

Presentación corporativa

Junio 2023



VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

Nota previa

Vitruvio publica trimestralmente un informe con la descripción de la situación de la compañía 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.

La valoración inmobiliaria de Savills que se emplea en esta presentación es a **31 de diciembre de 2022** y la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) es a 31 de marzo de 2023. Además, la compañía ha adquirido un nuevo activo en marzo de 2023, el cual ha sido valorado por Savills a 31 de marzo. De la suma de los tres elementos se alcanzan las cifras de valoración presentadas en el informe con las siglas inglesas GAV, por *gross asset value*.

Savills también ha realizado una valoración de Vitruvio por el método del valor neto ajustado (NAV ajustado) a 31 de diciembre de 2022. Igualmente, Grant Thornton también ha hecho una valoración de la empresa a 31 de diciembre de 2022 y ha empleado la metodología de cálculo del Patrimonio neto ajustado.

El presente informe muestra el resultado de anualizar los ingresos (*net rental income* o NRI) del último mes del trimestre (**marzo de 2023**). 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.



Este documento establece un **objetivo de rentabilidad** expresado como el equivalente a la inflación anual, más un 3%, también anual. Este objetivo debe interpretarse de la siguiente forma: la compañía espera que el valor neto de su cartera (NAV o *net asset value*, tal y como viene definido en el Glosario) se revalorice, al menos, para compensar la inflación anual española. Además, la sociedad aspira a distribuir un dividendo trimestral que represente, en base anual, un 3% sobre el valor neto de los activos (NAV). El objetivo de rentabilidad combina, por tanto, la revalorización anual del NAV (calculado por el consejo de administración, el cual toma como punto de partida la valoración independiente de los inmuebles) y las distribuciones de dividendos con cargo al beneficio contable y con cargo a la devolución de prima de emisión.

Al final de la presentación se incluye un Glosario que explica el significado de los términos utilizados a lo largo del documento. Vitruvio ha publicado un Resumen ejecutivo sintetizando la información más extensa de esta presentación. Se recomienda, además, la lectura del **folleto de ampliación registrado en la CNMV**.

Por último, es importante destacar que este informe es provisional, puede contener errores, información no actualizada o susceptible de ser finalmente determinada en relación al cierre del ejercicio con la formulación de los EEFf sometidos a auditoría. 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.



Metropolización & Rehabilitación
Argumento inversor



Nicho en aportaciones y
consolidación sector
Crecimiento

Dividendos trimestrales
Retorno objetivo: Inflación +3%
Rentabilidad

Perfil de inversión y objetivos

Elementos clave de la estrategia de Vitruvio Socimi

Vitruvio es una **inmobiliaria clásica** con un enfoque de gestión no especulativa a largo plazo y una cartera de inmuebles **diversificada** principalmente ubicada en **ciudades con crecimiento** poblacional y alta demanda para vivir, trabajar y disfrutar el ocio.

La **rehabilitación integral** o reposicionamiento de los inmuebles para mejorar su calidad y sus rentas es la principal palanca de valor. El **bajo nivel de endeudamiento** es una restricción estatutaria para el control de los riesgos derivados del ciclo económico.

Tanto la política estable de **dividendos trimestrales** provenientes del beneficio por los alquileres como el objetivo de **crecimiento en la difusión y tamaño** de la compañía y de su base accionarial han acompañado a Vitruvio desde su fundación con sucesivas ampliaciones de capital (hasta 12 entre 2014 y 2020). La acción cotiza en España, en **BME Growth** (YVIT), en el mercado de subastas y sin mínimo de inversión en euros.



Ciudades con **crecimiento poblacional**



Rehabilitación para mejorar la calidad y rentas



Diversificación por tipología e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



Equipo gestor **especializado**



Rentabilidad objetivo **inflación + 3%**



Aportaciones de **patrimonios familiares**



Consolidación del sector SOCIMI y otras inmobiliarias



Ampliación de la **base accionarial**



Ciudades con **crecimiento poblacional**



Rehabilitación para mejorar la calidad y rentas



Diversificación por tipología e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



Equipo gestor **especializado**



Rentabilidad objetivo **inflación + 3%**



Aportaciones de **patrimonios familiares**



Consolidación del sector SOCIMI y otras inmobiliarias



Ampliación de la **base accionarial**



Metropolización

El proceso de urbanización sigue en aumento

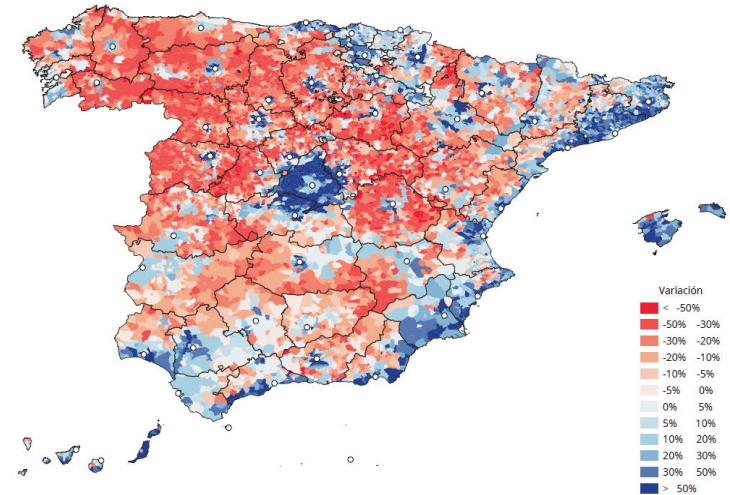
La tendencia migratoria a las **ciudades** sigue su curso, incluso pese a la breve interrupción provocada por la pandemia.

¿Por qué?

1. Existen mayores **oportunidades de desarrollo profesional** porque en las grandes ciudades los incrementos de productividad son mayores (fenómeno que se repite en todas las grandes urbes del mundo).
2. Porque la **oferta de ocio** es mayor, lo que atrae aún a más población joven a las ciudades.

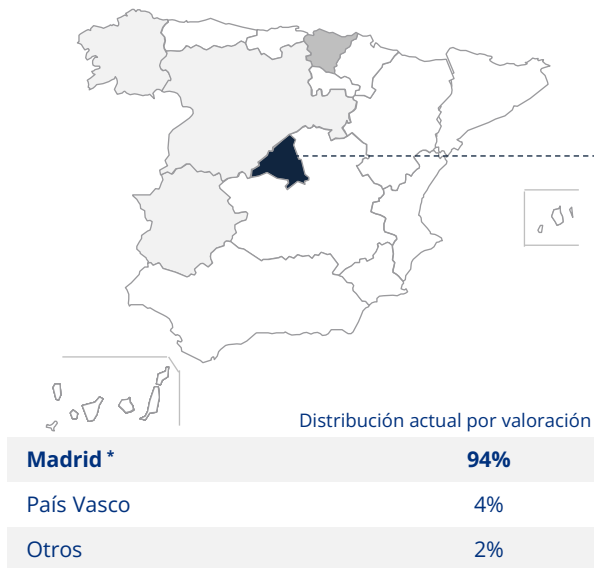
Vitruvio seguirá invirtiendo su cartera estratégica en zonas metropolitanas con **crecimiento poblacional**.

