

# Informe Trimestral

1T 2023



**VITRUVIOSOCIMI**  
REAL ESTATE

# Nota previa

Al final de la presentación se incluye un Glosario que explica el significado de los términos 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 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*.

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.

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.



# Carta al accionista

1T 2023

En la carta al accionista de **cierre de 2022** decíamos que Vitruvio tenía dos objetivos para 2023: primero, la compra de inmuebles aprovechando el entorno adverso y, segundo, retomar el crecimiento con ampliaciones de capital. En marzo se ha cumplido el primer objetivo con la incorporación de un activo en la Plaza de Colón de Madrid. Y, además, se acaba de anunciar también el **plan estratégico** de la compañía, resumido en la Presentación corporativa que se ha hecho pública. El plan incluye la propuesta de **ampliación de capital** que se votará en la junta general de accionistas del próximo 23 de mayo.

El enfriamiento del mercado inmobiliario por el aumento drástico del coste de financiación ha expulsado a los inversores que adquieren inmuebles con porcentajes elevados de endeudamiento. Vitruvio invierte con una visión de largo plazo y, por lo tanto, el entorno actual ofrece retornos más atractivos que la compañía desea aprovechar. Y hacerlo comprando con capital, sin deuda.

Vitruvio siempre ha estado abierto a incorporar a su proyecto a **otras sociedades de inversión inmobiliaria y a patrimonios familiares**.



Esas operaciones han sido beneficiosas tanto para Vitruvio como para los aportantes y, también, para sus inquilinos porque reciben un mejor servicio en activos de mayor calidad.

Entre 2014 y 2020 se acordaron siete operaciones de aportación a Vitruvio, además de cinco ampliaciones de capital dinerarias. El entorno actual refuerza las ventajas inherentes a este tipo de operaciones. Vitruvio espera seguir jugando un papel clave tejiendo más alianzas, siempre que las mismas sean coherentes con el perfil conservador y patrimonialista de la compañía.

Vivimos en una economía de la aglomeración, donde la población sigue acudiendo, año tras año, a vivir a las ciudades. Es una tendencia global y se explica porque en las grandes urbes hay más oportunidades de trabajo y de ocio, especialmente, para la población joven. Por eso es tan importante que proyectos colectivos de inversión como Vitruvio sigan incorporando socios con los que poder invertir en generar la oferta de inmuebles que la sociedad necesita para vivir, trabajar y disfrutar del tiempo libre. Esa es la misión de largo plazo de Vitruvio.



## Perfil de inversión

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**



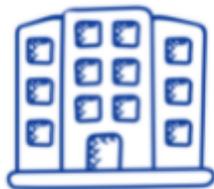
**Diversificación** por usos e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



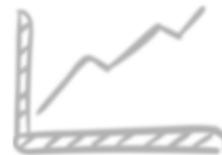
Rentabilidad objetivo **inflación + 3%**



