ALEMANIA - Vonovia (VNA)

NOTA FINAL	8,55/10	**Empresa**	8,50/10
Oportunidad	8,80/10	**Riesgo**	Alto
Veredicto	COMPRA	**Horizonte**	5-10 años

Empresa

Vonovia es el mayor propietario residencial de Europa y se beneficia de una escasez estructural de vivienda en Alemania. La ocupación supera el 98% y el alquiler orgánico sigue creciendo.

Resultados y calidad financiera

H1 2026 mostró EBITDA ajustado de EUR 1.456,5 M (+2,4%) y crecimiento del 27,6% en value-add. La compañía ha refinanciado aproximadamente EUR 4.400 M y sigue vendiendo activos para reducir deuda.

Valoración / oportunidad actual

A EUR 17,1 cotiza a aproximadamente 0,54x valor en libros y con rentabilidad por dividendo del 7,21%. Es una valoración deprimida, aunque el valor razonable de InvestingPro (EUR 18,6) ofrece solo +8,9%; los objetivos de analistas presentan mucha dispersión.

Tesis 5-10 años y riesgos

La oportunidad depende del desapalancamiento. Net debt/EBITDA de 14x y LTV del 46% son elevados. Si los tipos y el balance mejoran, existe potencial de rerating; regulación alemana y refinanciación son los grandes riesgos.

Conclusión: COMPRA - Nota final 8,55/10.