En azul, municipios con crecimiento poblacional en el siglo XXI



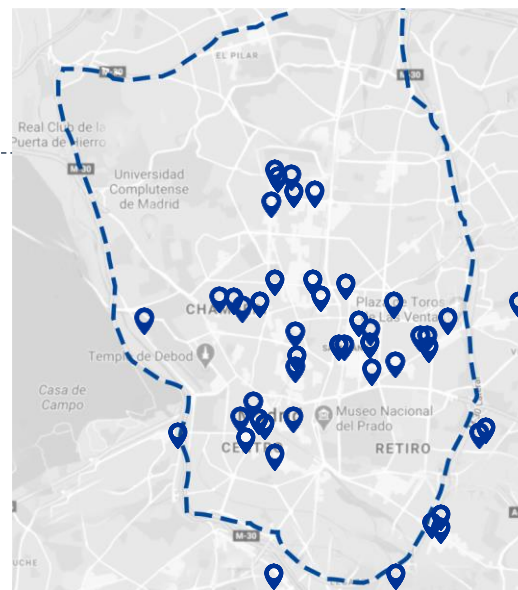
Ubicaciones de Vitruvio

La compañía crecerá en la principales ciudades españolas



*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central – M30



Principales activos de Vitruvio

Representan el 62% del total de la cartera valorada en €170 millones

	Sagasta 24 Madrid	Goya 5-7 Madrid	Fdz. de la Hoz 52 Madrid	Ayala 101 Madrid	Madrid Río Madrid	Duque de Rivas 4 Madrid	Tribulete 23 Madrid	Corredor Henares Guadalajara	Artea Bilbao	Magallanes 3 Madrid
Uso	Residencial	Oficinas & Comercial	Oficinas	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Logístico	Comercial	Oficinas
Valoración (GAV) *	23.773.000 €	18.330.000 €	12.923.000 €	12.457.000 €	8.837.000 €	7.391.000 €	6.453.000	5.832.000	4.668.000	4.561.000
€/m²	5.025 €/m²	6.644 €/m²	4.772 €/m²	4.176 €/m²	2.234 €/m²	2.385 €/m²	3.944 €/m²	429 €/m²	1.693 €/m²	4.331 €/m²
Tamaño SBA (m²) †	4.731 m ²	2.759 m ²	2.708 m ²	2.983 m ²	3.956 m ²	3.099 m ²	1.636 m ²	13.587 m ²	2.757 m ²	1.053 m ²

* Fuente: Savills a 31 de diciembre de 2022

† SBA: Superficie Bruta Alquilable.

No incluye los m² de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m²

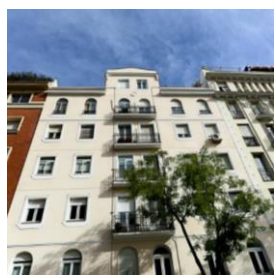




Gestión activa 2015-2024: estrategias de valor añadido

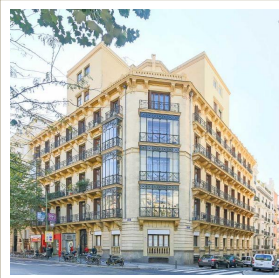
Rehabilitación, reposicionamiento y gestión urbanística para la mejora de la calidad e ingresos de los inmuebles

Ayala



Rehabilitación: **parcial**, calidades y segmentación de producto.
Ingresos iniciales: 321.271€
Coste reforma: 1.000.000 €
Nuevos ingresos*: 518.268 €
Multiplicador ingresos: **1,61x**
Multiplicador valoración: **1,85x**

Sagasta



Rehabilitación: **integral** con intensificación de uso (BTR).
Ingresos iniciales: 196.764 €
Coste reforma: 3.177.123 €
Nuevos ingresos*: 759.204 €
Multiplicador ingresos: **3,86x**
Multiplicador valoración: **2,14x**

Fdz de la Hoz



Rehabilitación: **integral** y mejora de calidades para reposicionar.
Ingresos iniciales: 356.295 €
Coste reforma: 1.186.318 €
Nuevos ingresos*: 681.648 €
Multiplicador ingresos: **1,91x**
Multiplicador valoración: **2,08x**

Aguirre



Rehabilitación: **integral**, con intensificación de uso y venta.
Valor inicial: 2.327.950 €
Coste reforma: 727.805 €
Valor en venta: 5.264.495 €
Multiplicador en venta entre 12 y 24 meses desde compra: **1,72x**

Duque de Rivas



2023-2024



Ejemplo de reforma integral en marcha

Proyecto de *coliving* en Duque de Rivas (2023 y 2024)

El inmueble se adquirió en 2020 en la última **operación de aportación** de un grupo familiar, junto con dos edificios más.

Estaba ocupado por un operador de residencial de corta duración que carecía de licencia para dicha actividad, varios pisos adicionales de uso turístico sin licencia conocida, rentas antiguas y algunas rentas modernas.

Entre 2020 y 2023 se ha **vaciado el edificio**, preparado el proyecto arquitectónico y tramitado las licencias para su ejecución. Los datos de la **rehabilitación integral**, promoviendo para alquilar (BTR por sus siglas en inglés) son:

- Ingresos (NRI) iniciales: 291.009 euros.
- Coste estimado reforma: 4.121.300 euros.
- Nuevos ingresos (NRI) objetivo: 722.546 euros.
- Multiplicador de ingresos (NRI) objetivo: **2,48x**
- Certificación sostenibilidad objetivo: BREAM Muy bueno

Imágenes *renderizadas* de las zonas comunes y estudio tipo





Nueva entrada en un mercado en crecimiento

Es una opción para propietarios senior en búsqueda de liquidez

El **85% de los jubilados** españoles son propietarios de su vivienda habitual. La generación del *baby boom*, nacida entre finales de los años 1950 y mediados de 1970, está a punto de empezar a jubilarse masivamente y son, mayoritariamente, propietarios de sus viviendas habituales, las cuales concentran también la mayor parte de su ahorro.

La venta de la vivienda habitual y su posterior arrendamiento permite al propietario **obtener liquidez contra su principal activo**, en una época de la vida en la que los ingresos han disminuido. Así, con el dinero se puede complementar la pensión o, incluso, ayudar a la siguiente generación en vida y sin tener que cambiar de domicilio. Además, se cuenta con recursos para un previsible aumento del gasto en cuidados médicos o asistenciales.

Vitruvio tomaría, por tanto, exposición a un mercado en crecimiento y coherente con su perfil moderado de inversión.

- ① Valor de mercado aceptado por ambas partes = 600.000 €.
- ② **Compraventa con descuento aprox. 10%** = 540.000 €.
- ③ Pago en efectivo al vendedor = 351.000 €.
- ④ Más un importe retenido para alquiler de mercado = 189.000 €*.
- ⑤ Agotado el importe retenido = alquiler vitalicio por los gastos.
- ⑥ Duración media del alquiler = esperanza de vida + longevidad.
- ⑦ **Rehabilitación y venta**, una vez finalizado el alquiler.

* Si el antiguo propietario, ahora inquilino, desea abandonar la vivienda antes de consumir el alquiler retenido, se le devolverá la cantidad restante, permitiendo una flexibilidad de la que carece la estructura tradicional de nuda propiedad.



Estrategia Ambiental, Social y de Gobernanza

ASG no sólo como compromiso con la sociedad, sino como palanca de valor para el accionista

Ambiental - Vitruvio ha rehabilitado sus edificios a medida que se incorporaban al portfolio. La **eficiencia energética**, así como la reducción de la contaminación acústica, son estratégicos. No solo por una cuestión ética, sino como política de reposicionamiento de activos e incremento de su calidad. El bienestar de los inquilinos de Vitruvio redunda en una mayor demanda y, por tanto, en una mayor **ocupación**.

Social - Vitruvio es socio fundador de **Primero H Socimi**, un proyecto de inversión de impacto social destinado a la generación de oferta de vivienda para combatir el sinhogarismo en España.

Gobernanza - El consejo de administración constituyó voluntariamente la **comisión de auditoría** desde la incorporación a BME Growth en 2016, pese a no ser legalmente obligatorio para una Socimi como Vitruvio.

Primero H

La primera SOCIMI Social.

Con el objetivo de generar mayores posibilidades de acceso a la vivienda en alquiler asequible a personas en situación de vulnerabilidad residencial.

37.000

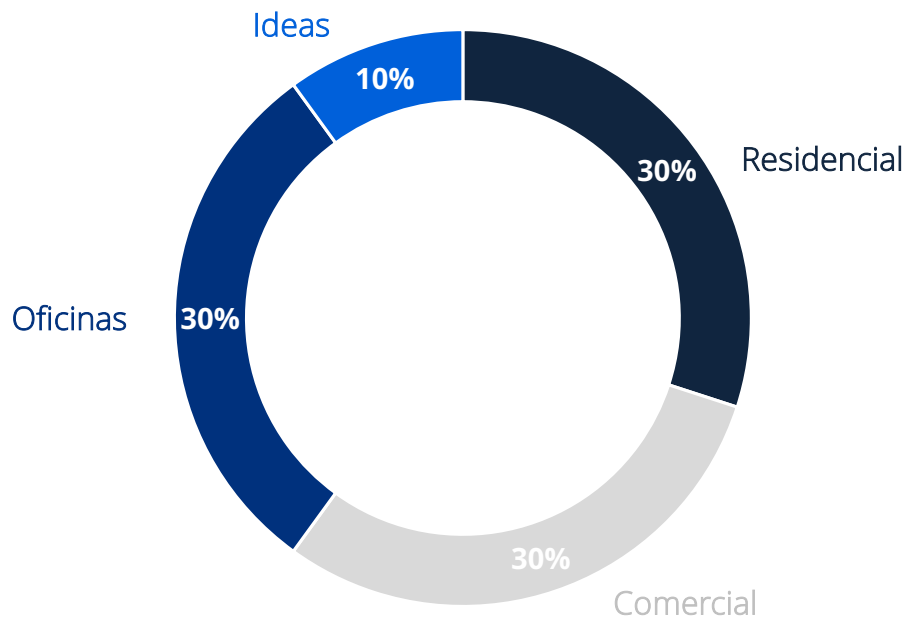
El sinhogarismo afecta a más de 33.000 personas en España

