

Informe Trimestral

1T 2022



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 es a 31 de diciembre de 2021 y la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) a 31 de marzo de 2022. De la suma de ambos elementos se alcanzan las cifras de valoración presentadas en el informe con las siglas inglesas GAV, por *gross asset value*.

El presente informe muestra el resultado de anualizar los ingresos del último mes del trimestre. Este dato ofrece una imagen estática, a última fecha, de la marcha de Vitruvio

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



Carta al accionista

1T 2022



Vitruvio celebra su **junta de accionistas** el próximo martes 7 de junio a las 19:00 horas en la Plaza de la Independencia, 6 (Auditorio Abante). Además de la votación de los acuerdos propuestos, será una buena oportunidad para que los accionistas conozcan de primera mano la marcha de la compañía y la estrategia de crecimiento.

Durante el primer trimestre, se ha repercutido la **inflación** en las renovaciones de los contratos de alquiler con absoluta normalidad. También en abril y mayo, salvo en las revisiones de alquileres residenciales debido a la limitación impuesta por el Gobierno.

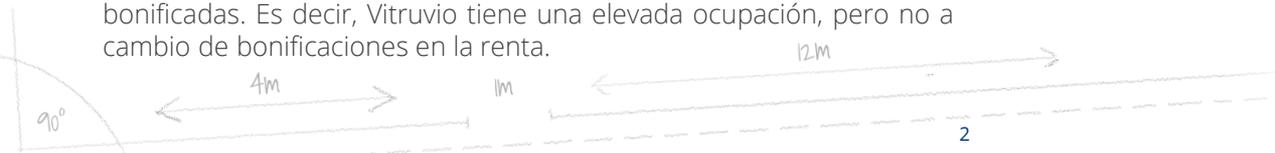
Los alquileres de oficinas, locales y logístico representan el 75% de las rentas totales de Vitruvio, donde no hay limitaciones a la actualización de alquileres. Se ha **ayudado** durante la pandemia a todos aquellos inquilinos que lo solicitaban justificadamente y no hay motivo para aplicar nuevos descuentos, que es lo que sucedería si no se actualizaran los contratos con la inflación.

La **ocupación es del 98%** a cierre de marzo, mejorando el dato de cierre de diciembre y ratificando la buena salud de la cartera inmobiliaria. Solamente ha habido un 0,6% de las rentas de mayo bonificadas. Es decir, Vitruvio tiene una elevada ocupación, pero no a cambio de bonificaciones en la renta.

La **deuda es del 25%** sobre el valor de los inmuebles en propiedad, con la mitad cubierta frente a potenciales subidas del tipo de interés. Este dato tan conservador tiene dos ventajas: en primer lugar, resulta muy tranquilizador tener un nivel tan bajo de deuda en entornos de incertidumbre como el actual; y, en segundo lugar, Vitruvio tendría mucho margen para adquirir nuevos activos.

Vitruvio mantiene su **vocación de crecimiento** tanto en activos como en capital, requisito imprescindible para el incremento de la liquidez en la acción. Todo ello, repartiendo trimestralmente **dividendos**, los cuales se sigue estimando que ascenderán a **40 céntimos por acción** entre enero y diciembre del presente ejercicio.

El **precio de la acción ofrece mucho valor** a estos niveles y se ha convertido, junto con la búsqueda de nuevas adquisiciones y la gestión de la cartera, en el principal foco del equipo gestor.



Perfil de inversión de Vitruvio

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

La acción negocia en BME Growth (YVIT) y no hay mínimo de inversión.



Alto nivel de **ocupación**



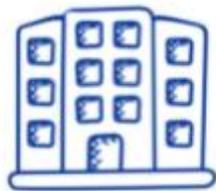
Diversificación por usos e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



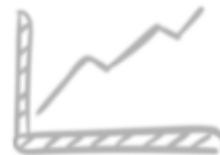
Rentabilidad objetivo **inflación + 2,5%**



