



Madrid, 23 de octubre de 2024

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. ("**Vitruvio**" o la "**Sociedad**") pone en conocimiento la siguiente

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Vitruvio ha publicado en su página web el informe trimestral correspondiente al tercer trimestre de 2024. El referido documento se adjunta al presente, sin perjuicio de la posibilidad de consultar el mismo en la sección de comunicación de la página web de la Sociedad, en el siguiente enlace:

<https://www.vitruviosocimi.com/legal/?informes#nav-tab>

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.



# Informe Trimestral

3T 2024

# Nota previa

Al final de la presentación se incluye un glosario que explica el concepto y cálculo de todos los indicadores utilizados a lo largo del documento.

Vitruvio publica trimestralmente un informe con la descripción de la situación de la compañía a cierre del periodo. Se incluyen los indicadores 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.

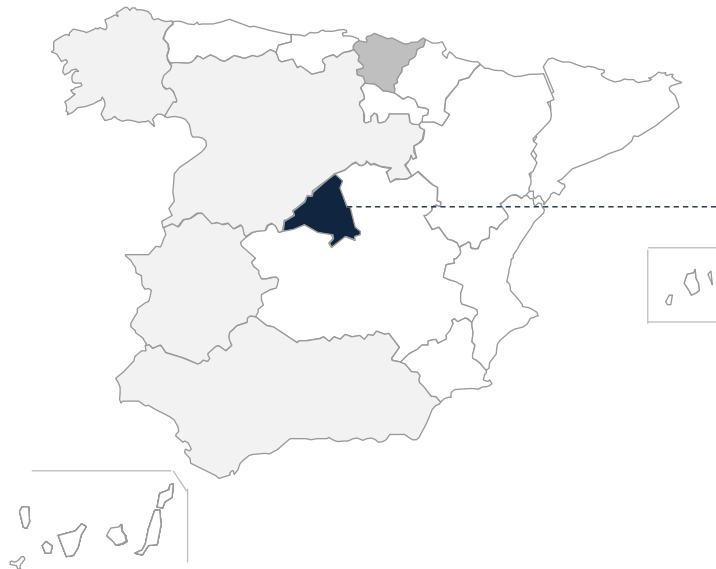
La cifra del GAV (por sus siglas en inglés *gross asset value*) proviene de la **valoración inmobiliaria** que realizan Savills España y Gesvalt de la cartera de Vitruvio a **30 de junio de 2024**. El resultado de la **valoración societaria** que se presenta también se ha llevado a cabo por Savills España a **30 de junio de 2024**.

El presente informe muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos (*gross rental income* o GRI) del último mes del trimestre (**septiembre de 2024**). 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.

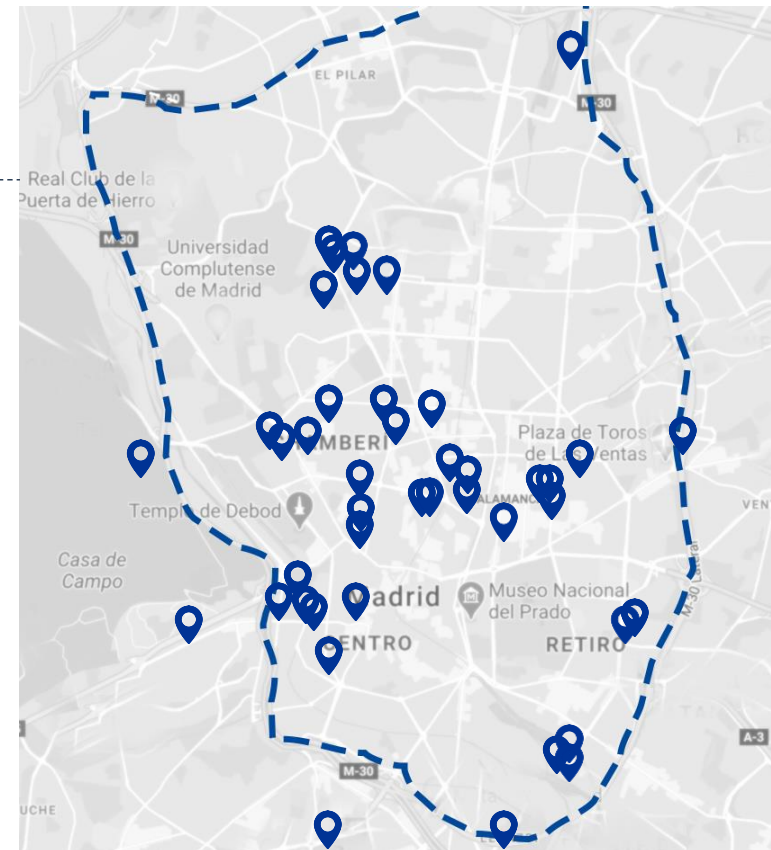
Por último, es importante destacar que este informe es provisional, puede contener errores, información no actualizada o susceptible de ser finalmente determinada, en relación con el periodo, con la formulación de los EEFF intermedios sometidos a revisión limitada o EEFF finales auditados. Además, este 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.