**Los inmuebles**

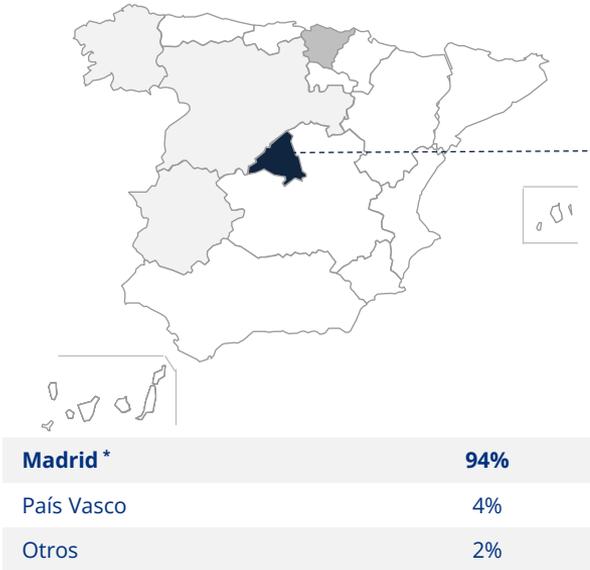


**La socimi**



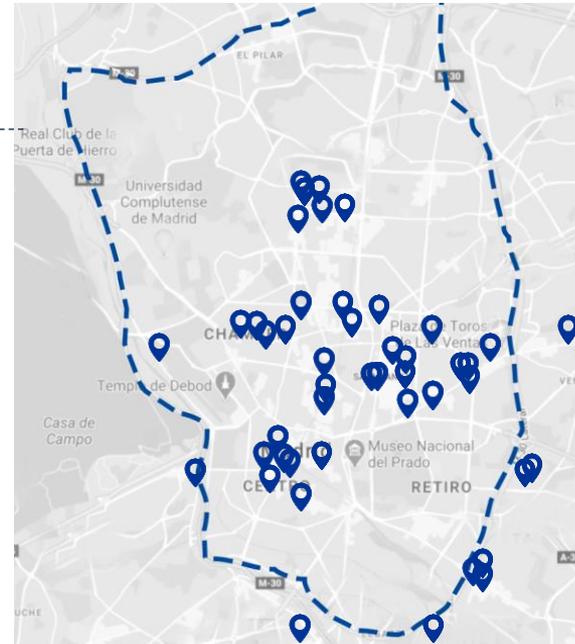
**La acción**

## Distribución geográfica

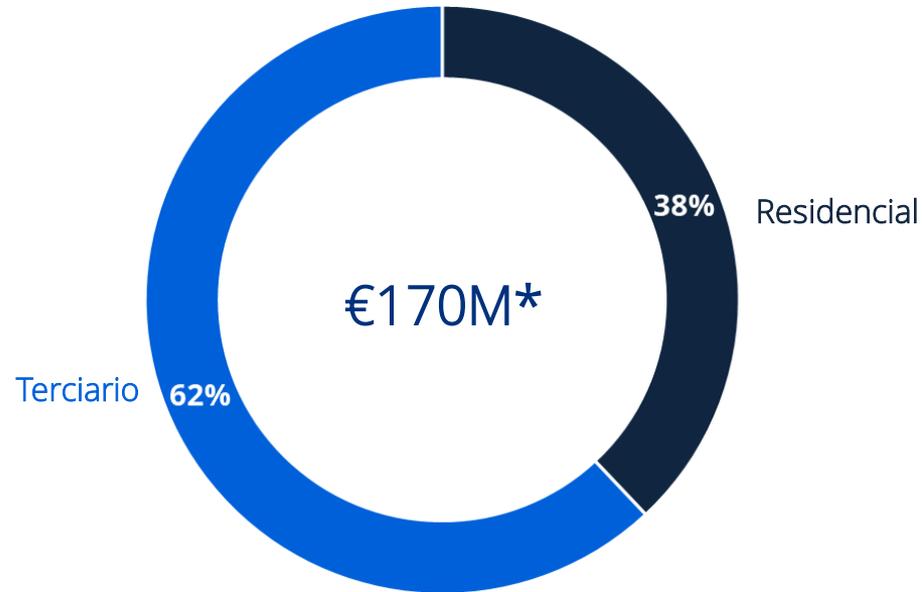


\*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central – M30

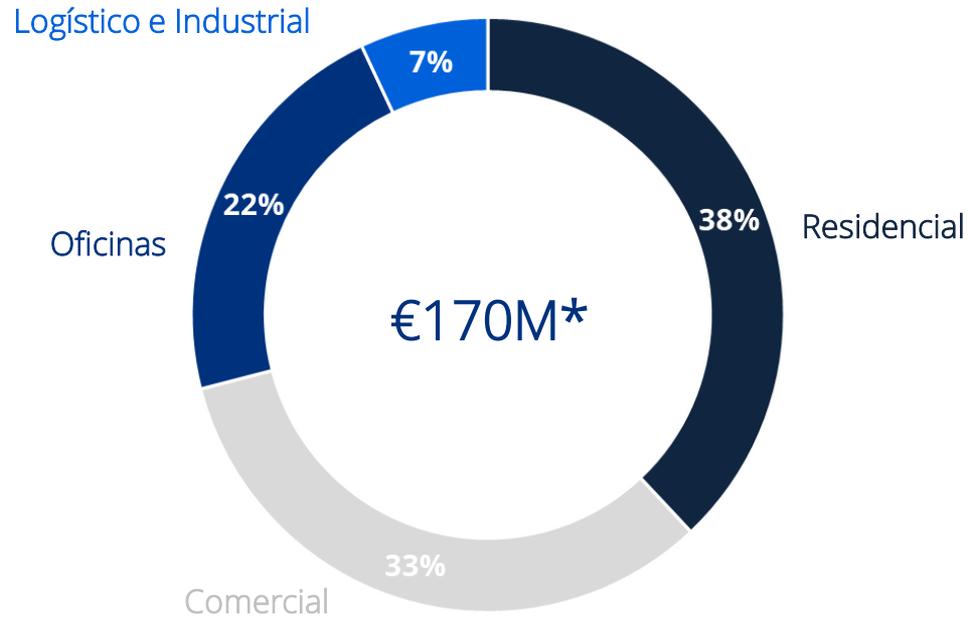


## Distribución por tipología



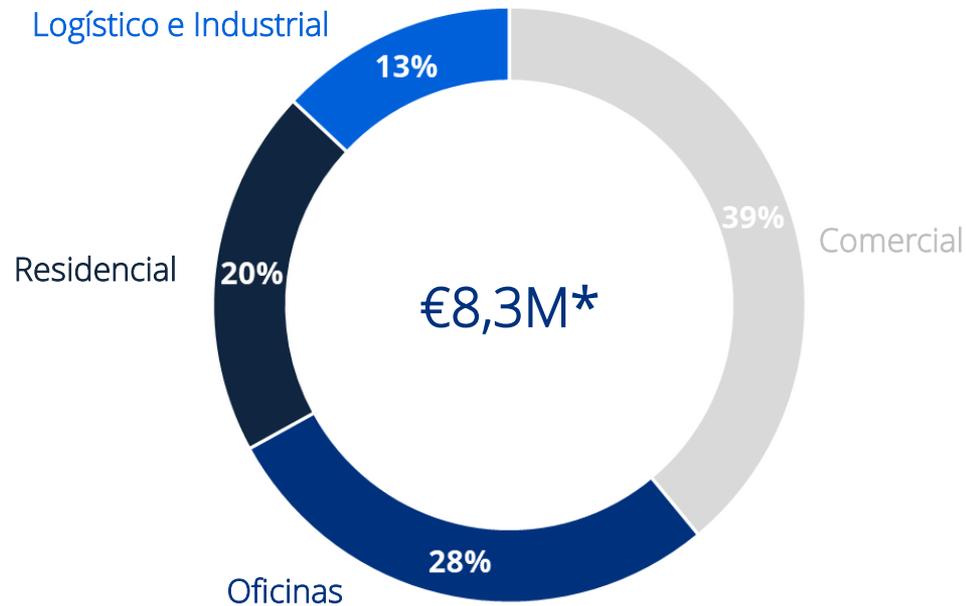
\* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 31 de diciembre de 2022 de los inmuebles de Vitruvio; b) la valoración de Savills a 31 de marzo de la última