Los inmuebles

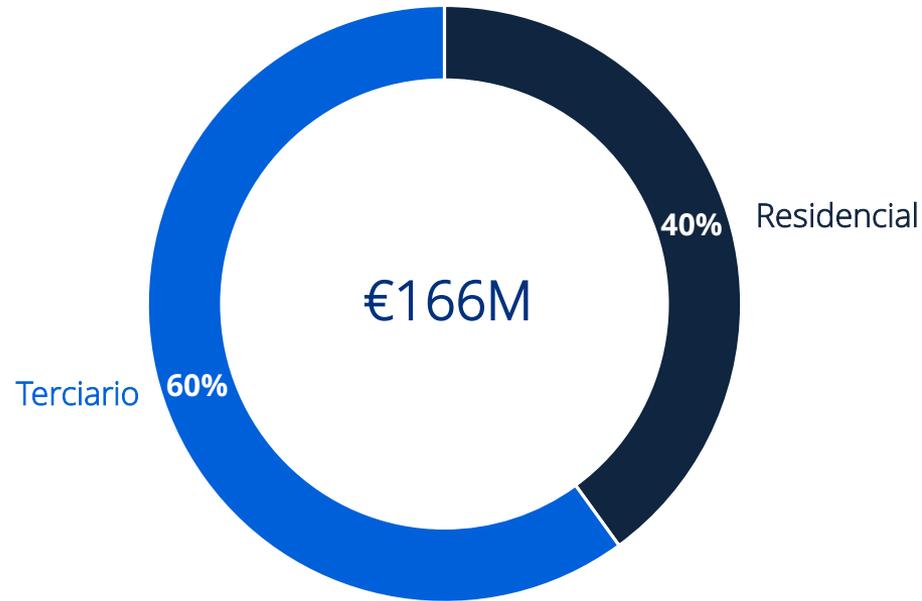


La socimi

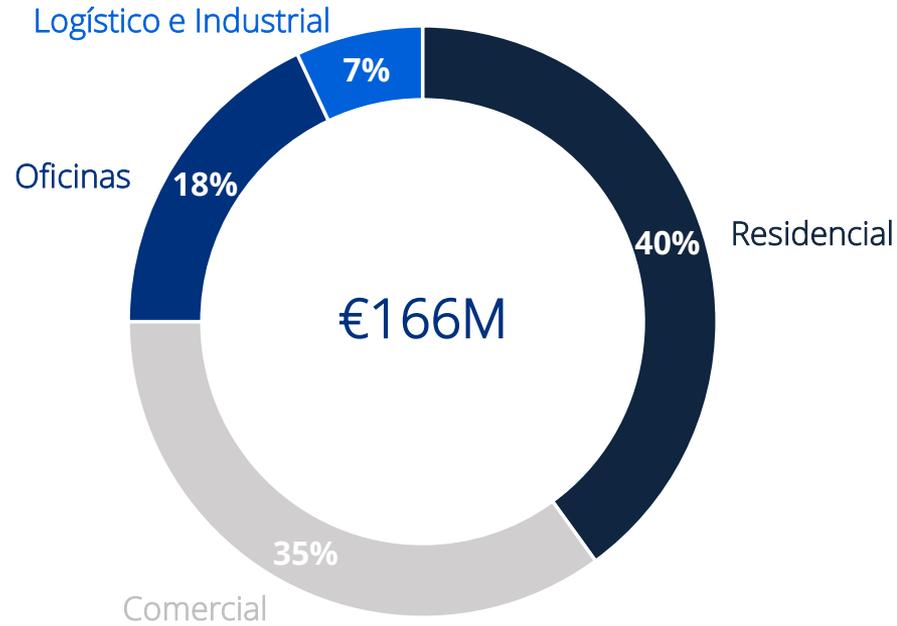


La acción

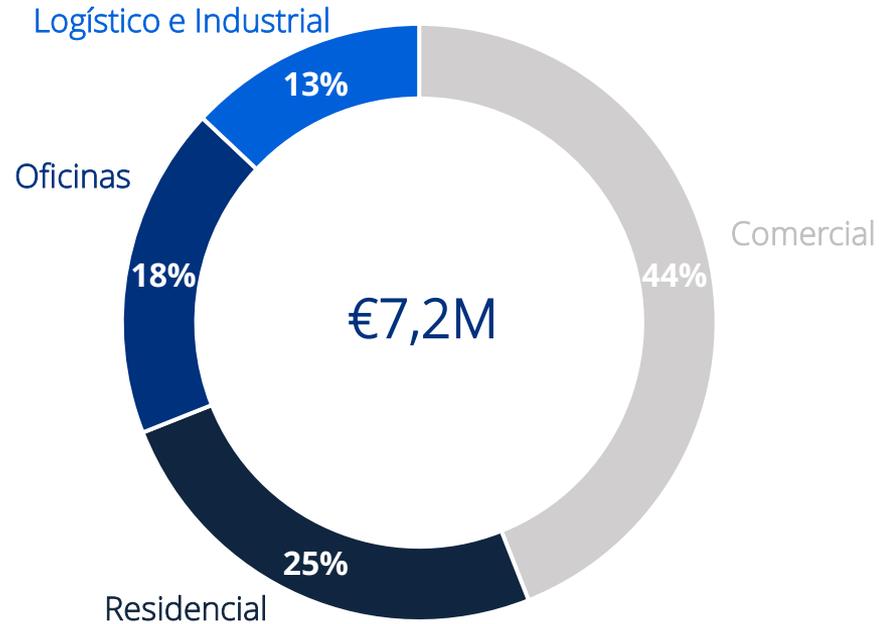
Distribución por tipología



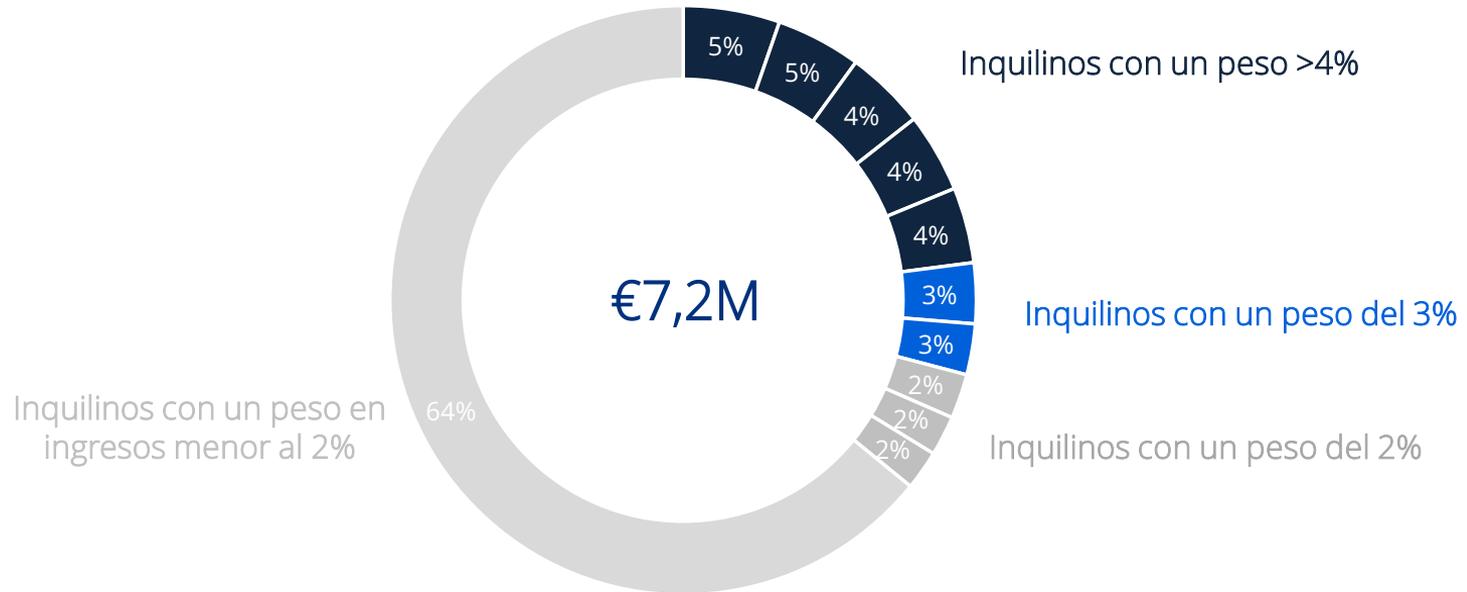