# Cartera de inmuebles

Los 188 millones de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid



Detalle de Madrid, almendra central – M30

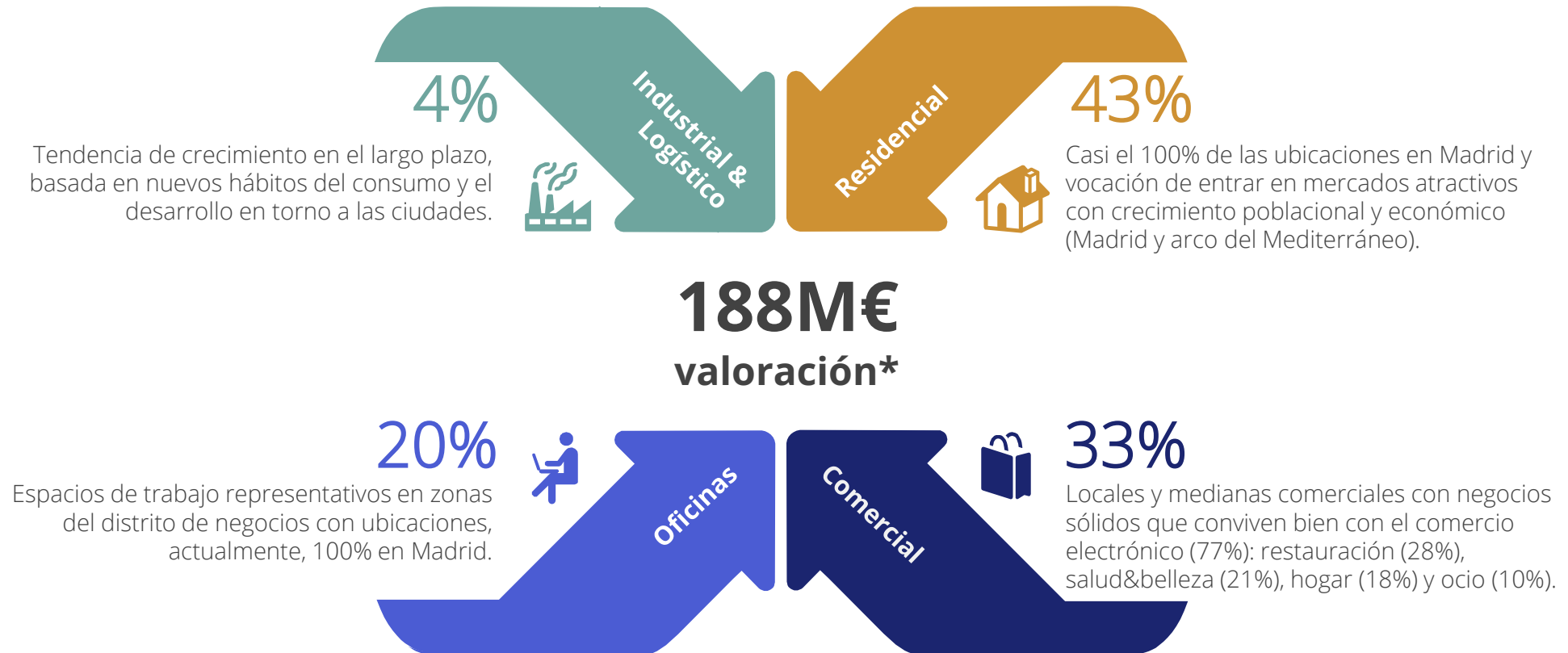


Madrid*	93%
País Vasco	4%
Otros	3%

\*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

# Cartera de inmuebles

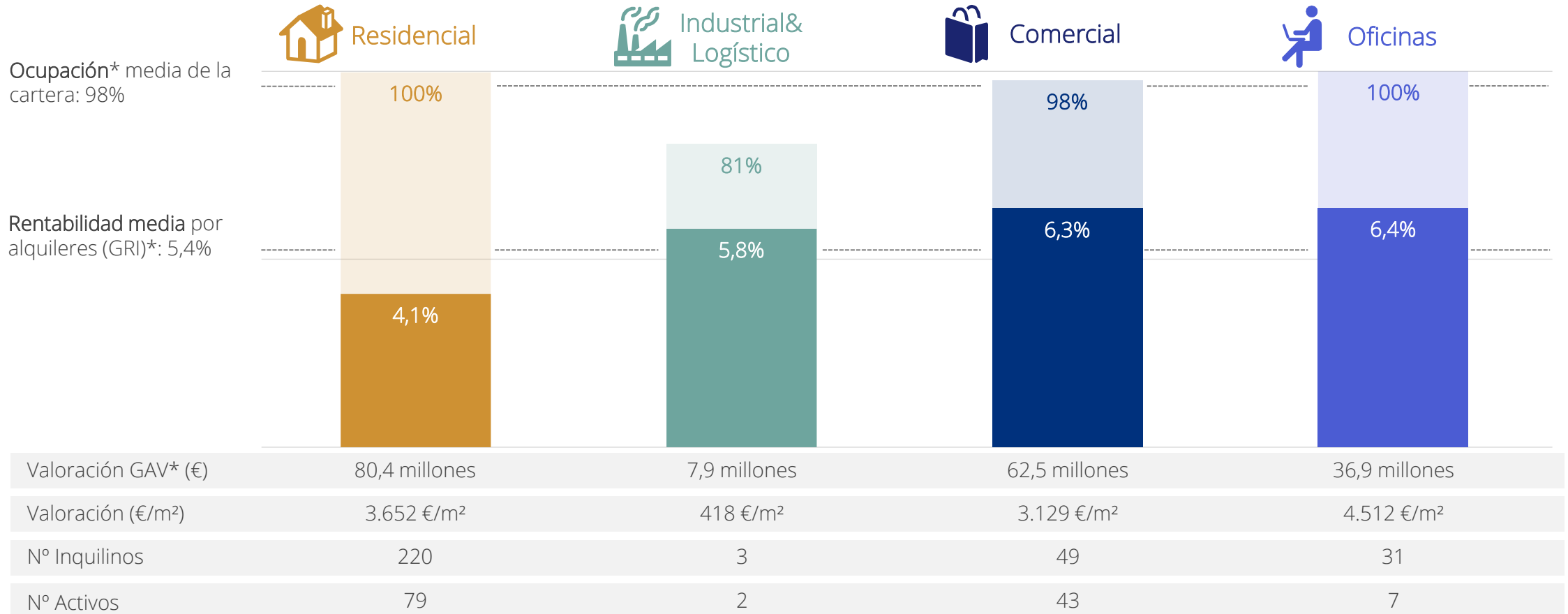
Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera de propiedades



\*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.

# Cartera de inmuebles

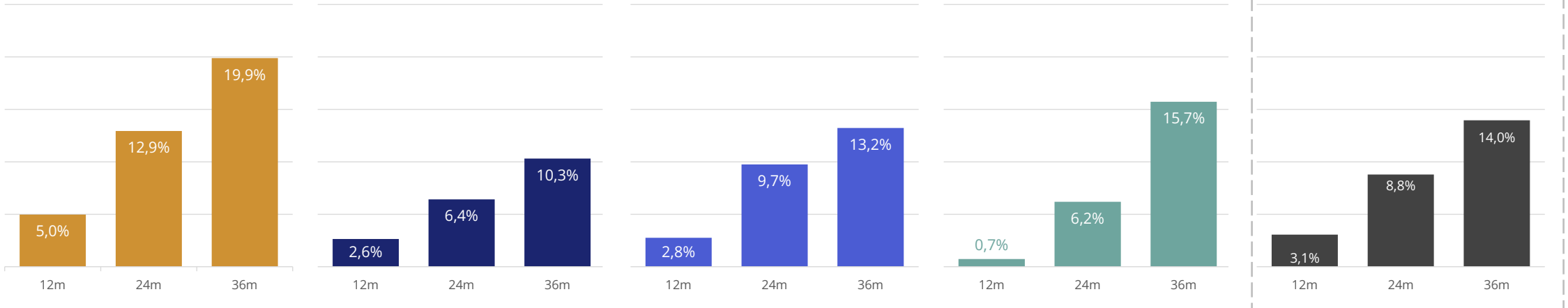
## Principales indicadores de los activos



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

# Crecimiento de rentas

Últimos 12, 24 y 36 meses, *ceteris paribus*\*



\*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.

# ASG

## Políticas a nivel Ambiental, Social y de Gobernanza

### Ambiental

¿Qué es Breeam? método y consultoría para certificación de activos. Usos objeto de estudio: residencial, oficinas e industrial & logístico.