adquisición; y c) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia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

## Distribución por usos



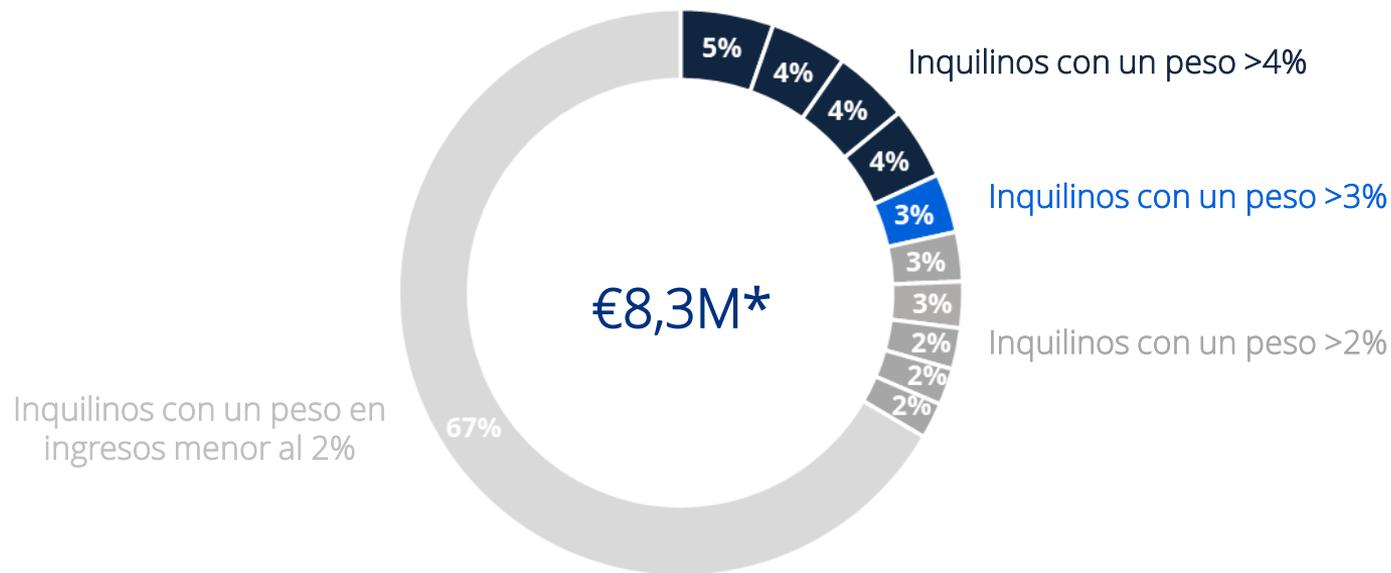
\* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 31 de diciembre de 2022 de los inmuebles de Vitruvio; b) la valoración de Savills a 31 de marzo de la última adquisición; y c) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia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

## Distribución por ingresos



\* Ingresos anualizados del último mes (NRI x 12).