Distribución por usos



Distribución por ingresos

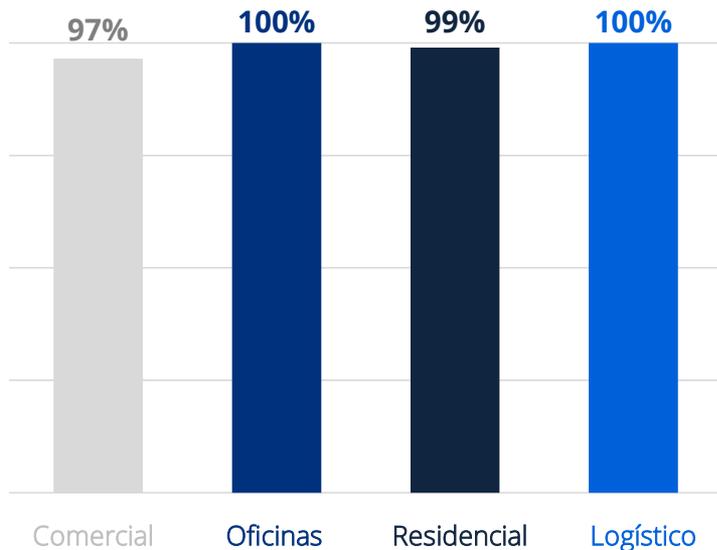


Peso por inquilino sobre el total



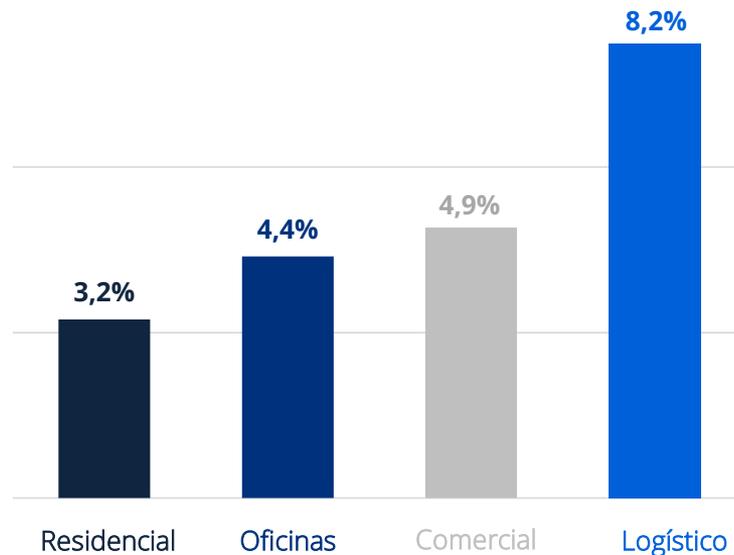
Ocupación por usos

98% Ocupación media