#### Fases del proceso

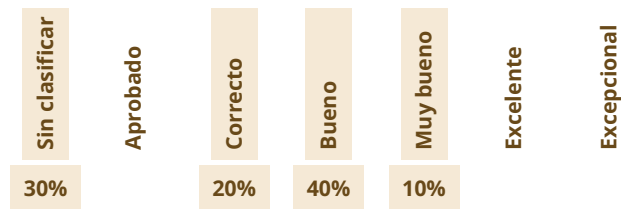
**Estado inicial:** evaluación del inmueble

**Análisis:** identificar mejoras

**Implantación:** definición de estrategias



#### Resultados preliminares



### Social

1.

La inversión en alquiler vitalicio. Compromiso con la sociedad para ayudar a personas de la 3ª edad.

El alquiler vitalicio brinda una solución ante una necesidad social de personas mayores para ayudarles a monetizar el ahorro inmobiliario.

2.



Acuerdo con la fundación Tengo Hogar para la cesión de un local comercial. El local les permitirá dar soporte a familias de la zona.

La fundación destinará el local a impartir formaciones y realizar actividades infantiles. Tengo Hogar ayuda a familias en situación de vulnerabilidad a recuperar su autonomía laboral, económica y social.

3.

Primero H y Techo tienen el objetivo de dar acceso a la vivienda a personas con vulnerabilidad residencial.



Vitrúvio mantiene una participación en ambas empresas.

### Gobernanza



Incorporación al Consejo de Administración de dos **Consejeros independiente**.



Ampliación del número de **mujeres** en el órgano de gobierno y con carácter **independiente en junio 2024**.



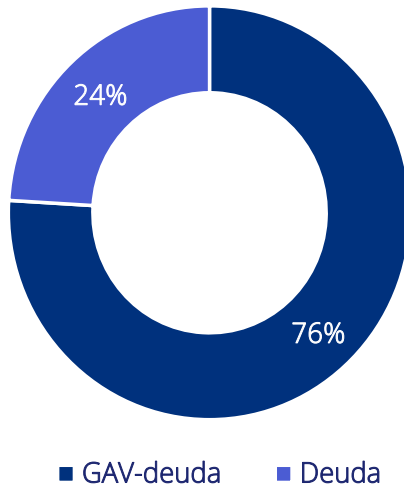
**Iniciativas voluntarias** de implantación de **buenas prácticas** en el plano de gobierno corporativo y para impulsar la transparencia (comisión de auditoría, comité asesor y frecuencia de reporting).



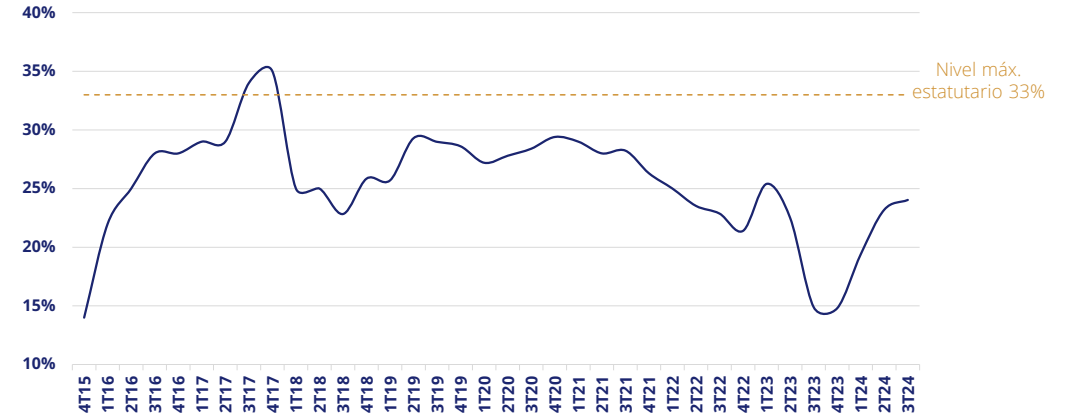
# Análisis corporativo

## Detalles de la deuda

% Apalancamiento\* 24% sobre GAV



Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,9% Coste medio

Primeros signos de moderación desde máximos, gracias a las bajadas generalizadas del Euribor, con expectativas de continuación de la tendencia.

8,7 años vencimiento

La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 8,7 años.

33% deuda cubierta

Un tercio de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, teniendo previsibilidad sobre los gastos financieros futuros.

Deuda neta 45,1M EUR

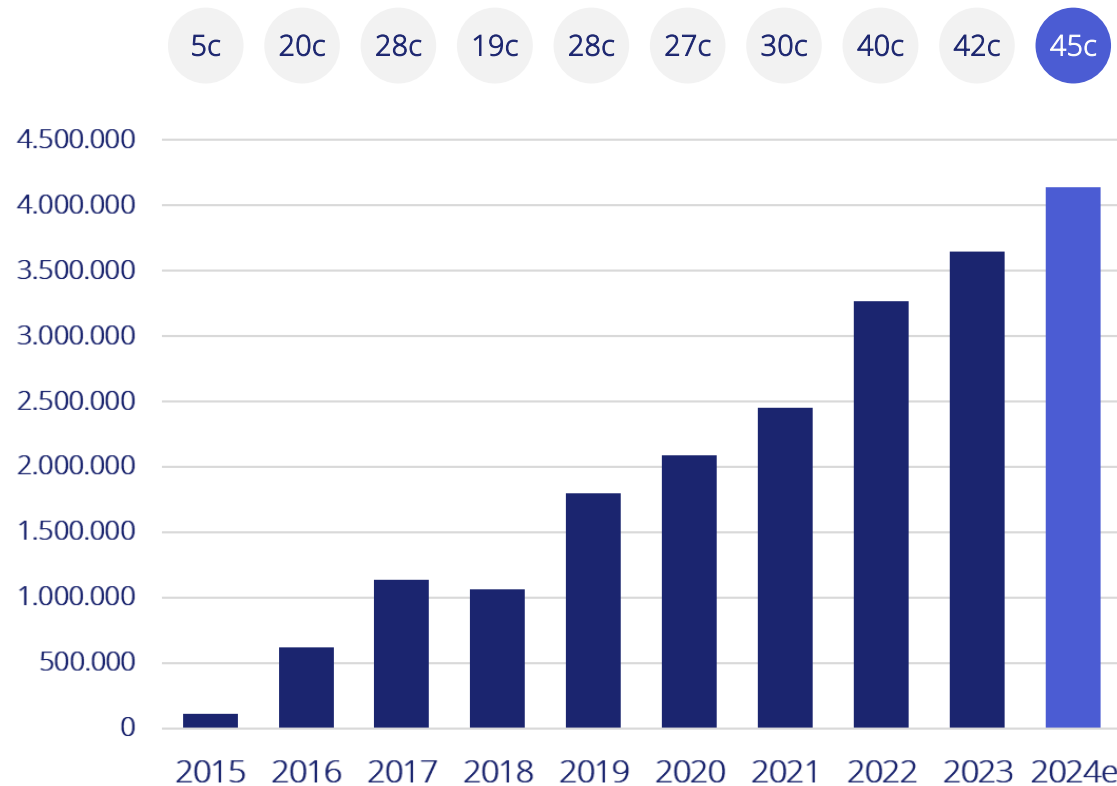
El saldo neto de financiación se sitúa en 45,1M EUR. El 92% son préstamos hipotecarios y el 8% restante pólizas de crédito.

\*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.

# Rentabilidad al accionista

Crecimiento estable de dividendos, aumento medio del 10% anual (CAGR) entre 2016 y 2024

Histórico de distribuciones al accionista



Dividendo\* objetivo en 2024

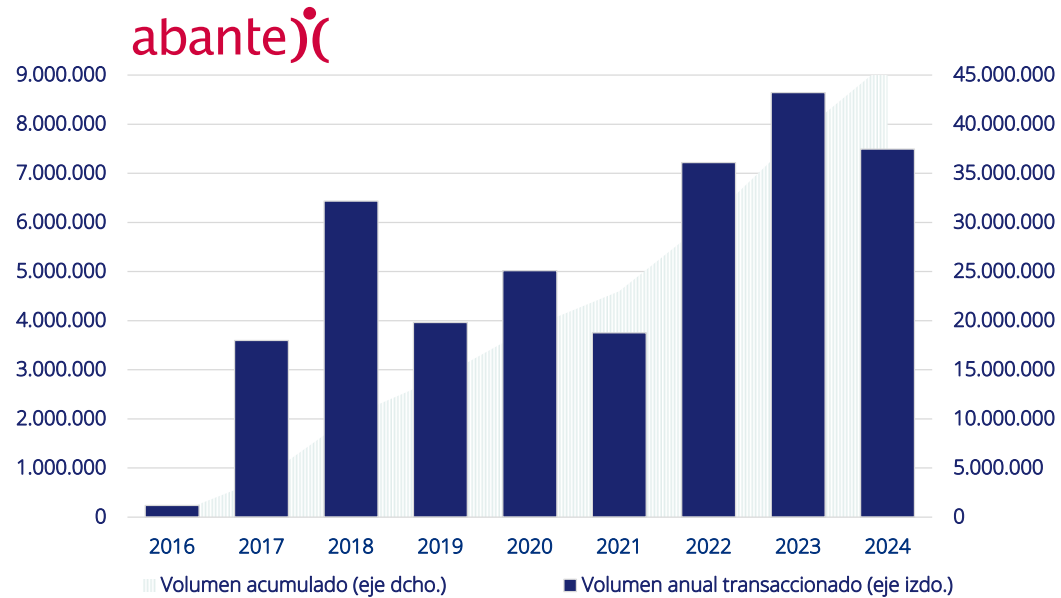


\*Consultar el glosario, al final de la presentación, para una explicación detallada del concepto y forma de cálculo de todos los indicadores incluidos en el informe.

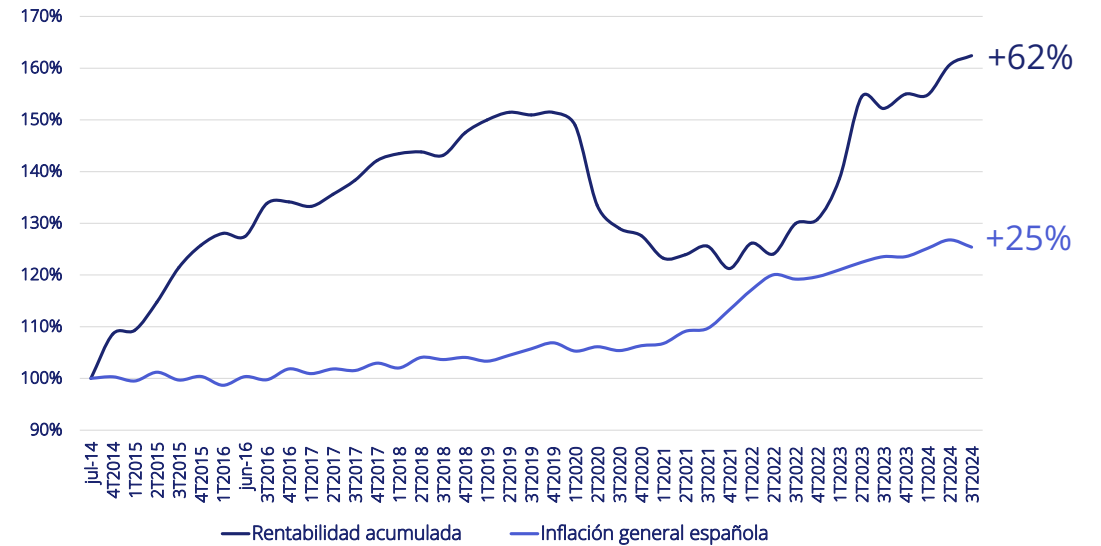
# Análisis de la acción

## Mejora constante de la liquidez y la rentabilidad

Histórico de la negociación en bolsa



Rentabilidad desde el inicio:  
revalorización (NAV y precio) + dividendos vs. inflación



### BME Growth



\*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.

# Resumen ejecutivo

Gestión patrimonialista con vocación de largo plazo en ubicaciones con alta demanda



188M€ valor bruto\*

Valoración total de los inmuebles (GAV)\*  
30 junio 2024



€143M€ valor neto (NAV)\*

NAV por acción\* 15,64 €  
30 septiembre 2024



24% apalancamiento\* sobre GAV  
Con un coste medio de deuda\* del 3,9%



€130M€ o 14,12€ por acción

Valoración societaria de Savills (NNNAV)\*  
30 junio 2024



98% ocupación\*

De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)



10,3M€ en ingresos anualizados (GRI)\*

(Alquiler + gastos repercutidos último mes x 12)



6,7% en rehabilitación

Inmuebles no alquilables



5,4% GRI Yield\*

Rentabilidad bruta de los alquileres



704 accionistas

El mayoritario con un 5,51%



0,45€ por acción de dividendo\* objetivo 2024

En 4 pagos iguales (feb, may, jul y nov)



9,3M€ liquidez en bolsa último año

46,4M€ negociados desde salida a bolsa



4,8% rentabilidad anualizada\*

62% rentabilidad acumulada\*



# Anexo

## Glosario

**GAV €:** valor bruto de los activos. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de los inmuebles que realiza la consultora Savills España y Gesvalt. En el caso de producirse adquisiciones o desinversiones a lo largo del semestre, se incluyen en el cálculo del GAV por su precio de compraventa.

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

**NNNAV €:** valoración societaria o valoración del *equity* de Vitruvio. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de la consultora Savills España.

**NAV por acción:** NAV dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la 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 impactos por desocupación, bonificaciones y 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 desde el inicio (acumulada):** 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.

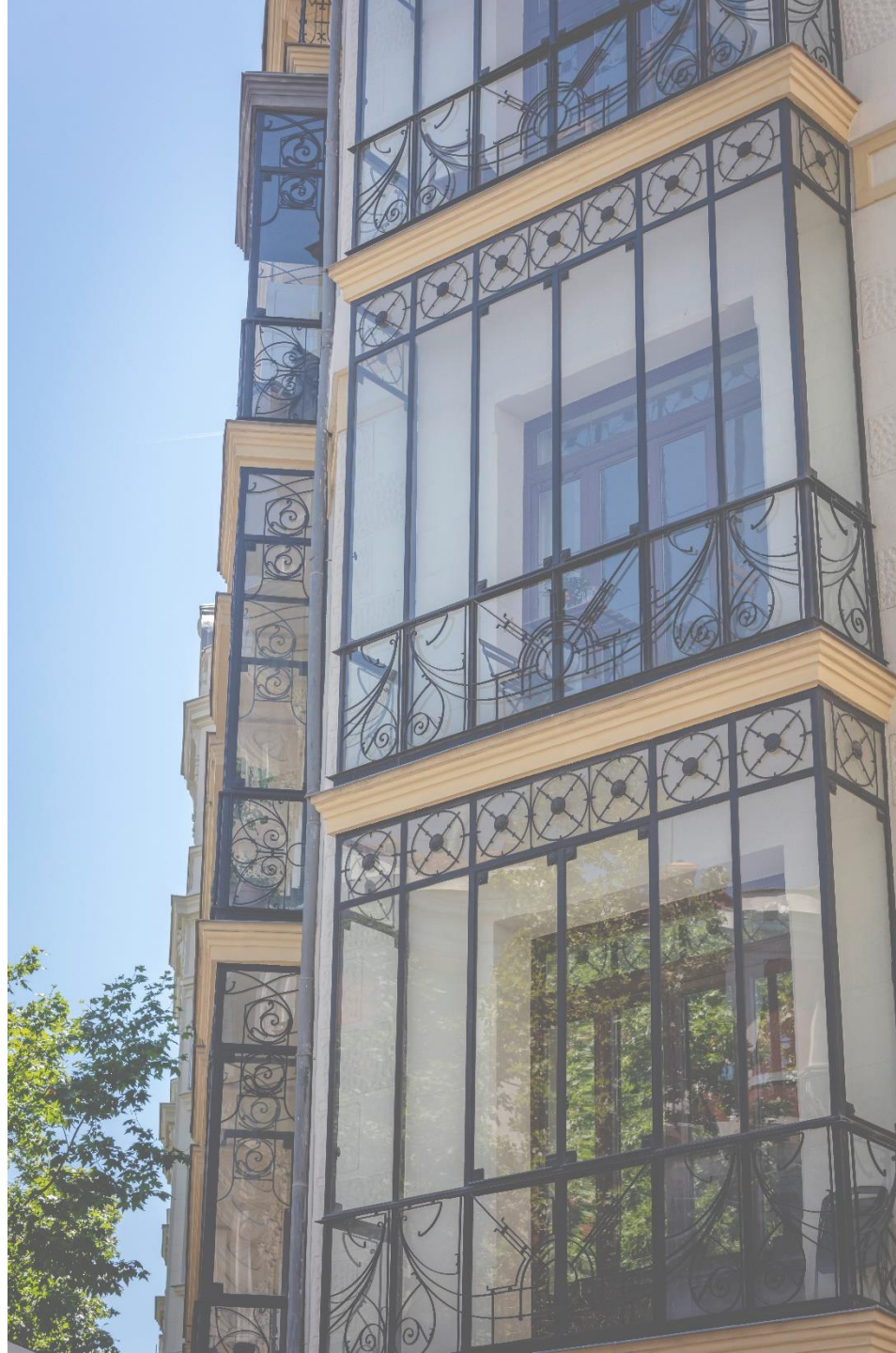
**Rentabilidad desde el inicio anualizada:** variación del NAV por acción desde la fundación de la compañía hasta su inicio de cotización, más la variación de la acción desde el inicio de cotización hasta la fecha actual, incluyendo las distribuciones de dividendos al accionista desde sus inicios, todo ello anualizado.