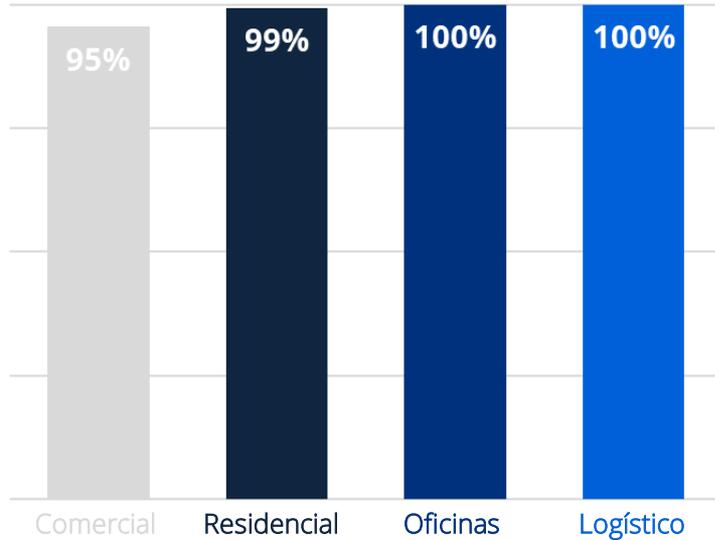
## Peso por inquilino sobre el total



\* Ingresos anualizados del último mes (NRI x 12).

## Ocupación por usos

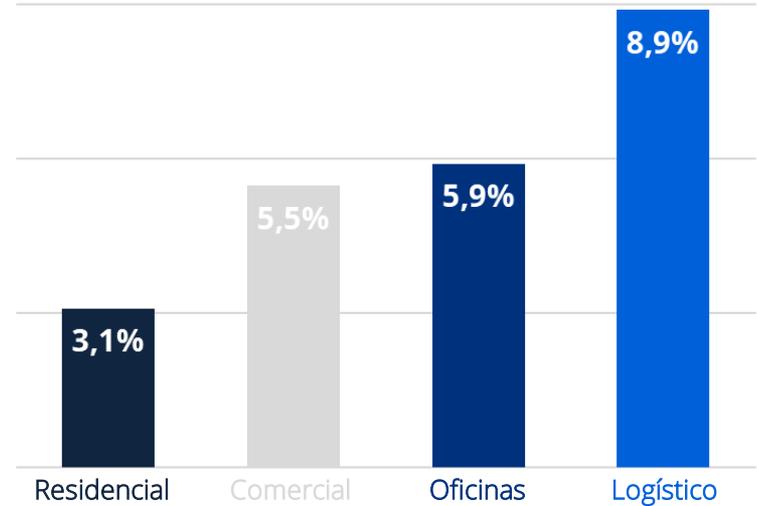
**98,2%** Ocupación media  
(cierre trimestral)