(cierre trimestral)

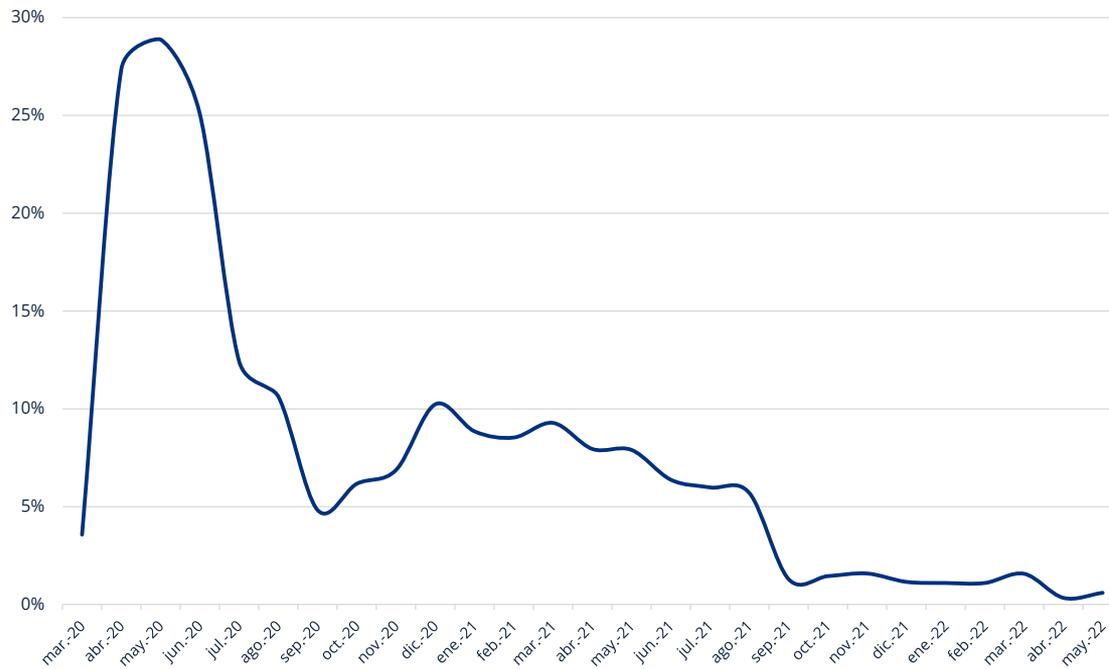


Rentabilidad por usos

4,4% Rentabilidad media
(NRI mar-22 anualizado)



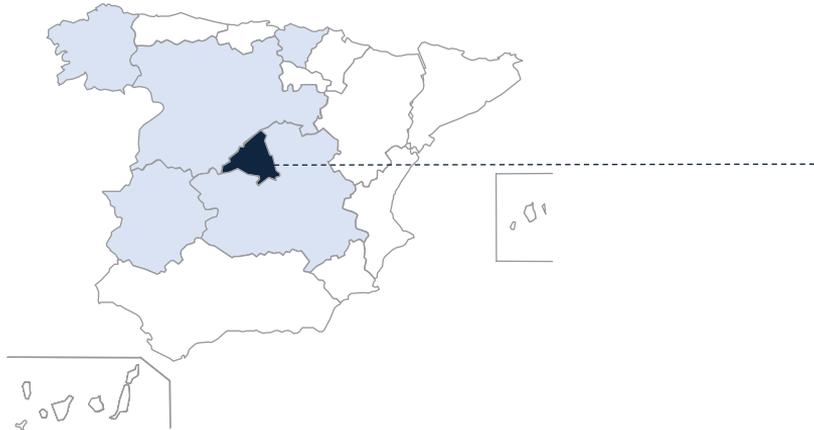
Ayudas justificadas en la crisis y situación actual



