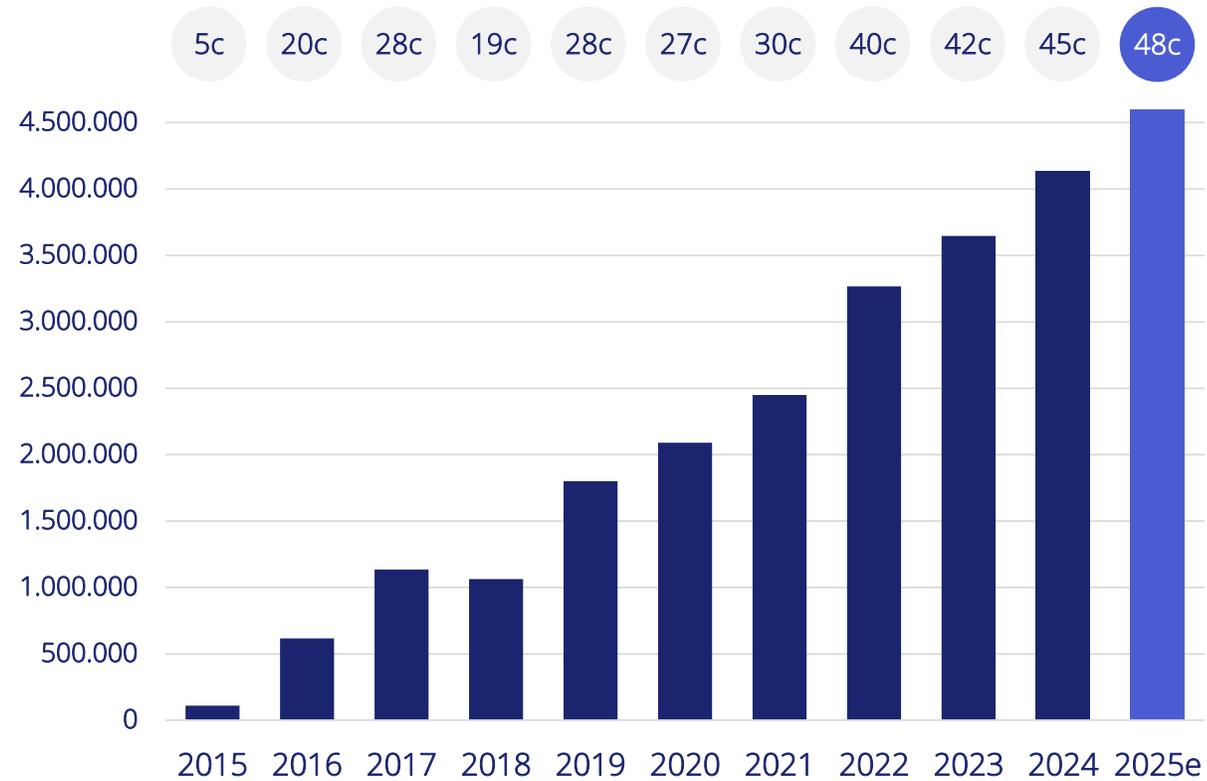
Dividendo

Distribuciones de dividendo contra beneficio y devolución de prima de emisión en 2025



Dividendo

Crecimiento de las distribuciones por acción 2016-2025 del 9,8% CAGR. Objetivo: aumento, al menos, igual a la inflación