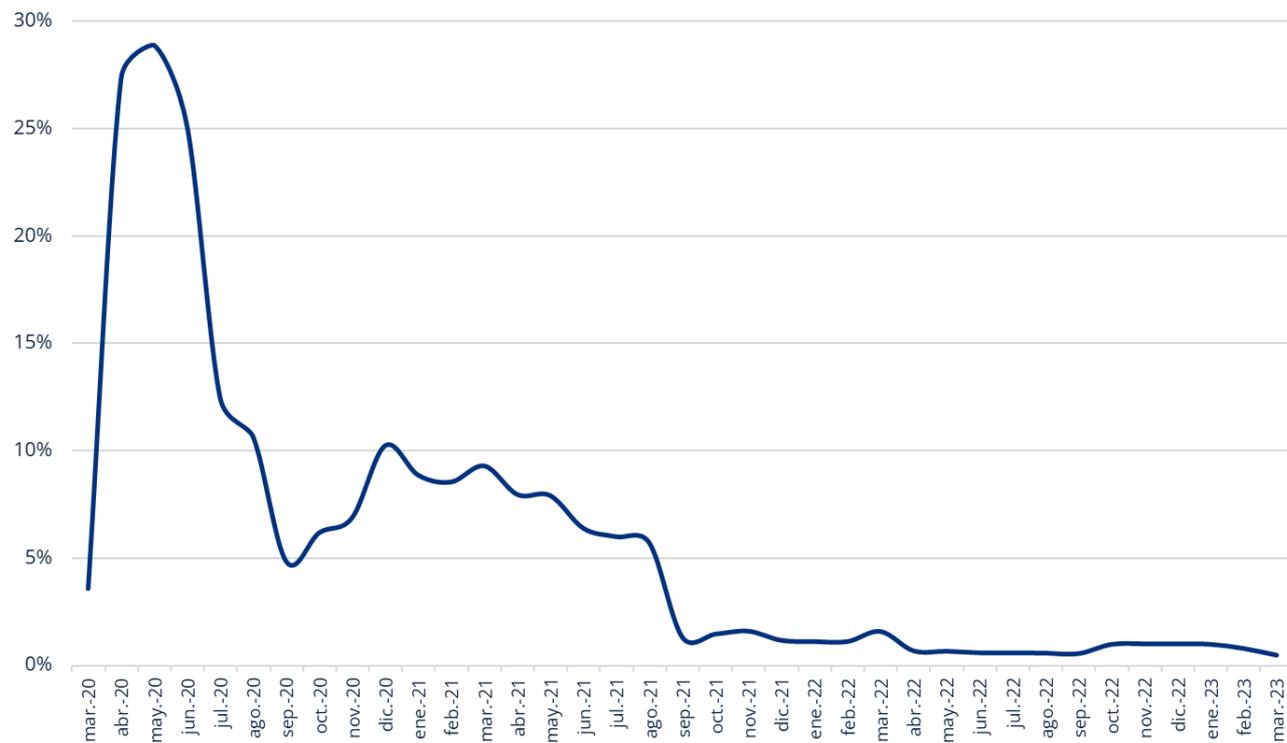
Los activos en rehabilitación representan el 6,3%.

## Rentabilidad por usos

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



# Ayudas en pandemia y situación actual



**0,47%** Bonificaciones a inquilinos en marzo

# Resumen cartera

Datos a cierre del primer trimestre



**Residencial** <sup>7</sup>



**Comercial**



**Oficinas**



**Industrial & Logístico**

<b>Valoración (€)</b> <sup>5</sup>	63,1 millones	55,9 millones	37,4 millones	12,1 millones
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	17.465 m <sup>2</sup>	14.834 m <sup>2</sup>	8.152m <sup>2</sup>	25.601 m <sup>2</sup>
<b>Valoración (€/m<sup>2</sup>)</b>	3.615 €/m <sup>2</sup>	3.774 €/m <sup>2</sup>	4.595 €/m <sup>2</sup>	474 €/m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	99%	95%	100%	100%
<b>Ingresos anualizados</b> <sup>6</sup>	1.950.000 €	3.061.000 €	2.209.000 €	1.078.000 €
<b>Rentabilidad (%) NRI</b> <sup>6</sup>	3,1%	5,5%	5,9%	8,9%
<b>Peso en la valoración</b>	38%	33%	22%	7%
<b>Peso en ingresos</b>	20%	39%	28%	13%
<b>Inquilinos</b>	127	50	30	5
<b>Activos</b>	8	46	7	3

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Ingresos anualizados del último mes (NRI x 12).

<sup>7</sup> Incluye Residencial a corto plazo (CP).

## > Nuestra cartera Activos principales

	<b>Sagasta 24</b> Madrid	<b>Fdz. de la Hoz 52</b> Madrid	<b>Ayala 101</b> Madrid	<b>Goya 5-7</b> Madrid	<b>Duque de Rivas 4</b> Madrid
<b>Uso</b>	Residencial	Oficinas	Residencial	Comercial & Oficinas	Residencial c/p
<b>Valoración (GAV) *</b>	23.773.000 €	12.923.000 €	12.457.000 €	18.330.000 €	7.391.000 €
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>5.025 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.772 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.176 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6.644 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.385 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Tamaño SBA (m<sup>2</sup>) †</b>	4.731m <sup>2</sup>	2.708 m <sup>2</sup>	2.983 m <sup>2</sup>	2.759 m <sup>2</sup>	3.099 m <sup>2</sup>

\* Fuente: Savills a 31 de diciembre de 2022

† SBA: Superficie Bruta Alquilable.