0,6% Bonificaciones a inquilinos en mayo

> Distribución geográfica

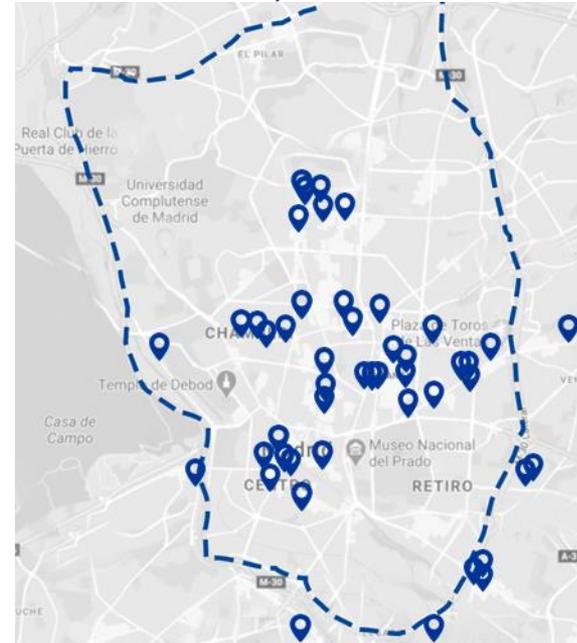
Ubicaciones España



Madrid ⁴	94%
País Vasco	4%
Otros	2%

⁴ Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central



Resumen cartera

Datos a cierre del primer trimestre



Comercial



Residencial ⁷



Oficinas



Industrial & Logístico

Valoración (€) ⁵	58,5 millones	65,2 millones	28,9 millones	11,6 millones
Superficie (m²)	15.243 m ²	18.174 m ²	7.221m ²	25.601 m ²
Valoración (€/m²)	3.839 €/m ²	3.586 €/m ²	4.001 €/m ²	452 €/m ²
Ocupación	97%	99%	100%	100%
Ingresos anualizados ⁶	2.870.000 €	2.112.000 €	1.266.000 €	955.000 €
Rentabilidad (%) NRI ⁶	4,9%	3,2%	4,4%	8,2%
Peso en la valoración	35%	40%	18%	7%
Peso en ingresos	44%	25%	18%	13%
Inquilinos	55	126	24	5
Activos	47	9	6	3

⁵ La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills de los inmuebles de Vitruvio; y b) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid.

⁶ Ingresos anualizados del último mes (NRI x 12). Vitruvio ha llegado hasta el último cierre trimestral a acuerdos de bonificación y/o aplazamiento que han reducido los ingresos esperados.

⁷ Incluye Residencial a corto plazo (CP).

> Nuestra cartera Activos principales

	Sagasta 24 Madrid	Fdz. de la Hoz 52 Madrid	Ayala 101 Madrid	Goya 5-7 Madrid	Duque de Rivas 4 Madrid
Uso	Residencial	Oficinas	Residencial	Comercial & Oficinas	Residencial c/p
Valoración (GAV)	21.814.000 €	12.775.000 €	11.761.000 €	9.954.000 €	9.070.000 €
€/m²	4.661 €/m²	4.718 €/m²	3.943 €/m²	5.451 €/m²	2.927 €/m²
Tamaño SBA (m²)	4.731m ²	2.708 m ²	2.983 m ²	1.828 m ²	3.099 m ²

SBA: Superficie Bruta Alquilable.
No incluye los m² de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m²



> Nuestra cartera Activos principales

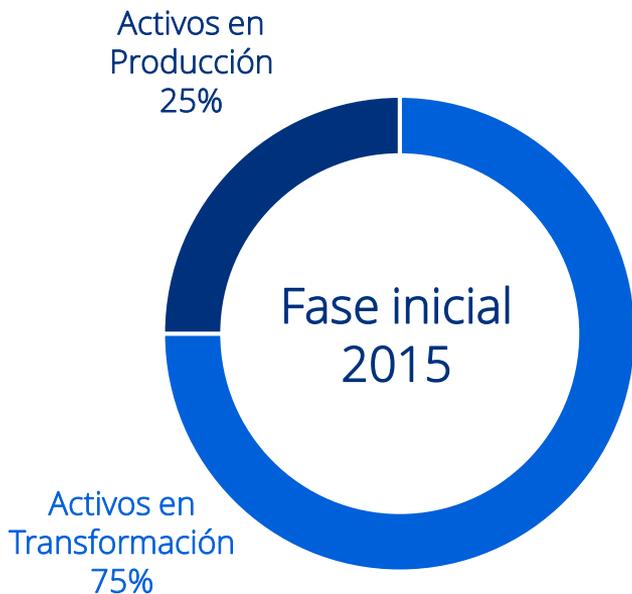
	Madrid Río Madrid	Aguirre 1 Madrid	Tribulete 23 Madrid	Av. Albufera 25 (VIPS) Madrid	Mercamadrid Madrid
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Comercial	Industrial&Logístico
Valoración (GAV)	8.423.000 €	6.685.000 €	6.288.000 €	3.098.000	1.980.000
€/m²	2.129 €/m²	4.956 €/m²	3.844 €/m²	5.454 €/m²	370 €/m²
Tamaño SBA (m²)	3.956 m ²	1.349 m ²	1.636 m ²	568 m ²	5.358 m ²