170

El objetivo: alcanzar las 170 viviendas en los próximos 3 años

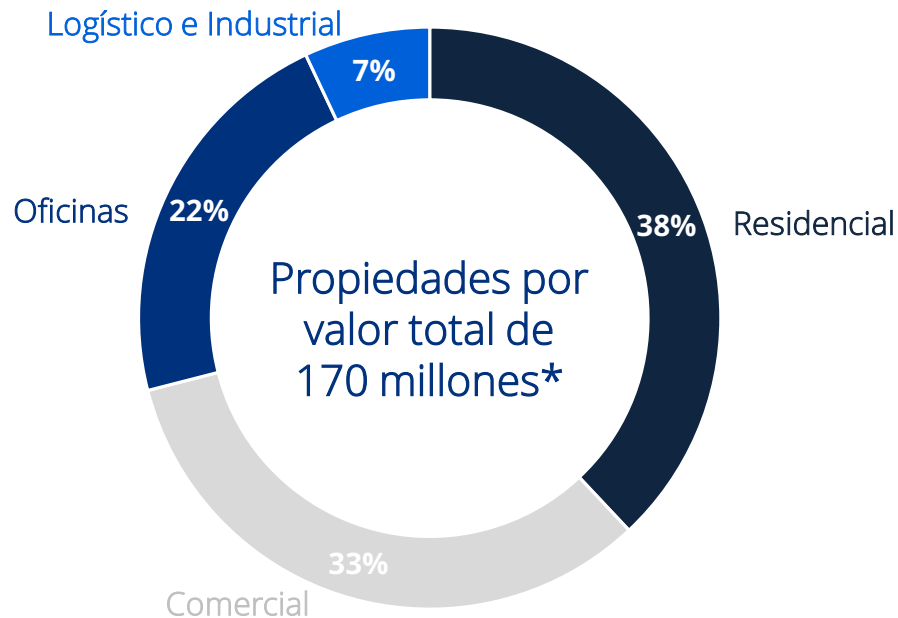


Diversificación objetivo por tipología





Diversificación por tipología



* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 31 de diciembre de 2022 de los inmuebles de Vitruvio; b) la valoración de Savills a 31 de marzo de la última adquisición; y c) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid.



Diversificación por inquilinos

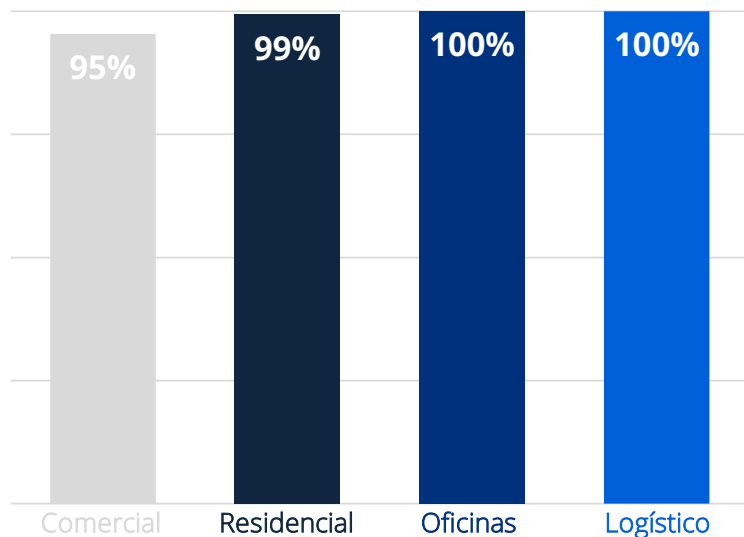


* Ingresos NRI o Net Rental Income



Ocupación por usos

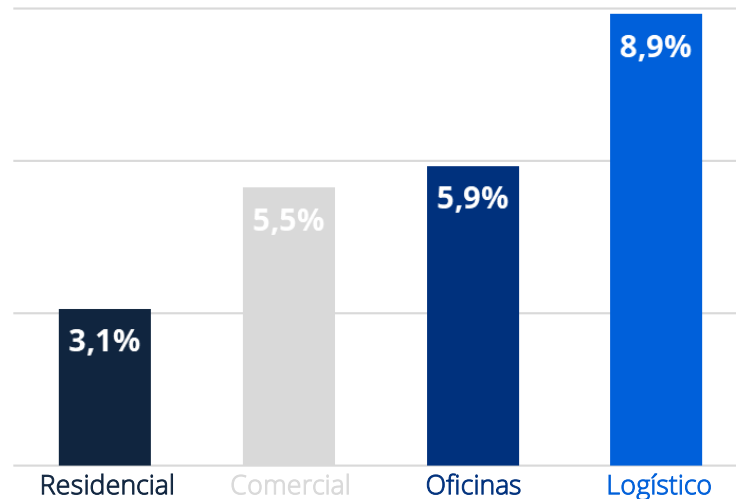
98,2%* Ocupación media
(cierre trimestral)



* Los activos en rehabilitación representan el 6,3% y no se incluyen en este cálculo, el cual solamente tiene en cuenta los inmuebles susceptibles de ser alquilados.

Rentabilidad por usos

4,9%* Rentabilidad media
(NRI mar-23 anualizado)



* La **rentabilidad residencial** se ve disminuida por los inmuebles en rehabilitación, hasta la terminación de las obras (NRI *yield* residencial –como para el resto de usos- es un cociente que divide todos los ingresos de esa tipología entre el valor **total** de los inmuebles de ese uso, estén ocupados o no).





Ciudades con
crecimiento poblacional



Rehabilitación para
mejorar la calidad y rentas



Diversificación por
tipología e inquilinos

La Socimi



Endeudamiento
limitado al 33%



Equipo gestor
especializado



Rentabilidad objetivo
inflación + 3%



Aportaciones de
patrimonios familiares



Consolidación del sector
SOCIMI y otras inmobiliarias



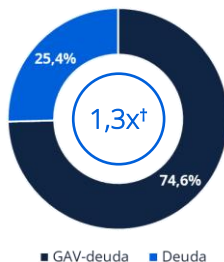
Ampliación de la
base accionarial

Detalles de la deuda

Datos financieros a cierre de trimestre

Apalancamiento moderado

25,4% Nivel de endeudamiento



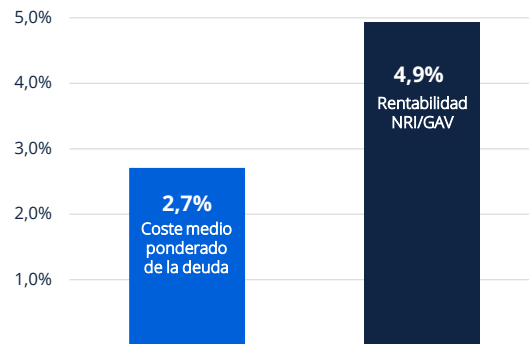
Dado que el horizonte temporal de Vitruvio es de largo plazo, la sociedad atravesará las distintas fases de cada ciclo económico. Por eso, los estatutos de la compañía recogen un **límite máximo al endeudamiento del 33%***.

El 44,5% de la deuda está cubierta contra la evolución del tipo de interés, con un coste medio ponderado del **2,7%**. La ratio de cobertura[†] es de **1,3x** porque la compañía ha repagado más deuda con la generación extraordinaria de caja procedente de algunas desinversiones, reduciendo aún más la deuda a la vista del escenario de tipos de interés.

* Los estatutos fijan el límite de deuda, menos tesorería, entre la valoración de los inmuebles en el 33%, pero habilitan un 7% adicional de endeudamiento durante un período máximo de 12 meses, tras el cual es obligatorio volver a una ratio igual o inferior al 33%.

† Ratio de cobertura: EBITDA/(Intereses + Amortización).