**Inflación general española:** datos publicados por el INE.

- Informe trimestral  
3T 2024

# Sagasta

Superficie total: 4.731 m<sup>2</sup>



- Informe trimestral  
3T 2024

# Ayala

Superficie total: 2.983 m<sup>2</sup>



- Informe trimestral  
3T 2024

# Goya

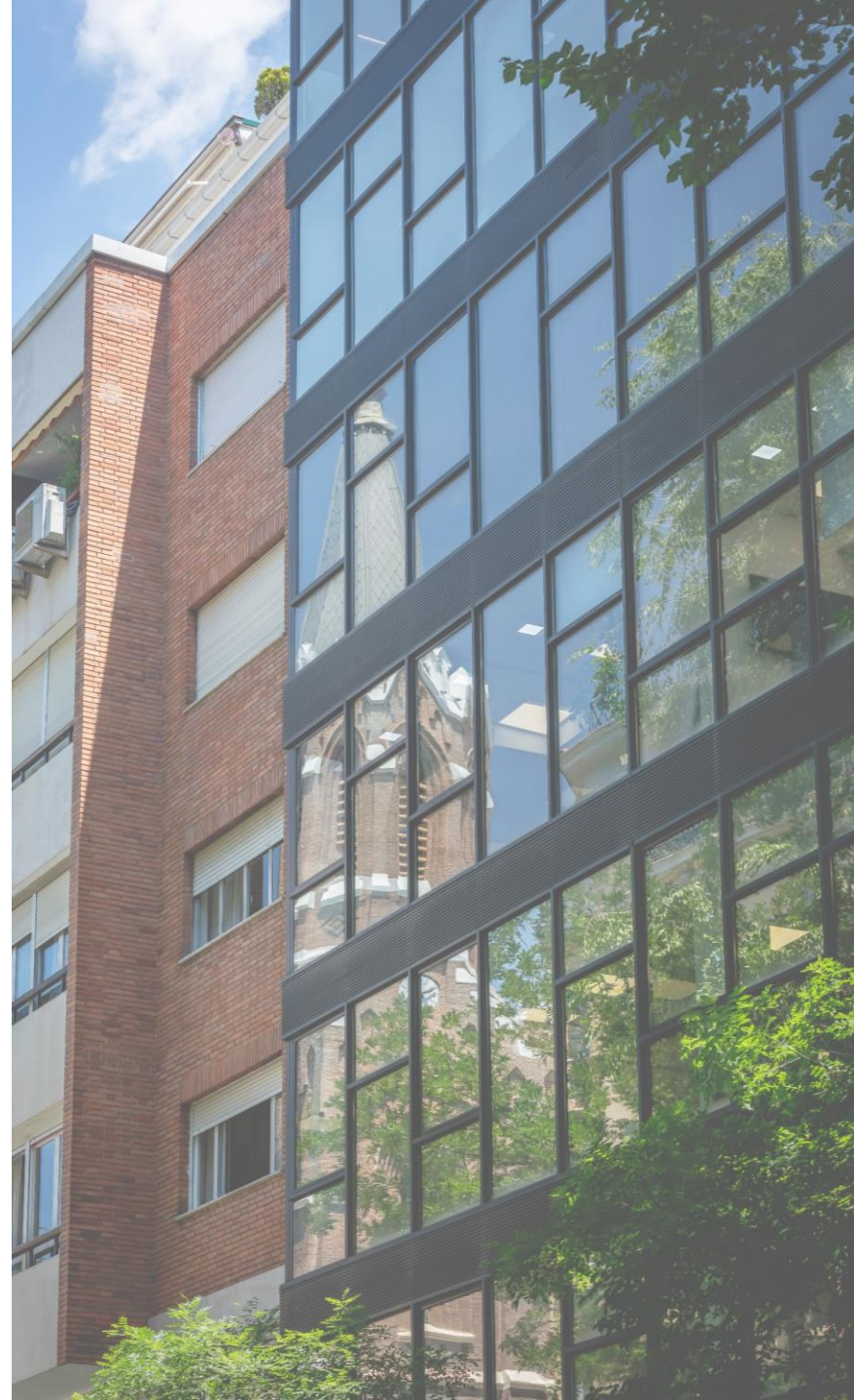
Superficie total: 2.792 m<sup>2</sup>





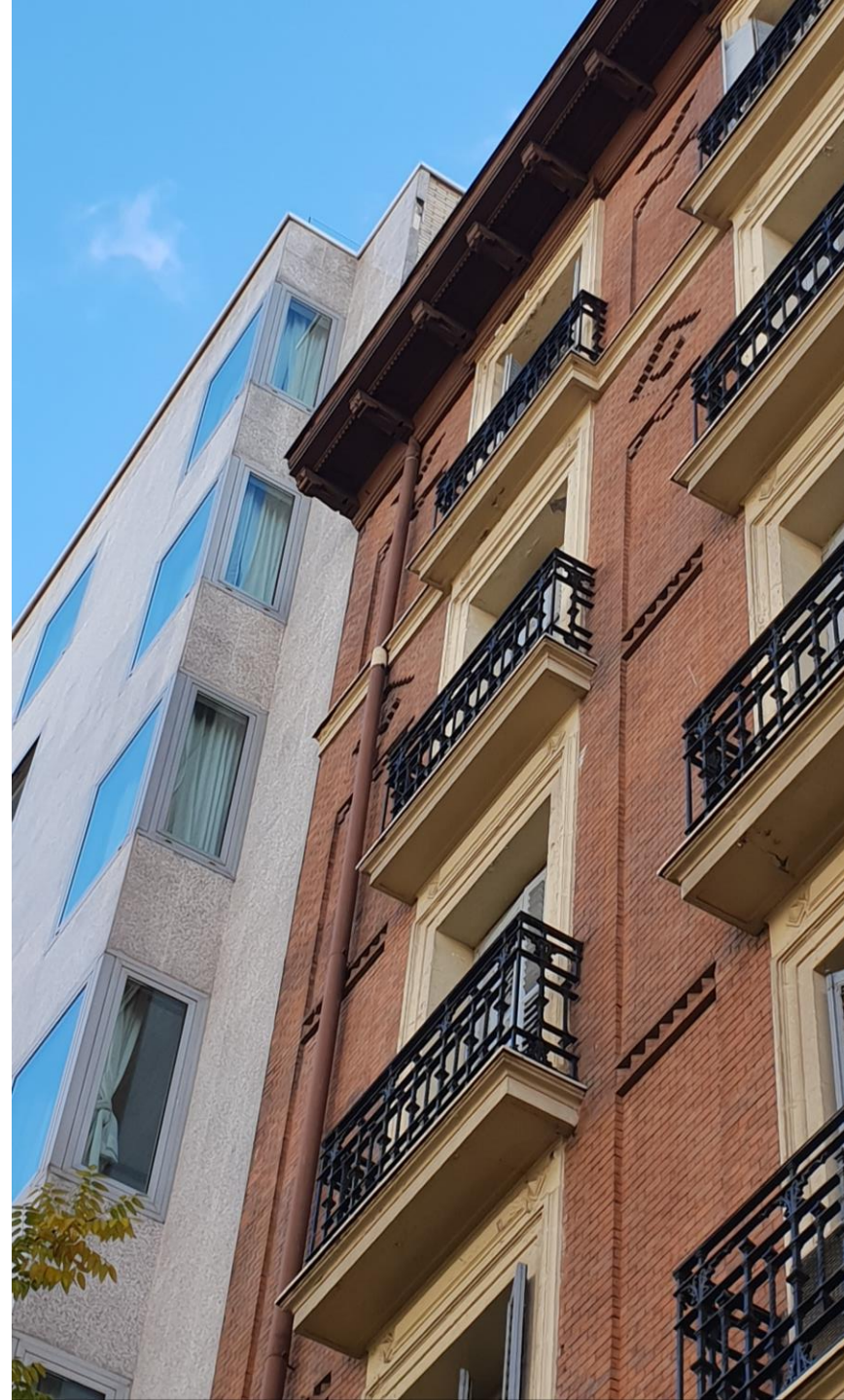
# Fernández de la Hoz

Superficie total: 2.708 m<sup>2</sup>



# Proyecto Fidelgés

Superficie total: 5.374 m<sup>2</sup>





**VITRUVIO**