SBA: Superficie Bruta Alquilable.
No incluye los m² de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m²



Gestión activa desde 2014

Entre el 75% de 2015 y el 10% de 2022e



Gestión activa 2015-2024

Desde el 75% de la cartera hasta el 10% estimado en 2022

Ayala



Sagasta



Fdz de la Hoz



Aguirre



Duque de Rivas

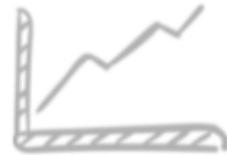




Los inmuebles

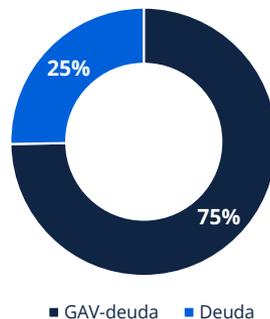


La socimi



La acción

> Datos financieros Detalles de deuda



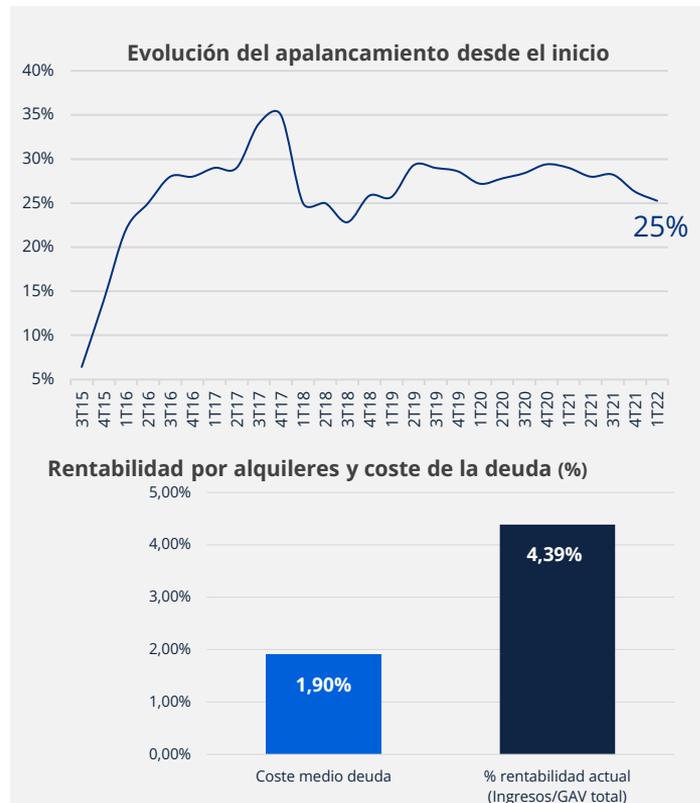
Apalancamiento moderado

25% Nivel de endeudamiento
(a cierre 1T2022)

0,8x El ratio de cobertura del trimestre es 0,82x, ya que la compañía ha sido capaz de repagar mayor deuda debido al exceso de tesorería derivado de las desinversiones

La compañía cuenta con un nivel de deuda del **25%**, un punto inferior al trimestre anterior. En 2019 se tomó la decisión de reducir el apalancamiento en los siguientes ejercicios a la vista de lo avanzado que estaba el anterior ciclo económico. Esa acción ha servido de colchón para navegar mejor la crisis del 2020-2021.