No incluye los m<sup>2</sup> de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m<sup>2</sup>



## > Nuestra cartera Activos principales

	<b>Madrid Río</b> Madrid	<b>Tribulete 23</b> Madrid	<b>Artea</b> Bilbao	<b>Av. Albufera 25</b> Madrid	<b>Mercamadrid</b> Madrid
<b>Uso</b>	Residencial	Residencial	Comercial	Comercial	Industrial&Logístico
<b>Valoración (GAV) *</b>	8.837.000 €	6.453.000	4.668.000 €	2.931.000 €	2.204.000
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>2.234 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3.944 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.693 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5.616 €/m<sup>2</sup></b>	<b>411 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Tamaño SBA (m<sup>2</sup>) †</b>	3.956 m <sup>2</sup>	1.636 m <sup>2</sup>	2.757 m <sup>2</sup>	568 m <sup>2</sup>	5.358 m <sup>2</sup>

\* Fuente: Savills a 31 de diciembre de 2022

† SBA: Superficie Bruta Alquilable.

No incluye los m<sup>2</sup> de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m<sup>2</sup>



## Gestión activa 2015-2024

Inmuebles rehabilitados o reposicionados, mejorando su producción

Ayala



Sagasta



Fdz de la Hoz



Aguirre



Duque de Rivas

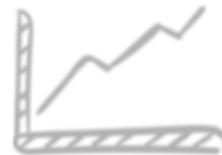




Los inmuebles

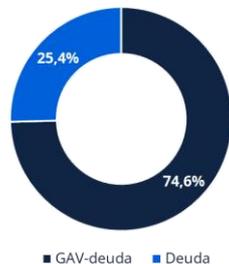


**La socimi**



La acción

## > Datos financieros a cierre 1T23 Detalles de deuda



### Apalancamiento moderado

**25,4%** Nivel de endeudamiento

1,3x

La ratio de cobertura se sitúa en 1,3x\*. No se han producido desinversiones ni amortización anticipada de deuda este trimestre.

La compañía cuenta a cierre del mes de marzo con un nivel de deuda del 25,4%, ligeramente superior al cierre anterior, debido a la disposición de parte de las líneas de crédito para la última adquisición. El objetivo es mantener estos niveles de apalancamiento bajo-moderados, para afrontar el nuevo escenario de tipos de interés que se dio a comienzos del año 2022.

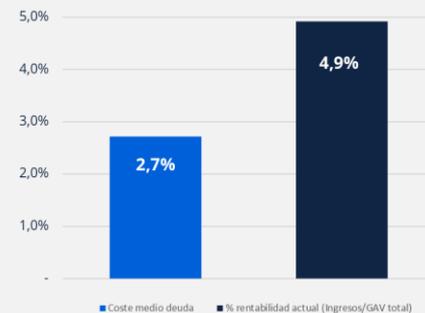
La deuda neta es de **43,1M€**, repartida entre préstamos hipotecarios con extensos vencimientos de entre 7 y 14 años (82% del total) y pólizas de crédito (18% del total) con vencimientos a 1 y 2 años. El **44,5% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés.

\* Ratio de cobertura: EBITDA/(Intereses + Amortización)