Rentabilidad NRI y coste de la deuda (%) – marzo 23



Evolución de la deuda neta desde 2015



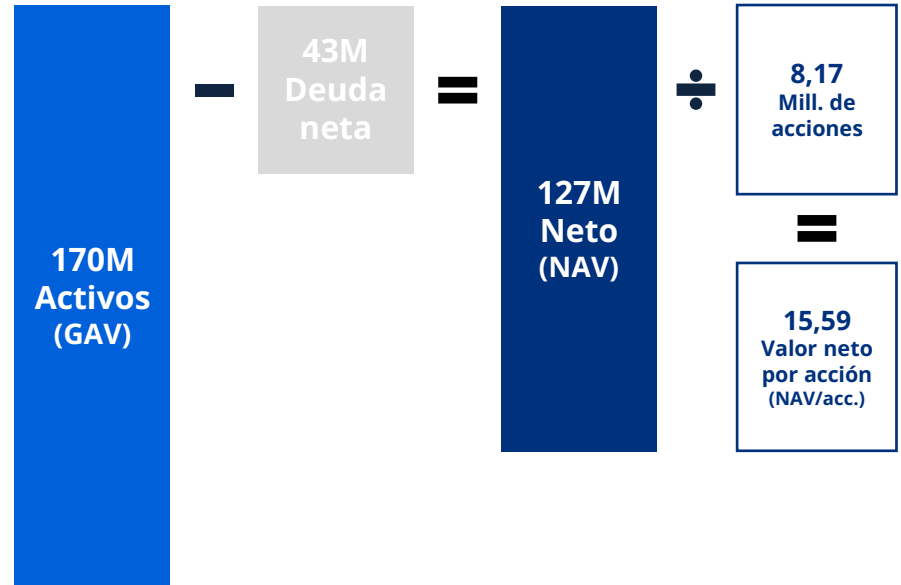


Valor neto de los inmuebles

Se descuenta, al valor de las propiedades, las deudas con terceros. Forma de cálculo simplificado

La cartera de inmuebles de Vitruvio se valora por Savills anualmente a 31 de diciembre, con una revisión limitada a mitad de año. Es una valoración con metodología RICS, la cual estima la generación de alquileres netos de cada inmueble durante 10 años y descuenta esos flujos a valor presente. Es decir, que la valoración da mayor relevancia a la generación de ingresos y menos a un eventual valor de venta futuro.

Si a la valoración restamos la deuda neta (deuda + tesorería), se obtiene el **valor neto de los activos** (NAV por sus siglas en inglés). Dividiendo el mismo por las acciones en circulación, obtenemos el **valor neto por acción** (NAV por acción). Esta cifra es útil como referencia frente al precio de cotización.



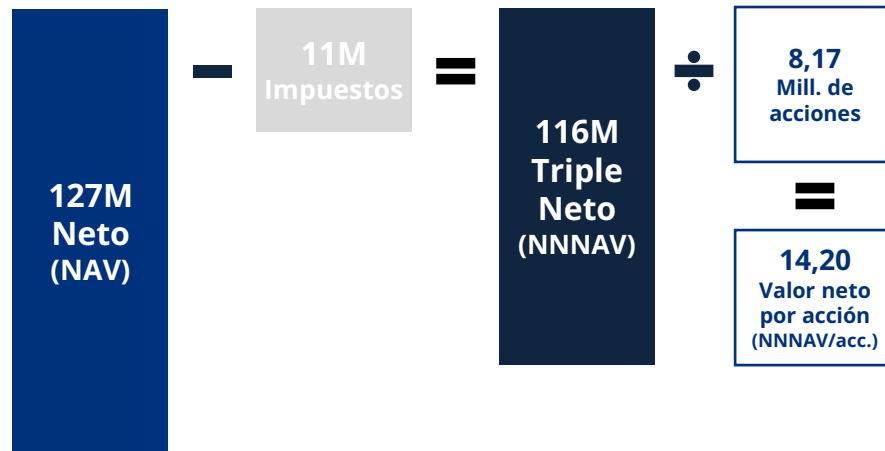
Valor triple neto

Se descuenta, al anterior valor neto, los impuestos latentes. Forma de cálculo simplificado

El Triple Neto NAV o NNNAV trata de reflejar el valor que tendría el portfolio en el momento de liquidación de los inmuebles, abonando los impuestos latentes o diferidos.

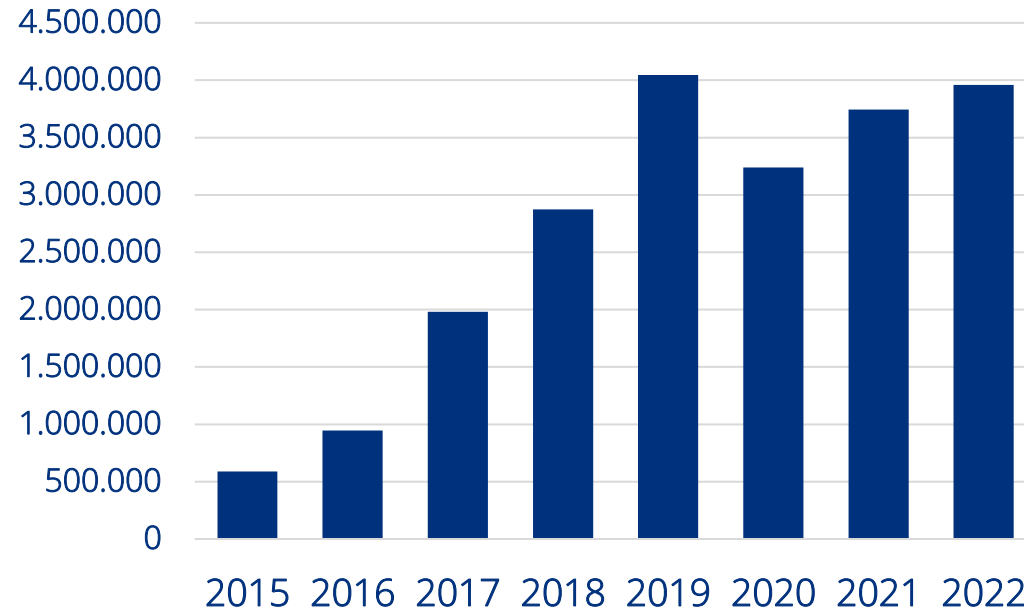
Para su cálculo, partimos del valor neto de los activos y restamos tanto los **pasivos por impuestos diferidos** como las **plusvalías municipales** asociadas a cada inmueble*.

Finalmente, si el valor neto ajustado de los activos (NNNAV) se divide por el número de títulos en manos de los accionistas de Vitruvio, se obtiene el **triple neto NAV por acción (NNNAV/acc.)**.



* Plusvalías municipales calculadas a enero de 2023.

FFOs historicos



Gobernanza y control

Consejo de administración y Comisión de auditoría

El consejo de administración está formado por nueve miembros, dos de ellos con poderes ejecutivos.



Joaquín López-Chicheri
Presidente ejecutivo



Pablo Uriarte
Consejero delegado y
dominical



Marta Campello
Consejera independiente



Jesús Martínez-Cabrera
Consejero dominical



Juan Acero-Riesgo
Consejero dominical



Andrés Femia
Consejero dominical



Manuel Cereijo
Consejero dominical



Tomás Hurtado
Consejero dominical



Eladio Bezares
Consejero dominical



Ivo Portabales
Secretario

Auditor:
mazars

Gestión:
abante



Equipo de gestión

Dividido por áreas de especialización

Gestión *Property Management*

- Relación con los inquilinos y gestión de la ocupación.
- Recepción, gestión y resolución de incidencias.
- Control de la base de datos (*rent roll*) para la facturación y contabilización de pagos.
- Relación con proveedores.

Área técnica *Project Management*

- Interlocutor con los estudios de arquitectura, ECUs y constructoras (nunca participadas).
- Viabilidad urbanística de los proyectos.
- Control de ejecución: concurso, licitación y ejecución de obras (control de coste y plazo).
- Gestión urbanística y trámites municipales.

Dirección corporativa

- Dirección ejecutiva y coordinación de equipos.
- Dirección financiera, análisis y previsiones.
- Relación con inversores y financiadores.
- Relación con regulador, BME y asesores legales.

- Honorarios de gestión Abante: 0,75% s/NAV anual.
- Honorarios de éxito: 5% s/revalorización del NAV/año con *high water mark*.
- Áreas incluidas: las 5 descritas.