La deuda neta es de **41,5M€**, repartida entre préstamos hipotecarios con extensos vencimientos de entre 9 y 14 años (91% del total) y pólizas de crédito (9% del total) con vencimientos a 1 y 2 años. El **49% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés. Gracias a las desinversiones realizadas en los últimos seis meses, Vitruvio ha repagado más deuda de la inicialmente acordada y conseguido un **nivel bajo/moderado de apalancamiento**, lo que deriva en una ratio de cobertura del servicio de la deuda del 0,8x



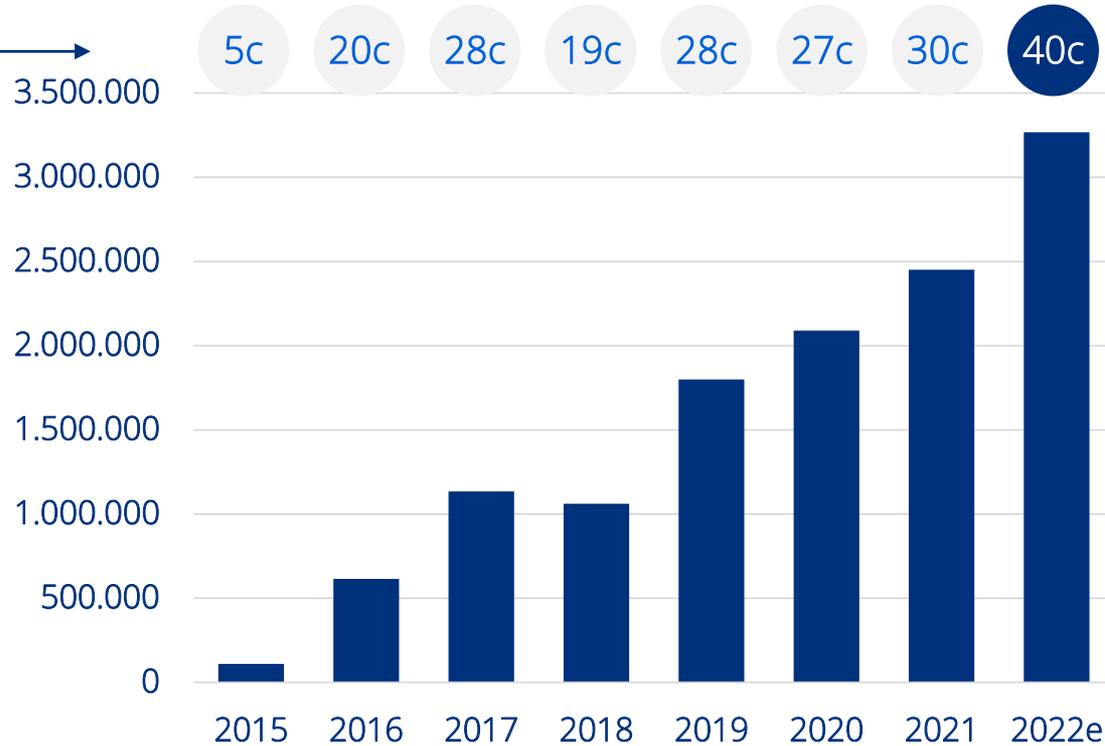
Distribuciones al accionista en 2022



Distribuciones al accionista en 2022



En año natural





Los inmuebles



La socimi



La acción

Evolución de la acción

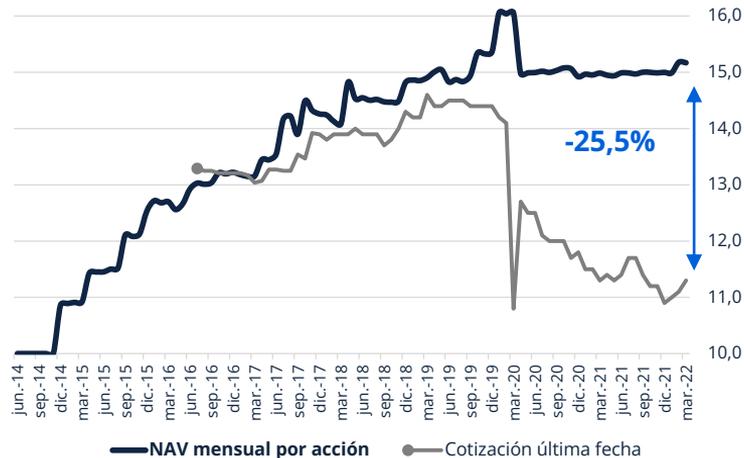
La acción tiene un descuento del **-25,5%**

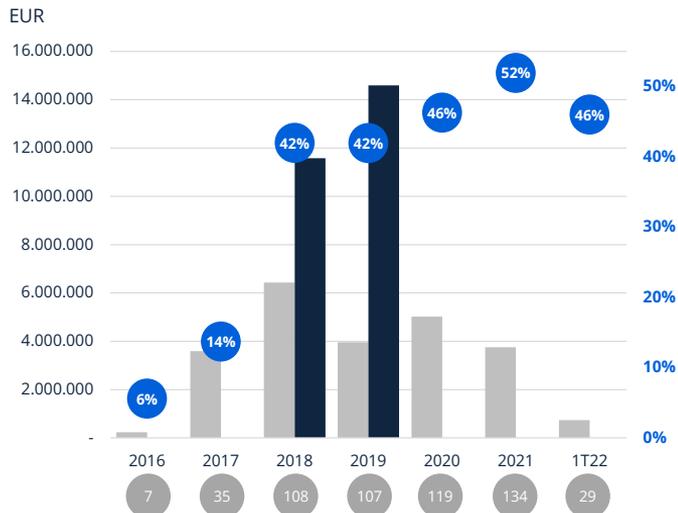
Con la **crisis**, el precio fluctúa entorno a **11,30 €/acción***, con un descuento del **-25,5%** vs NAV/acción, valorando implícitamente (incluyendo activos desocupados):