### Evolución del apalancamiento desde el inicio



### Rentabilidad por alquileres y coste de la deuda (%)



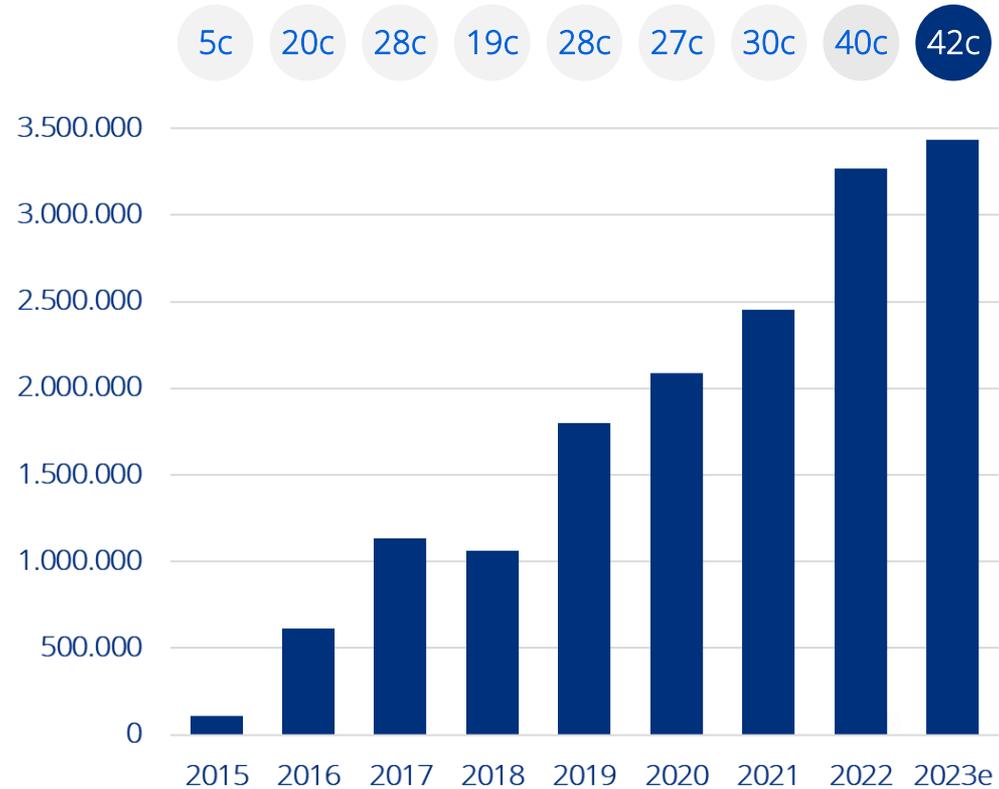
## Distribuciones al accionista en 2023



## Distribuciones al accionista en 2023



En año natural



## Los tres niveles de análisis



Los inmuebles



La socimi



La acción

## Evolución de la acción

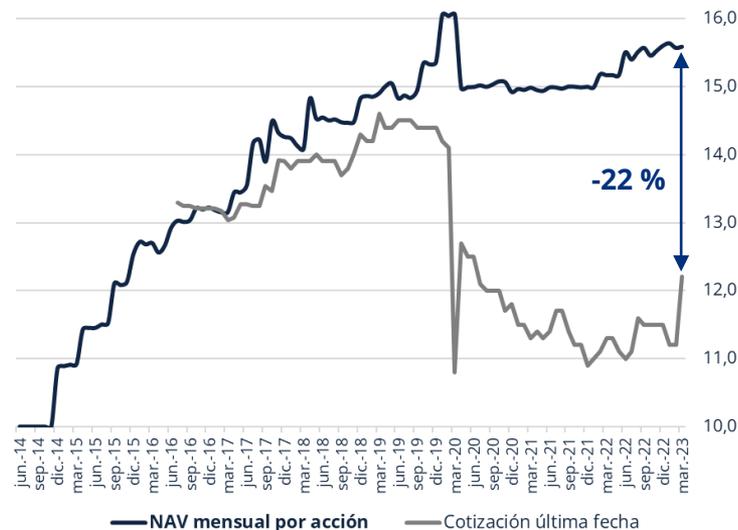
La acción tiene un descuento del -22%

Con la **crisis**, el precio fluctúa en torno a **12,20 €/acción\***, con un descuento del **-22%** vs NAV/acción, valorando implícitamente (incluyendo activos desocupados):

- La cartera **residencial** en el centro de Madrid al **5,2%** de rentabilidad.
- La cartera de **locales** en ubicaciones céntricas al **9,2%** de rentabilidad.
- La cartera de **oficinas** en el centro de Madrid al **10%** de rentabilidad.
- Y la cartera **industrial** al **15%** de rentabilidad.

Todas las rentabilidades están **ponderadas por ocupación** (ingresos totales divididos entre capitalización de todos los activos por cada uso)