Inversión *Asset Management*

- Estudio y modelización de escenarios de: inversión, gestión y desinversión.
- Originación, ejecución transaccional, negociación de nuevos contratos y comercialización en base al plan de negocio tanto de cada activo como de la compañía.

Contabilidad

- Generación de estados financieros.
- Presentación de impuestos.
- Relación con auditores.
- Facturación y pagos.

Análisis de oportunidades de inversión desde 2015

Enfoque selectivo a la hora de avanzar en las operaciones de inversión, en coherencia con el perfil de riesgo de Vitruvio

Vitruvio se gestiona **metodológicamente**, lo que supone, primero, la definición de una visión de mercado para identificar las oportunidades y los riesgos existentes; segundo, el análisis trimestral de la cartera en propiedad y su modelización; y, tercero, la definición de un perfil de riesgo.

La estrategia de inversión es aquella que hace **coherente** la cartera de inversiones inmobiliarias con las oportunidades y riesgos identificados, cumpliendo con los objetivos de rentabilidad-riesgo y horizonte temporal definidos. Esta metodología de trabajo permite **descartar** preliminarmente todas aquellas oportunidades de inversión que no encajan bien con la estrategia diseñada para Vitruvio.



158 M
Adquiridos

748 M
Analizados

13.029.418.407 €
Inmuebles a la venta recibidos



Política de dividendos





Distribuciones al accionista objetivo en 2023

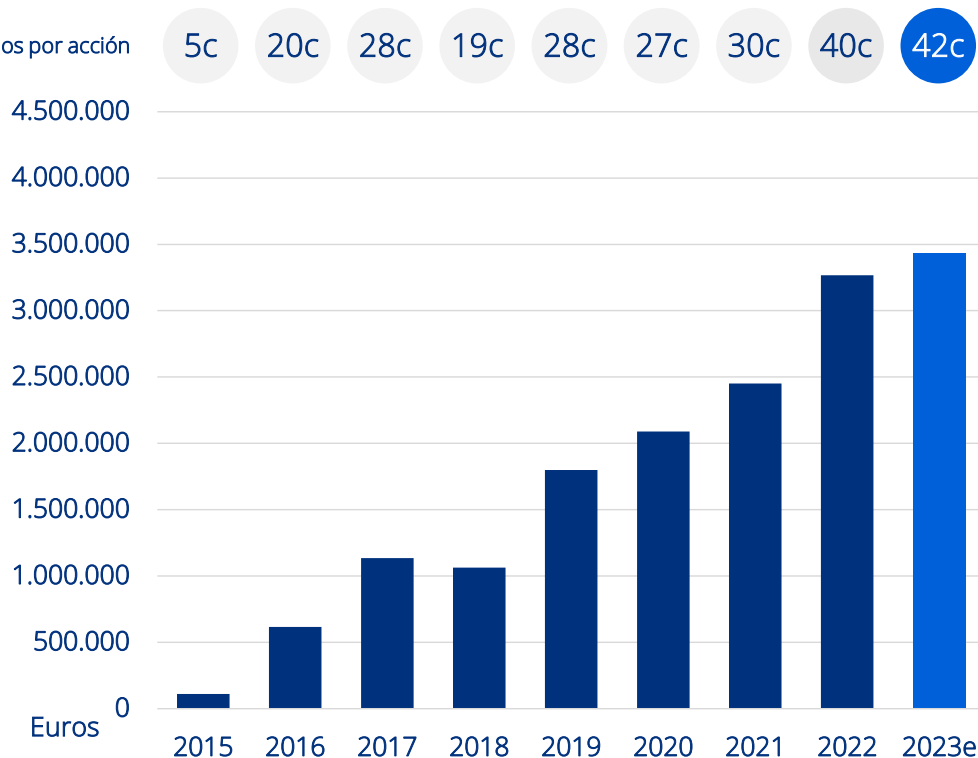




En año natural

Distribuciones al accionista,
incluidos dividendos con cargo a
beneficios y devoluciones de prima
de emisión (ver tabla de dividendos
en el Anexo).

Céntimos por acción



Análisis de la negociación

Se negocian títulos el 63% de las sesiones

Las ampliaciones dinerarias han permitido a Vitruvio ampliar su base accionarial. La liquidez de Vitruvio en BME Growth ha aumentado conforme aumentaba también el tamaño de la compañía pero, sobre todo, su **difusión accionarial** (verdadero motor de la liquidez). Vitruvio ha tenido, desde casi sus inicios, una ratio de liquidez de las más elevadas de BME Growth.

En 2022 se negociaron 7,2 millones de euros en un total de 125 sesiones. Y, desde la incorporación a BME Growth en junio de 2016 y hasta diciembre de 2022, se han negociado 31,2 millones de euros en un total de 665 días con cruces sobre la acción.

A cierre de marzo de 2023, hay **451 accionistas**. Dado el perfil de inversores de largo plazo de la mayoría de los accionistas, es clave seguir ampliando a minoritarios e incrementar el número para mejorar la liquidez del título.

BME Growth

94%

Difusión accionarial

63%

Ratio liquidez*

€ 7,2M

Volumen en 2022

€ 34,8M

Volumen acumulado

*Ratio de liquidez: número de días con operaciones de compraventa en BME Growth entre el total de sesiones con el mercado abierto actualizado a 20 de junio de 2023 (dato similar en los trimestres anteriores).



Ciudades con **crecimiento poblacional**



Rehabilitación para mejorar la calidad y rentas



Diversificación por tipología e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



Equipo gestor **especializado**



Rentabilidad objetivo **inflación + 3%**

El crecimiento



Aportaciones de **patrimonios familiares**



Consolidación del sector SOCIMI y otras inmobiliarias



Ampliación de la **base accionarial**

Crecimiento en el pasado

Vitruvio amplió 12 veces en cinco años y medio (2014/2020)

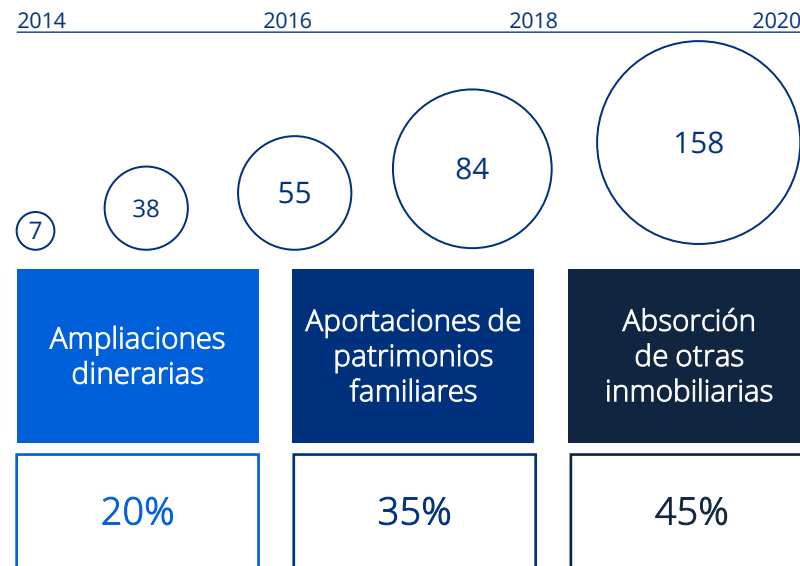
Vitruvio tiene una vocación de **crecimiento ordenado**. Las ampliaciones de capital dinerarias son la forma de alcanzar mayor liquidez, pero la compañía ha generado también valor al accionista con aportaciones en especie.

Las **tres verticales** de crecimiento han sido y seguirán siendo:

i) **ampliaciones dinerarias** para seguir aumentando la difusión y la liquidez de la acción, cuya consecuencia natural en el futuro sería el salto al Mercado Continuo; ii) absorción de **patrimonios familiares** de calidad como forma de resolución de proindivisos; y iii) la **consolidación** de un sector atomizado (Socimis y otras sociedades de inversión inmobiliaria).

Desde 2020 la compañía ha desinvertido activos no estratégicos (€23M) y reducido aún más el endeudamiento.

Tamaño acumulado de las operaciones* en millones de euros



* Valor en euros de los inmuebles aportados en ampliaciones en especie, operaciones corporativas de absorción o compra y el valor de las ampliaciones dinerarias.