- La cartera **residencial** en el centro de Madrid en **2.671 €/m²** o un 4,35% de rentabilidad.
- La cartera de **oficinas** en el centro de Madrid al **5,88%** de rentabilidad (2.980 €/m²).
- La cartera de **locales** en ubicaciones céntricas al **6,58%** de rentabilidad (2.860 €/m²).
- Y la cartera **logística** al **11,07%** de rentabilidad.

Todas las rentabilidades están **ponderadas por ocupación** (ingresos totales divididos entre valoración de todos los activos por cada uso, ocupados y vacíos)

Evolución de la cotización vs. NAV por acción (NAV calculado a 31 de marzo de 2022 – 15,17 €)





Ratio de liquidez = días con cruces / días posibles

- Volumen negociado en BME Growth cada año (eje izquierdo)
- Ampliaciones de capital dinerarias realizadas cada año (eje izquierdo)
- Ratio de liquidez, calculado como:
Nº días con operaciones de compraventa en BME Growth / total sesiones bursátiles (eje derecho)
- Nº días con operaciones de compraventa en BME Growth

Análisis de la liquidez

- La liquidez de Vitruvio en el mercado BME Growth ha aumentado conforme aumentaba el crecimiento de la compañía.
- Vitruvio ha tenido desde el inicio una **ratio de liquidez de los más elevados** del mercado BME Growth, en comparación con el resto de las 70 Socimis negociadas.
- En el primer trimestre del año 2022 se transaccionaron **740 mil euros en 29 operaciones**.
- Desde la salida a bolsa en junio de 2016, en total, se han **transaccionado acciones de Vitruvio por 24M€**.
- La base accionarial suma a cierre del trimestre **461 accionistas**.

> Gestión patrimonialista de largo plazo Vitruvio

Resumen

Vitruvio es una sociedad cotizada de inversión inmobiliaria de largo plazo **abierta al público**. Se centra en la compra y posterior alquiler de inmuebles urbanos, repartiendo luego los beneficios de los alquileres a sus accionistas. Para ser accionista de Vitruvio sólo es necesario comprar acciones en BME Growth (*Ticker YVIT e ISIN ES0105139002*).

Los inmuebles están ubicados en localizaciones céntricas, con alta demanda de **ocupación**, principalmente en Madrid y determinadas capitales de provincia.

Los activos que componen la cartera están **diversificados** por usos, teniendo en propiedad locales comerciales, edificios residenciales, oficinas y una parte residual en industrial y logístico. Con una fuerte **diversificación de inquilinos** también.

El enfoque de gestión es fundamentalmente **patrimonialista**. También se invierte en inmuebles que requieran un proceso de transformación como palanca de generación de valor al accionista. La base accionarial es amplia y con gran difusión, con 461 accionistas a cierre de marzo, donde ninguno ostenta una posición de control.

Indicadores principales



166M€
Valor Bruto¹

Valor Bruto de Inmuebles (GAV)



210 Inquilinos

200 pesan < 2% de las rentas



€124M
Valor Neto

Valor Neto por acción 15,17 €



25% Deuda²

Sobre Valor Bruto¹
interés medio del 1,90%



7,2M€ Ingresos³
Ingresos anualizados **marzo**.
(Alquiler = *NRI al mes x 12*)



98% Ocupación

Ex Inmuebles en rehabilitación



461 Accionistas
El mayoritario con un 5,5%



1,5% Rehabilitación

Inmuebles en rehabilitación

¹ La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills de los inmuebles de Vitruvio; y b) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid.

² El porcentaje de deuda se calcula como deuda neta a cierre de trimestre, dividido entre la valoración¹ de los activos.

³ Ingresos anualizados del último mes del trimestre informado (NRI mes x 12). Vitruvio ha llegado hasta el último cierre trimestral a acuerdos de bonificación y/o aplazamiento que han reducido los ingresos esperados.

> 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 valoración del activo vacío entre valoración total de la cartera (GAV vacío/GAV).

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.

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

FFO/acción: beneficio del año + amortizaciones y depreciaciones – plusvalías/pérdidas por desinversiones, dividido por el número de acciones en circulación.

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

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