Dividendo objetivo 2026 y 2027

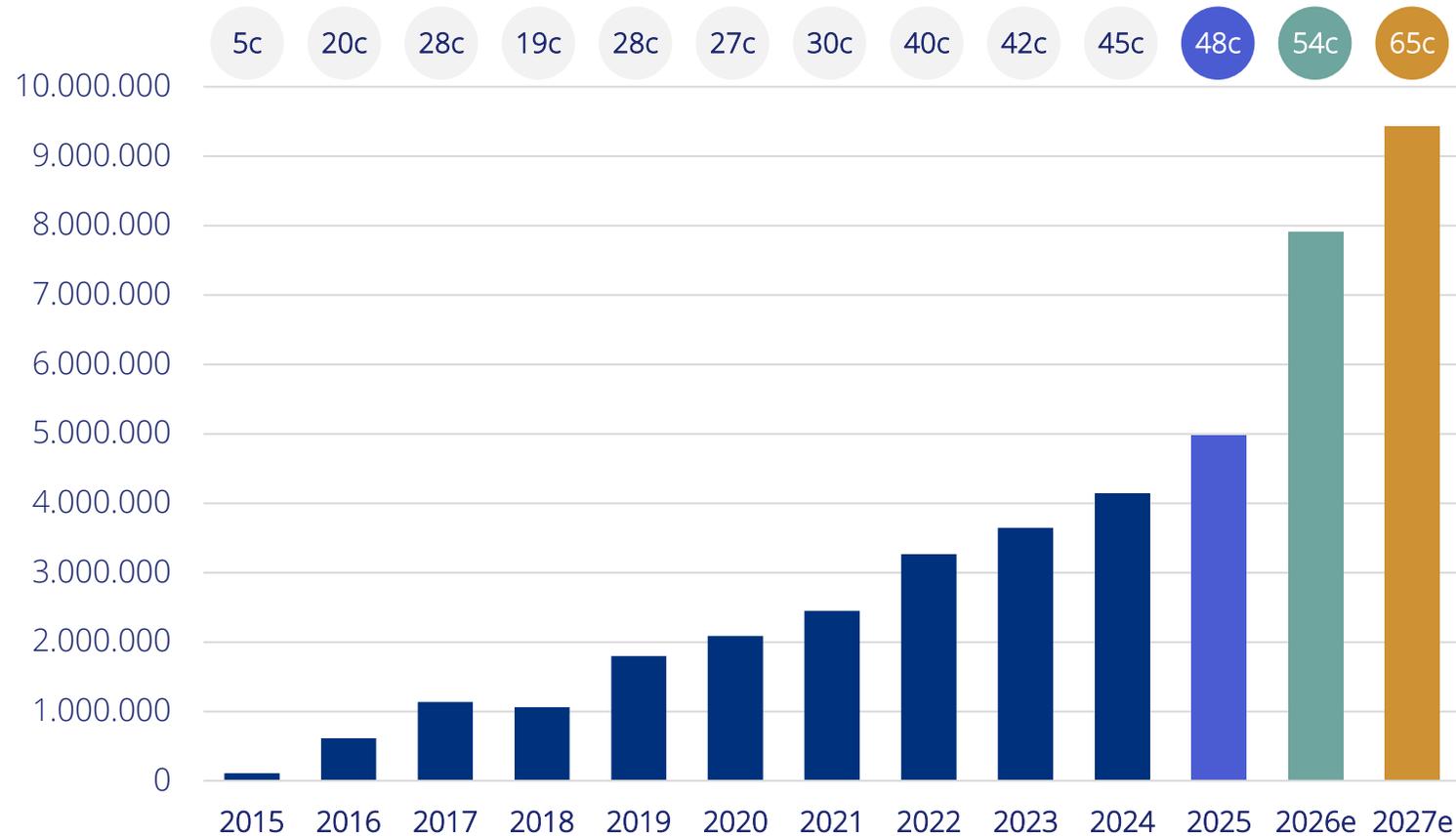
+35%

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



Dividendo objetivo

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



Votación acuerdos

Junta general ordinaria

Votación acuerdos

El futuro demográfico de la humanidad: hechos y consecuencias, por Jesús Fernández-Villaverde

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 2024.

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 2024.

Tercero.- Examen y **aprobación de la gestión** y actuación del consejo de administración de la Sociedad durante el ejercicio 2024.

Cuarto.- Examen y aprobación de la propuesta de aplicación del **resultado** correspondiente al ejercicio 2024

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

Sexto.- Delegación de facultades en el consejo de administración para hacer distribuciones con cargo a **prima de emisión**.

Séptimo.- **Aumento de capital** social por un importe nominal máximo de 2.200.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de **220.000 nuevas acciones** ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales.

Octavo.- Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la junta general ordinaria de accionistas, para su elevación a 1 instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

Noveno.- Aprobación del acta de la reunión.

Gracias

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.

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