Aportaciones de patrimonios familiares



Consolidación del sector SOCIMI y otras inmobiliarias

Solución para la división de patrimonios familiares e integración de otras inmobiliarias

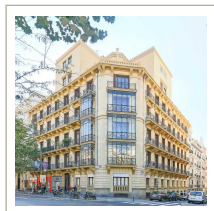
Un total de 7 operaciones de aportación; 5 de grupos familiares y la integración de 2 sociedades de inversión inmobiliaria

2014



Adquisición mixta, en julio de 2014 -fecha de inicio del proyecto-, por la que 3 de los propietarios siguieron después como accionistas.

2015



Fusión por absorción de la sociedad Apartamentos Redondo, en julio de 2015, propiedad de 7 familiares que continuaron como accionistas de Vitruvio.

2016



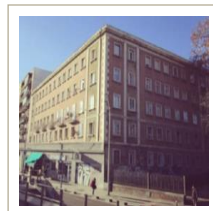
Operación mixta, en febrero de 2016, con canje de acciones de Vitruvio por acciones de Brumana, incorporando 5 socios nuevos.

2017



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

2017



Adquisición mixta, en julio de 2017, con pago en efectivo y acciones a las 2 propietarias del inmueble familiar.

2019



OPA amistosa con pago mixto, en junio de 2019, sobre Única RE Socimi, sociedad incorporada a BME Growth con más de 50 accionistas.

2020



Fusión por absorción de la sociedad Fidelgés, en marzo de 2020, propiedad de 7 familiares que continuaron como accionistas de Vitruvio.

Las operaciones de aportación crean valor para el aportante y para Vitruvio

La familia: resolvió el proindiviso eliminando potenciales conflictos, mejoró sus dividendos y ahora disponen de liquidez

Vitruvio: incorporó activo con -26% de descuento vs. precio de mercado y, tras invertir en rehabilitarlo, multiplicó por 2,14x su valor



Siete propietarios a
través de sociedad

€15M

Precio mercado en
2015, sin rehabilitar

€7M

Neto de Impuestos en
venta (socio-sociedad)

€197mil

Ingresos previos
del inmueble



Amplia base
accionarial (451)

€11M

Valoración en
aportación a Vitruvio

2,14x

Revalorización en
Vitruvio, post-reforma

€759mil

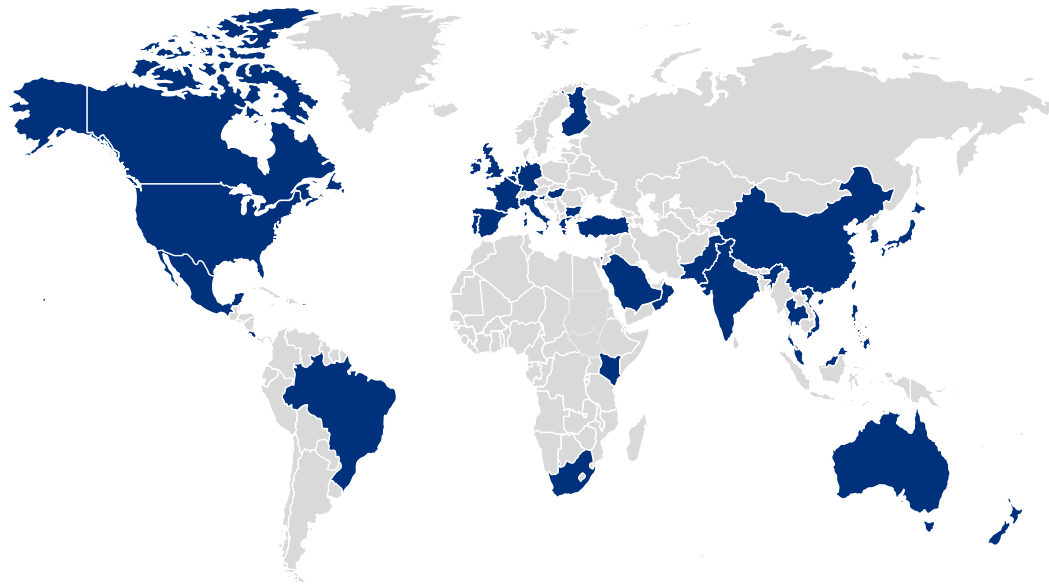
Ingresos hoy en
Vitruvio (3,8x)

La familia aportante multiplicó por dos sus dividendos anuales como accionistas de Vitruvio



Contexto internacional de las Socimi

El régimen Socimi (REIT) existe en la mayoría de países de la OCDE y se ha expandido progresivamente desde 1960

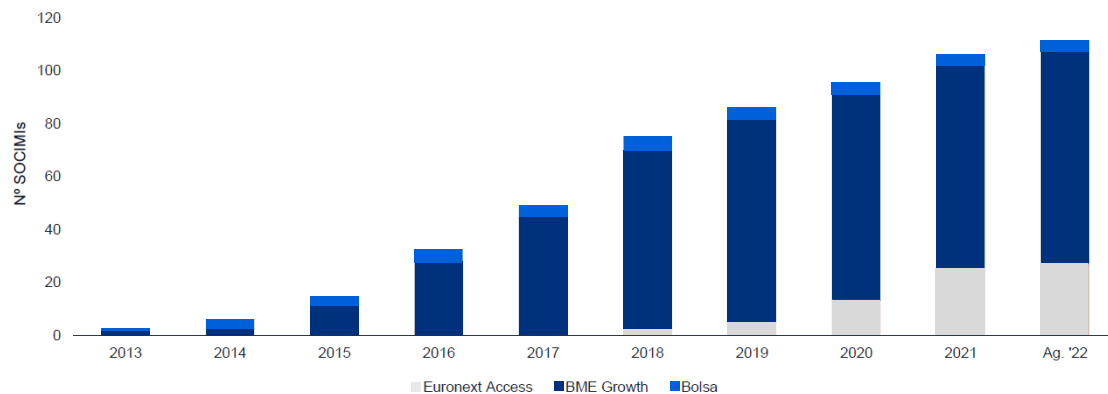




Contexto del mercado español

El éxito en el acogimiento al régimen en sólo 10 años es significativo. Aunque el número de sociedades sin liquidez y de tamaño pequeño es más elevado que en otros países. España tiene 112 de las 865 Socimi que hay en todo el mundo...

Total SOCIMIs	3	7	15	33	50	76	87	96	108	112
Cap. Burs. (€bn)	0.1	2.2	8.6	11.0	20.8	22.4	24.9	20.7	23.9	23.5



Fuentes: BME Growth, Euronext, Información de Compañías, CapitalIQ

4 | © 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.





Potenciales acuerdos

Las Socimi identificadas con carteras de inmuebles coherentes con la filosofía de gestión y estrategia de Vitruvio

Actualmente, hay **identificadas 17 sociedades** cuyas carteras de inmuebles y filosofías de gestión son homologables en un proceso de integración. El valor aproximado de los inmuebles de esas sociedades asciende a **€1.650 millones**. Es probable encontrar algunas de ellas abiertas al acuerdo, siempre que las condiciones sean adecuadas para ambas partes.

En 2018, se completó con éxito una OPA amistosa sobre Única RE Socimi, abonando el precio con un **pago mixto** en dinero y acciones de Vitruvio. Única RE tenía **€45 millones** en inmuebles y más de 50 accionistas.

Previamente, en 2017, se **absorbió** con un pago 100% en acciones la inmobiliaria, gestionada por Banca March, Consulnor Patrimonio Inmobiliario, la cual tenía **€36 millones** en inmuebles y más de 70 accionistas.