## Evolución de la cotización vs. NAV por acción (NAV calculado a 31 de marzo de 2023 – 15,59 €)

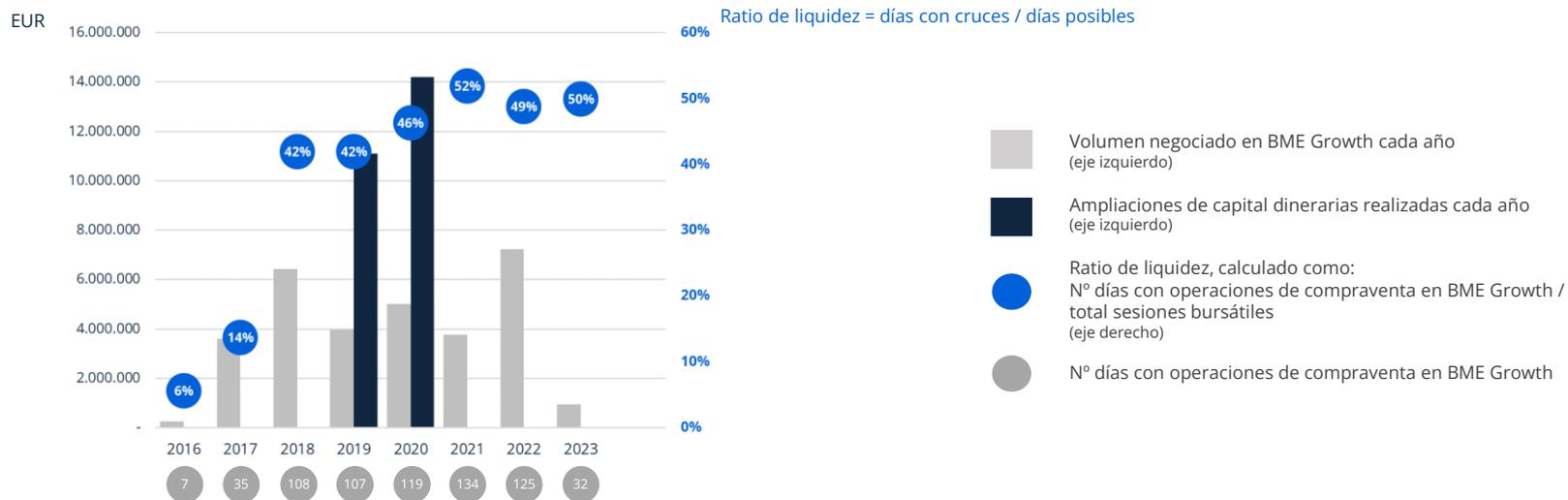


## > Valor adicional por el descuento en precio Rentabilidades expresadas para cada uso

	<i>Yield sobre GAV</i>	<i>Yield sobre NAV</i>	<i>Yield sobre Capitalización</i>
<b>Residencial</b>	3,1%	4,1%	<b>5,2%</b>
<b>Comercial</b>	5,5%	7,3%	<b>9,2%</b>
<b>Oficinas</b>	5,9%	7,9%	<b>10%</b>
<b>Industrial</b>	8,9%	11,8%	<b>15%</b>

Esta tabla es un ejercicio cuantitativo cuya utilidad fundamental es la de utilizar un indicador fácil de entender como la rentabilidad por alquiler (NRI yield) por cada uso en cartera, pero sustituyendo el denominador de ese cociente por el valor neto de los activos y, también, por la capitalización de Vitruvio. En concreto, primero, se calcula la renta de contrato entre el valor bruto de los activos por cada tipología en cartera (es el mismo NRI yield sobre GAV del inicio de la presentación); segundo, se presenta el NRI yield sobre NAV, es decir, se toman los mismos ingresos por alquileres y por usos, pero se emplea en el denominador del cociente el NAV, dividido por tipología en la misma proporción que lo está el GAV; y, tercero, se repite el mismo ejercicio que para el NRI yield sobre NAV, pero utilizando en el denominador la capitalización bursátil o market cap, también dividida por usos tomando los mismos pesos que cada uno tiene en el GAV.





## 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 casi 80 Socimis negociadas.
- En el primer trimestre del año se transaccionaron entorno a **1 millón de euros en 32 sesiones bursátiles**.
- Desde la salida a bolsa en junio de 2016, en total, se han **transaccionado acciones de Vitruvio por 31,2M€**.
- La base accionarial suma a cierre del trimestre **451 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 451 accionistas a cierre de diciembre, donde ninguno ostenta una posición de control.

## Indicadores principales



**170M€**  
**Valor Bruto<sup>1</sup>**

Valor Bruto de Inmuebles (GAV)



**212 Inquilinos**

203 pesan < 2% de las rentas



**€127M**  
**Valor Neto**

Valor Neto por acción 15,59 €



**25,4% Deuda<sup>2</sup>**

Sobre Valor Bruto<sup>1</sup>  
interés medio del 2,7%



**8,3M€ Ingresos<sup>3</sup>**  
Ingresos anualizados **marzo**.  
(Alquiler = *NRI al mes x 12*)



**98,2% Ocupación**

Ex Inmuebles en rehabilitación



**451 Accionistas**  
El mayoritario con un 6,2%



**6,3%**  
**Rehabilitación**

Inmuebles en rehabilitación

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> El porcentaje de deuda se calcula como deuda neta a cierre de trimestre, dividido entre la valoración<sup>1</sup> de los activos.

<sup>3</sup> Ingresos anualizados del último mes del trimestre informado (NRI mes x 12).

## > 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.

**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](http://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.





**VITRUVIO**SOCIMI  
REAL ESTATE