17

Potencial encaje

Inmuebles por €1.650M

9

Capital familiar

Inmuebles por €1.150M

8

Capital inversores

Inmuebles por €500M



Crecimiento en 2023

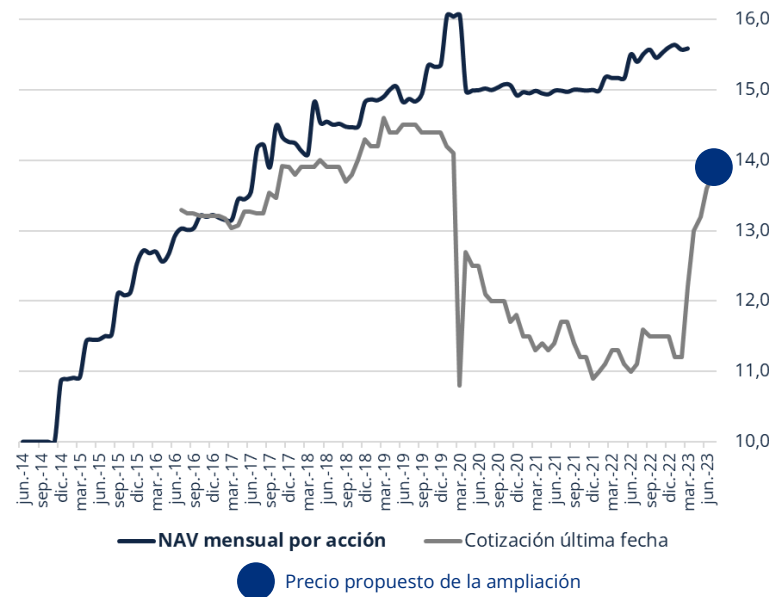
Capitalización para nuevas adquisiciones y mejora de la liquidez

El consejo de administración de Vitruvio ha propuesto a la junta de accionistas una **ampliación de capital** de hasta 30 millones de euros. Esto supondría una **ventaja competitiva** para adquirir inmuebles y otras sociedades inmobiliarias en un contexto de financiación adversa que podría provocar una venta forzada por parte de otros propietarios muy apalancados al no poder atender el servicio de la deuda. Así como la **retirada** de muchos compradores **competidores que no podrían apalancar sus adquisiciones**. Permitiría, además, destinar fondos a la iniciativa residencial del Alquiler vitalicio y cancelar la deuda asumida para la última adquisición[†]. El precio propuesto de la ampliación es de **13,80 €/acción**, construido a partir de las siguientes referencias*:



* Cálculos internos del NAV, NNAV y valoraciones independientes de Vitruvio por parte de Savills y Grant Thornton.
[†] Adquisición de oficinas en Plaza de Colón de Madrid el 15 de marzo de 2023 por 7,7M de euros.

Precio de la ampliación, Precio de cotización y NAV por acción





Valor de los inmuebles implícito en el precio de la ampliación

Cálculo del precio implícito de compra de los inmuebles suscribiendo acciones de Vitruvio a 13,80 euros por acción

Acumulando títulos a 13,80 euros por acción, el precio implícito de compra de la cartera de inmuebles es el siguiente:

- Las **viviendas** en el centro de Madrid en **3.304** €/m² o una rentabilidad por alquiler del 3,4%.
- Las **oficinas** en el centro de Madrid en **4.199** €/m² o una rentabilidad por alquiler del 6,5%.
- Los **locales** en ubicaciones céntricas en **3.449** €/m² o una rentabilidad por alquiler del 6%.
- Las naves **industriales y logísticas** en el área metropolitana de Madrid en 434 €/m² o una rentabilidad por alquiler del **9,7%**.

Forma de cálculo: primero, se resta al valor neto de los activos (NAV) el *market cap.*; segundo, se toma la cifra resultante y se resta al valor bruto de los activos (GAV), generando un GAV ajustado; y, tercero, se utiliza ese GAV ajustado (es decir, con descuento respecto a la valoración de los inmuebles realizada por Savills) para calcular tanto la repercusión por m² como la rentabilidad de cada uso en cartera (NRI/GAV ajustado).



Residencial Madrid
Precio medio
3.304 €/m²



Oficinas Madrid
Precio medio
4.199 €/m²



Locales
Precio medio
3.449 €/m²



Logístico
Precio medio
434 €/m²



Calendario tentativo

Estimación de tiempos para la ejecución de la ampliación de capital

El proceso de ampliación de capital se compone de varios hitos, debido a que Vitruvio es una sociedad incorporada a BME Growth y a las características de la oferta.

Además de la detallada preparación y envío del **folleto de ampliación** a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), el consejo de administración ha recabado dos valoraciones independientes que respaldan su propuesta a la **junta de accionistas**. Ésta debe celebrarse para discutir y votar la aprobación de la ampliación de capital, la cual respetará el derecho de suscripción preferente de todos los accionistas actuales de Vitruvio.

El equipo gestor también presentará la ampliación de capital a **potenciales nuevos inversores** para seguir ampliando la difusión en la base accionarial. El aumento en el número de accionistas seguirá mejorando la liquidez del título.

Abril
Inicio

Envío del borrador del folleto a CNMV y convocatoria de la junta de accionistas.
Comunicación del plan estratégico al mercado. Inicio de actividad de relación con inversores.

Mayo

Celebración de la junta de accionistas. Continuación de la actividad de relación con inversores. Registro del folleto de oferta pública en la CNMV. Período de suscripción preferente de los accionistas y cotización de los derechos para acudir a la ampliación.

Junio
Desembolso

Finalización del plazo para que los accionistas ejerzan su derecho de suscripción preferente. Inicio del período de asignación discrecional de acciones a nuevos accionistas. Finales de junio, suscripción y desembolso de la ampliación de capital. Inicio de la cotización de las nuevas acciones.



Ciudades con
crecimiento poblacional



Rehabilitación para
mejorar la calidad y rentas



Diversificación por
tipología e inquilinos



Endeudamiento
limitado al 33%



Equipo gestor
especializado



Rentabilidad objetivo
inflación + 3%



Aportaciones de
patrimonios familiares



Consolidación del sector
SOCIMI y otras inmobiliarias



Ampliación de la
base accionarial

Metropolización & Rehabilitación
Argumento inversor



Nicho en aportaciones y
consolidación sector
Crecimiento

Dividendos trimestrales
Retorno objetivo: Inflación +3%
Rentabilidad

Valoración independiente de los inmuebles de Vitruvio

Valoración independiente de la sociedad

Riesgos y mitigantes

Glosario

Resumen de la valoración de los inmuebles

Savills valora las propiedades de Vitruvio dos veces al año (en junio y diciembre)

La valoración inmobiliaria de Savills que se emplea en esta presentación es a **31 de diciembre de 2022**.

La valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de la Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) es a **31 de marzo de 2023**.

Además, la compañía ha adquirido un nuevo activo en marzo de 2023, el cual ha sido valorado por Savills a **31 de marzo**. De la suma de los tres elementos se alcanzan las cifras de valoración presentadas en el informe con las siglas inglesas GAV, por *gross asset value*.

La cifra de valor bruto de los activos o *gross asset value* total de Vitruvio procede de la suma de los tres elementos indicados y asciende a **€ 170M**.

€ 161M
Dic 22

Valoración de Savills a 31 de diciembre de 2022 utilizando la metodología RICS, consistente en calcular el valor presente de los alquileres netos futuros contratados en los inmuebles de la compañía.

€ 7,9M
Mar 23

Valoración de Savills a 31 de marzo de 2023 utilizando la metodología RICS, consistente en calcular el valor presente de los alquileres netos futuros contratados en el activo recientemente adquirido, hecho posterior al cierre de 2022.

€ 1,1M
Mar 23

Vitruvio tiene los derechos procedentes de una concesión que, por su naturaleza, los auditores consideran clasificar como inversión financiera y no inmobiliaria, tal y como se incida en la Memoria publicada por la sociedad.

Savills ha valorado la sociedad

Metodología de NAV Ajustado. Se extracta el *Resumen de resultados* del informe de valoración

*De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método **Net Asset Value o NAV**.*

*Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, y otros **ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos**.*

Adicionalmente, la metodología del NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.

*Tras realizar la valoración individual de cada inmueble, y aplicación de metodología de valoración **Triple NAV**, Savills ha estimado el valor societario y por acción. Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un **rango inferior y superior** analizando la sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos (160.829.000 €) de +/- 2,5%.*

Valoración societaria	Baja	Base	Alta
Valor de mercado de la cartera	156.808.275	160.829.000	164.849.725
Posición financiera neta	(31.740.702)	(31.740.702)	(31.740.702)
Otros activos y pasivos	1.515.564	1.515.564	1.515.564
Costes de estructura	(14.888.674)	(14.888.674)	(14.888.674)
Net Asset Value	111.694.463	115.715.188	119.735.913
Valor por acción (€/acción)	13,62	14,11	14,60

Grant Thornton también ha valorado la sociedad

Metodología de Patrimonio Neto Ajustado. Se extracta el *Resumen de resultados* del informe de valoración

El método considerado para la valoración de las acciones de la Compañía ha sido el del PNC. Este enfoque (valor patrimonial ajustado) indica el VR de una empresa mediante el ajuste de ciertas partidas del activo y del pasivo a sus valores razonables equivalentes. El valor del 100% de las acciones será igual a la suma de los valores de los activos menos el de los pasivos.

Este enfoque, de común aceptación entre los expertos en valoración de empresas, es el más adecuado en nuestra opinión para evaluar el negocio de Vitruvio.

En este caso, los ajustes a considerar en la valoración de la Compañía se han referido principalmente a las inversiones inmobiliarias que figuran en el balance a la fecha de valoración, utilizando para ello las valoraciones de los inmuebles realizadas a tal efecto por Savills quien ha determinado el VR de dichos activos inmobiliarios.

*De acuerdo con las hipótesis asumidas y con la información analizada, teniendo en cuenta los ajustes descritos, consideramos que el Valor Razonable del 100% de las acciones de Vitruvio a 31 de diciembre de 2022 puede situarse razonablemente en torno a **110.434,2 miles**, equivalente a **13,47** por acción.*

A efectos ilustrativos, hemos establecido un rango considerando una variación de $\pm 2,5\%$ sobre nuestra conclusión de valor, de manera que los puntos mínimo y máximo se sitúan en 107.673,4 miles y 113.195,1 miles, respectivamente, equivalente a 13,13 y 13,80 por acción, respectivamente.

Patrimonio neto corregido a 31 de diciembre de 2022 (cont.)

Estimación de Valor de la Compañía

000€	Min (-2,5%)	Media	Máx (+2,5%)
Patrimonio neto corregido	107.673,4	110.434,2	113.195,1
Número de acciones	8.200,8	8.200,8	8.200,8
Patrimonio neto corregido por acción	13,13	13,47	13,80

Fuente: GT

Elementos a considerar

Cualquier inversión del ahorro al objeto de obtener una rentabilidad va acompañada de riesgos

#	Factor de riesgo	Incertidumbre	Medidas mitigantes
Macro	Inflación, tipos de interés y crecimiento	Una inflación persistente por encima del objetivo del 2% establecido por el BCE supondría el mantenimiento de tipos por encima de neutralidad, provocando potencialmente una recesión y, en cualquier caso, un encarecimiento del crédito y una bajada de valoración de los inmuebles al requerir el mercado mayores retornos para el mismo nivel de riesgo y tipología de activo.	Contratos de alquiler de activos terciarios vinculados a la inflación, deuda a tipo de interés fijo en gran parte de la financiación viva y reducido nivel de endeudamiento para no apalancarse en el ciclo, así como una permanente gestión activa de los inmuebles encaminada a mejorar sus ingresos, su calidad y, por ende, su valoración compensando potenciales bajadas de la misma.
Urbanísticas	Gestiones urbanísticas en marcha y construcción	El retraso en la concesión de licencias en los procesos de transformación urbanística, así como la denegación de las mismas. Y un continuado aumento en los precios de construcción.	La mayor parte de la cartera de inmuebles está en producción, sin procesos de transformación urbanística en marcha o previstos. Evitar las inversiones con alta grado de incertidumbre urbanística, así como la contratación de especialistas en urbanismo que completen y refuercen el criterio del propio equipo de gestión.
Evolución de la cartera y nuevas inversiones	Éxito en las adquisiciones futuras	Un aumento aún mayor de la rentabilidad requerida para los activos en los que invierte la compañía, una vez invertido los fondos de la ampliación.	Ofertas por los inmuebles a la baja respecto del nivel de precios comparables actuales, dejando margen para el caso de que las tasas de descuento sigan aumentando, así como la inversión con un reducido nivel de apalancamiento.
	Evolución de la demanda, las rentas y la ocupación	Un descenso en la demanda por el alquiler, con una oferta inelástica en las zonas donde invierte Vitruvio, podría provocar un descenso de la ocupación y, potencialmente, de las rentas con su consiguiente consecuencia en valoración.	Inversión en ciudades con crecimiento poblacional y, además, en sus ubicaciones de mayor demanda para los usos y tipología de inmuebles en los que invierte la compañía.
Mercado	Ampliación de capital incompleta	Demanda insuficiente para completar el importe total de la ampliación de capital dineraria.	Vitruvio es una sociedad de inversión inmobiliaria viable antes de la ampliación. Por tanto, si la misma es por menor importe del esperado, simplemente se comprarán menos inmuebles.
	Ilíquidez de la acción	Venta de las acciones	Vitruvio cuenta con 451 accionistas a última fecha, ha negociado títulos en BME Growth el 50% de los días del primer trimestre, en 2022 se cruzaron títulos por 7,2 millones de euros y, desde el inicio de cotización en 2016, esta cifra asciende a 31,2 millones de euros.

> Anexo

Glosario

NAV €: valor neto de los activos, que se calcula y formula por el Consejo de Vitruvio con la metodología EPRA ([European Public Real Estate Association](#)).

NAV por acción: NAV dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera).

GAV €: valor bruto de los activos. Vitruvio obtiene este dato de las valoraciones de la consultora Savills España.

GRI €: renta bruta de alquiler, alquiler pactado más gastos a cargo del inquilino.

NRI €: renta pactada por contrato, sin descontar la repercusión de los gastos.

NOI €: renta neta pactada por contrato, calculada como GRI menos gastos totales de comunidad, IBI, seguros y cualquier gasto directo de los activos.

Rentabilidad por alquileres %: renta pactada por contrato dividida entre valoración (NRI/GAV).

Desocupación %: calculada como rentas objetivo de los activos vacíos entre rentas pactadas por contrato y rentas objetivo (incluyendo inmuebles vacíos y en rehabilitación), de la totalidad la cartera (NRI vacío/NRI potencial).

EBITDA: Resultado bruto de explotación (*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization*).

Beneficio por acción (BPA): beneficio del año dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera).

Dividendo por acción (DPA): dividendo distribuido en el año partido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera).

Rentabilidad por dividendo %: DPA/NAV/acc.

Endeudamiento %: deuda financiera de la compañía menos tesorería, dividida entre la valoración (Deuda neta/GAV).

FFO/acción: beneficio del año, más amortizaciones y depreciaciones, menos plusvalías, más minusvalías por desinversiones, dividido por el número de acciones en circulación. La neutralización de ganancias y pérdidas extraordinarias ayuda a analizar la evolución del negocio principal y recurrente de la sociedad (el alquiler de propiedades).

RCSD: ratio de cobertura del servicio de la deuda (EBITDA/(gastos financieros + devolución de principal).

High water mark o marca de agua: determina el umbral o último máximo anual que debe sobrepasar el NAV por acción para que se devengue la comisión de éxito.

Aviso legal

Este documento contiene una presentación de la compañía con fines únicamente informativos. No constituye una recomendación, ni una oferta de venta, ni una solicitud de una oferta de compra de ningún valor al que pueda hacerse referencia a lo largo de la presentación, ni en modo alguno puede considerarse una invitación a suscribir contrato o compromiso alguno en relación con ningún valor, inversión, servicio de gestión de inversiones o servicio de asesoramiento.

Aunque Vitruvio Real Estate Socimi S.A. ha tomado todas las medidas necesarias para asegurar que la información suministrada sea lo más exacta posible y veraz al momento de la presentación, los diferentes datos, estimaciones y proyecciones contenidas en esta presentación podrán sufrir modificaciones en cualquier momento, debido a que dicha información tiene carácter preliminar.

Vitruvio advierte de que los datos y proyecciones se han estimado en condiciones regulares y que están sujetas a variaciones y expuestas a diversos factores y riesgos. En especial, los riesgos derivados de pandemias que puedan ocasionar el cierre masivo de establecimientos abiertos al público, la imposibilidad de acudir al centro habitual de trabajo y el resto de medidas restrictivas que se podrían derivar de un estado de alarma o de medidas similares impuestas legalmente o por la fuerza. Esta información se encuentra publicada en la página web de Vitruvio, cuyo enlace es www.vitruviosocimi.com.

Los inversores potenciales deben considerar cuidadosamente si una inversión es adecuada para ellos a la luz de sus circunstancias, conocimientos y recursos financieros, por lo que debe consultar a sus propios asesores para obtener asesoramiento profesional e independiente en relación con diversas consideraciones legales, fiscales y factores económicos para evaluar y valorar la idoneidad, legalidad y riesgos antes de realizar una inversión en esta sociedad, especialmente durante períodos de pánico o euforia financiera que pudiera alterar las valoraciones de la compañía.





VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE