

Informe Trimestral

2T 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 **30 de junio de 2023** y la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) es a 30 de junio de 2023. De la suma de los dos 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 (**junio 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.

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

2T 2023

Vitruvio presentó su plan estratégico el pasado 19 de abril ([enlace](#)). El plan incluía la ejecución de la decimotercera ampliación de capital de la compañía. Es un éxito haber logrado **superar los 600 accionistas** en Vitruvio. Una elevada difusión es imprescindible para continuar aumentando la liquidez sobre la acción.

Además, ha sido una ampliación importante porque ha demostrado que la acción de Vitruvio estaba infravalorada. Ha ayudado a situarla en un nivel de precio que habilita a la compañía para retomar las operaciones inmobiliarias que caracterizaron a Vitruvio entre los años 2014 y 2020 (ver pagina 31 de la [presentación corporativa](#)). Operaciones que han permitido **mejorar cada año el dividendo**, la robustez del balance y la calidad de la cartera de inmuebles.

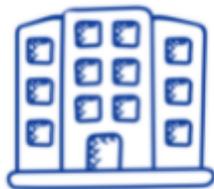
Estas operaciones de crecimiento y las adquisiciones que se acometerán con el dinero de la ampliación de capital permitirán repetir intervenciones de rehabilitación en los edificios como las resumidas en la página 9 de este informe y que tanta **revalorización aportan a la cartera**.



Cualquier crecimiento futuro se llevará a cabo con la misma condición que en el pasado: las nuevas adquisiciones serán coherentes con la **filosofía de inversión conservadora** de Vitruvio, orientada a la compra de inmuebles situados en **ciudades con crecimiento poblacional**.

Porque 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.

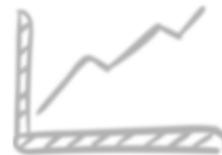




Los inmuebles

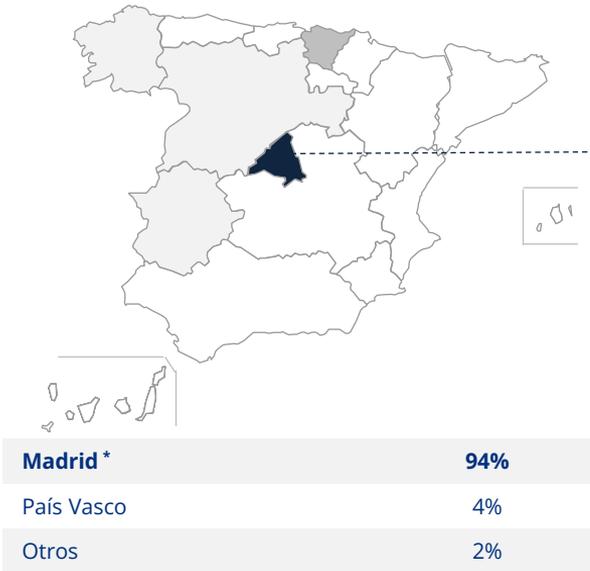


La socimi



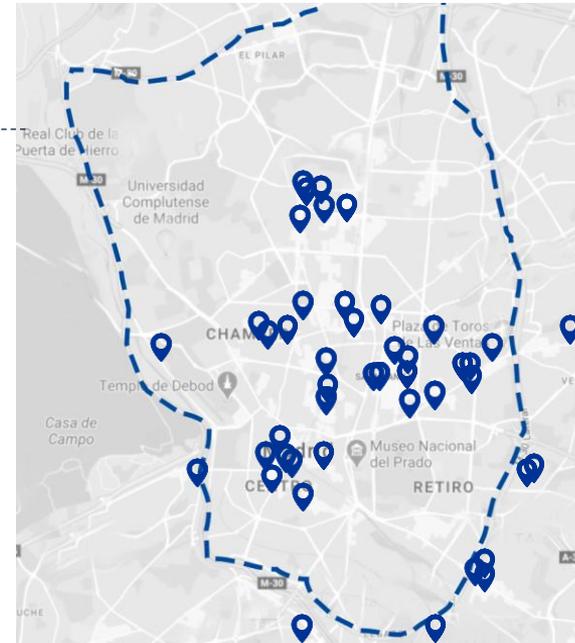
La acción

Los 164 mill. de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid

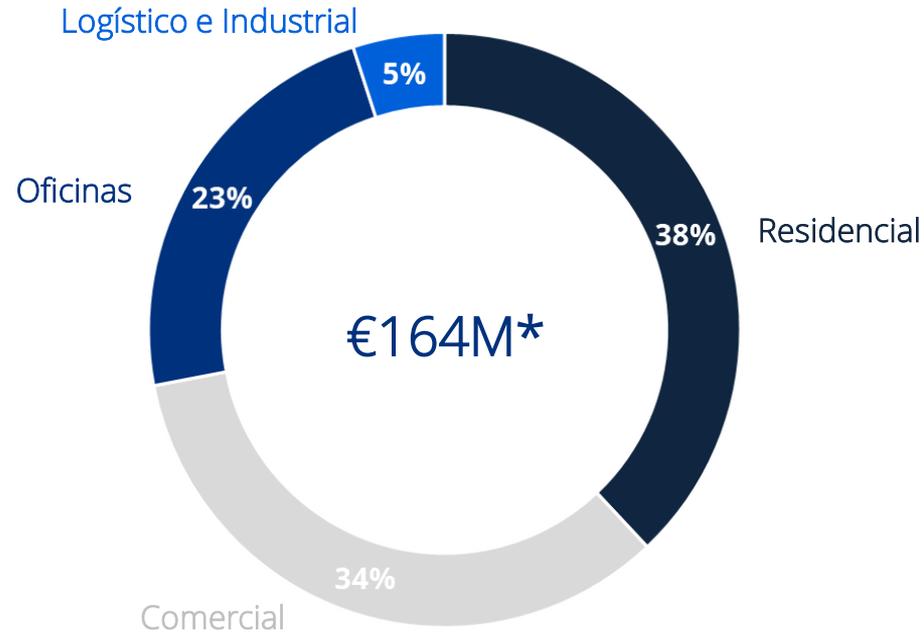


*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central – M30

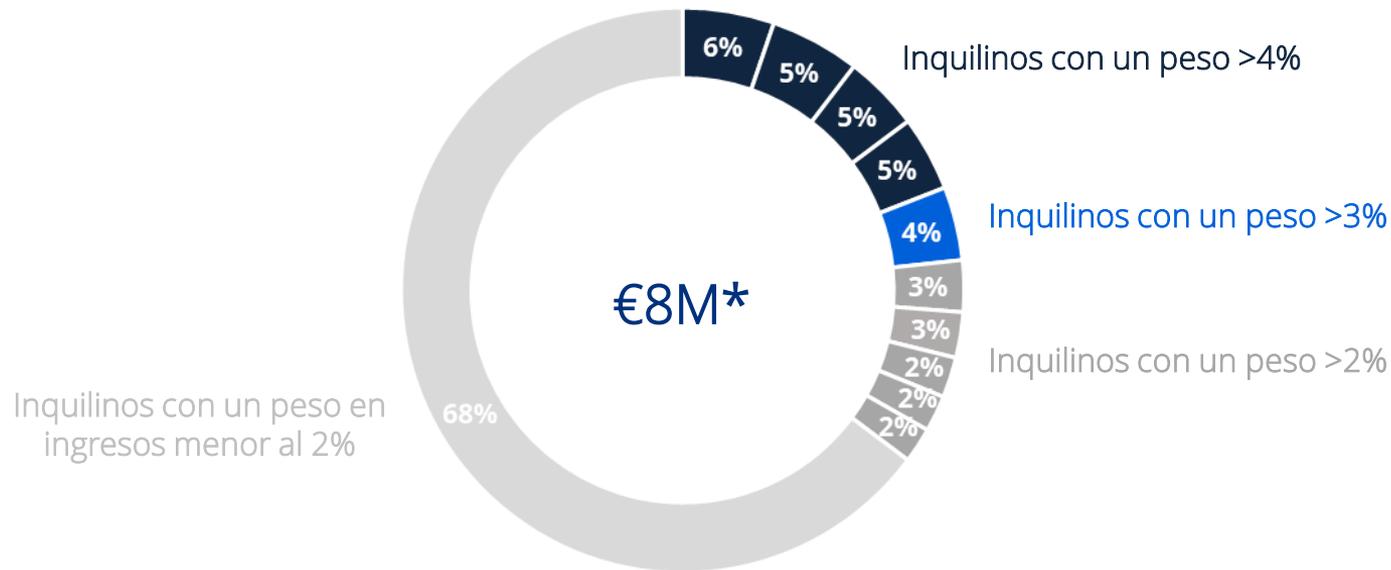


Valoración por tipología de inmueble



* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 30 de junio de 2023 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.

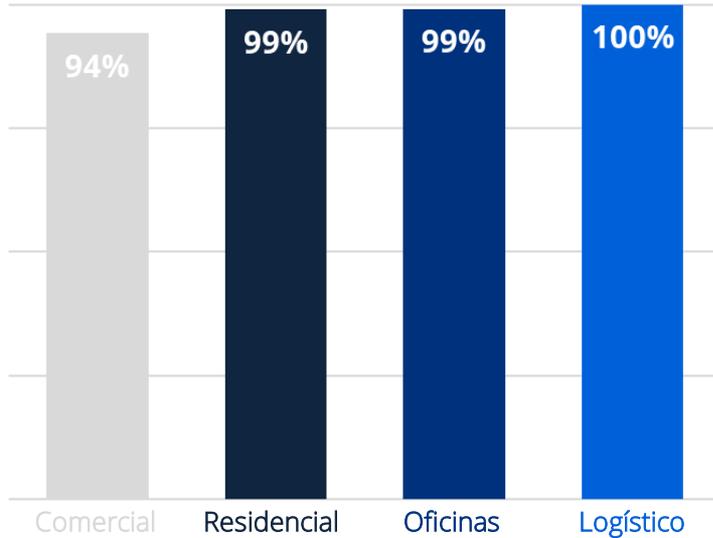
Peso por inquilino sobre el total



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

Ocupación por usos

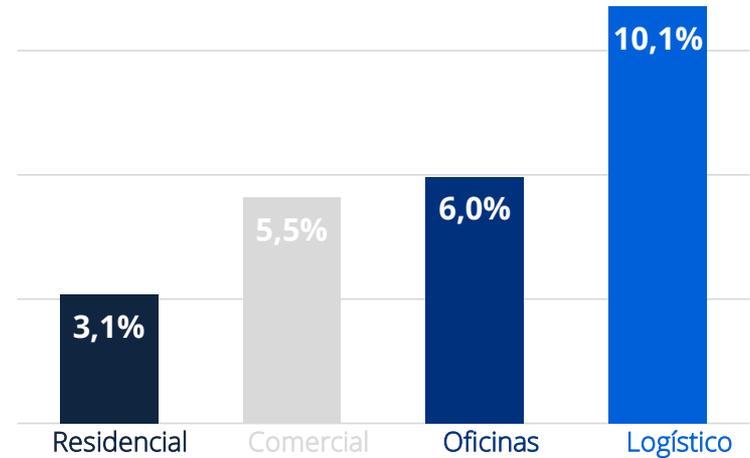
97,4% Ocupación media
(cierre trimestral)



Los activos en rehabilitación representan el 6,3%.

Alquiler entre valoración a jun-23

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



Principales activos de Vitruvio

Representan el 64% del total de la cartera valorada en €164 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) *	23.147.000 €	18.450.000 €	12.624.000 €	12.505.000 €	9.230.000 €	7.353.000 €	6.545.000	5.893.000	4.718.000	4.481.000
€/m²	4.893 €/m²	6.687 €/m²	4.662 €/m²	4.192 €/m²	2.333 €/m²	2.373 €/m²	4.001 €/m²	434 €/m²	1.711 €/m²	4.268 €/m²
Tamaño SBA (m²) †	4.731m 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	1.050 m ²

* Fuente: Savills a 30 de junio de 2023

† 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



- o Rehabilitación: **parcial**
- o Ingresos iniciales: 321.271 €
- o Coste reforma: 1.000.000 €
- o Nuevos ingresos*: 516.838 €

Sagasta



- o Rehabilitación: **integral**
- o Ingresos iniciales: 196.764 €
- o Coste reforma: 3.177.123 €
- o Nuevos ingresos*: 777.123 €

Fdz de la Hoz



- o Rehabilitación: **integral**
- o Ingresos iniciales: 356.295 €
- o Coste reforma: 1.186.318 €
- o Nuevos ingresos*: 690.952 €

Aguirre



- o Rehabilitación: **integral**
- o Valor inicial: 2.327.950 €
- o Coste reforma: 727.805 €
- o Valor en venta: 5.264.495 €

Duque de Rivas



2023-2024

Toledo, 101

Residencial

Antes



Después



- Rehabilitación: integral
- Precio adquisición: 241.700 €
- Coste reforma: 123.495 €
- Precio de venta: 590.000 €

Tribulete, 23

Residencial

Antes



Después



- Rehabilitación: integral
- Ingresos iniciales: 143.820 €
- Coste reforma: 105.000 €
- Nuevos ingresos: 233.760 €

Madrid Río Coliving

Antes



Después



- Rehabilitación: integral
- Ingresos iniciales: 354.888 €
- Coste reforma: 160.806 €
- Nuevos ingresos objetivo: 626.652 €

Duque de Rivas, 4 Coliving

Antes



Después



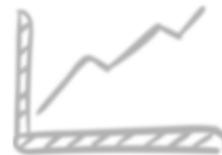
- Rehabilitación: integral
- Ingresos iniciales: 291.009 €
- Coste reforma: 4.121.300 €
- Nuevos ingresos objetivo: 722.546 €



Los inmuebles



La socimi



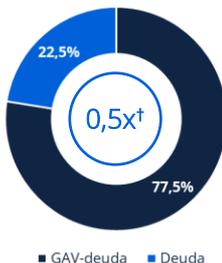
La acción

Detalles de la deuda

Datos financieros a cierre de trimestre

Apalancamiento moderado

22,5% Nivel de endeudamiento



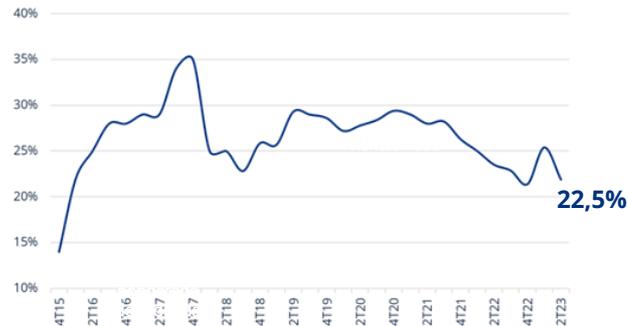
Dado que el horizonte temporal de Vitruvio es de largo plazo, la sociedad atravesará las distintas fases de cada ciclo económico. Por eso, los estatutos de la compañía recogen un **límite máximo al endeudamiento del 33%***.

El **48% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés, con un coste medio ponderado del 3,4%. La ratio de cobertura[†] a cierre del trimestre es de **0,5x** debido a la devolución acelerada de deuda tras el vencimiento de una de las pólizas de crédito a finales del mes de junio.

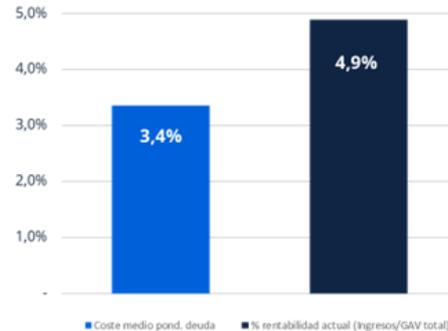
* Los estatutos fijan el límite de deuda, menos tesorería, entre la valoración de los inmuebles en el 33%, pero habilitan un 7% adicional de endeudamiento durante un período máximo de 12 meses, tras el cual es obligatorio volver a una ratio igual o inferior al 33%.

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

Evolución de la deuda neta desde 2015



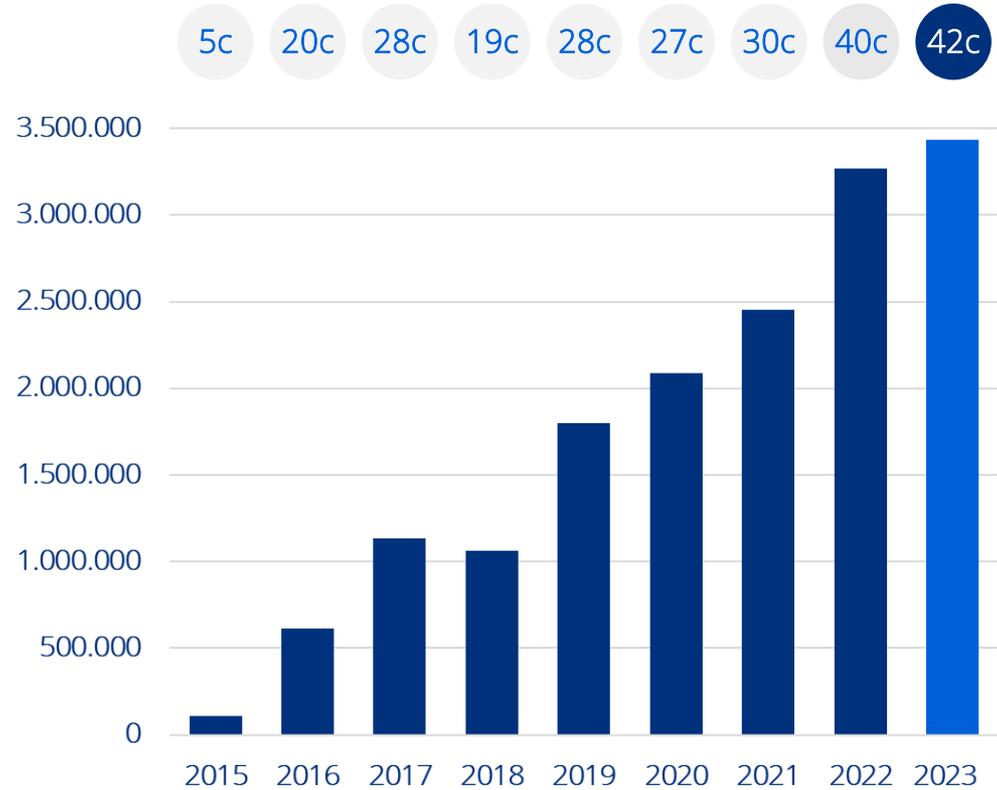
Rentabilidad NRI y coste de la deuda (%) – junio 23



Distribuciones al accionista en 2023



En año natural





Los inmuebles



La socimi



La acción

Valor de los inmuebles implícito en el precio actual

Cálculo del precio implícito de compra de los inmuebles a un precio de cotización de 13,80 €/acción

Adquiriendo títulos a **13,80** €/acción, el precio implícito de compra de la cartera de inmuebles es el siguiente:

- Las **viviendas** en el centro de Madrid en **3.289** €/m² o una rentabilidad por alquiler del 3,4%.
- Las **oficinas** en el centro de Madrid en **4.146** €/m² o una rentabilidad por alquiler del 6,5%.
- Los **locales** en ubicaciones céntricas en **3.399** €/m² o una rentabilidad por alquiler del 6%.
- Las naves **industriales y logísticas** en el área metropolitana de Madrid en **387** €/m² o una rentabilidad por alquiler del **11**%.

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
3.289 €/m²



Oficinas Madrid
Precio medio
4.146 €/m²



Locales
Precio medio
3.399 €/m²



Logístico
Precio medio
387 €/m²

Análisis de la negociación

Se negocian títulos el 63% de las sesiones

Vitruvio ha pasado de 453 accionistas a cierre de junio hasta superar los **600 accionistas**, tras la última ampliación de capital.

En la primera mitad de 2023 se han negociado **5 millones** de euros en un total de 80 sesiones. Y, desde la incorporación a BME Growth, se han negociado 34,9 millones de euros.

Dado que la mayoría de los accionistas de Vitruvio son inversores estables y con un horizonte de largo plazo, continuar ampliando capital es clave para aumentar la base accionarial, lo que tendrá como consecuencia el aumento de la difusión y, eventualmente, de la liquidez del título.

BME Growth

94%

Difusión accionarial

€ 9,5M

Volumen 12 meses

63%

Ratio liquidez*

€ 34,9M

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 cierre del trimestre

> 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 453 accionistas a cierre de junio, donde ninguno ostenta una posición de control.



164M€
Valor Bruto¹

Valor Bruto de Inmuebles (GAV)



208 Inquilinos

198 pesan < 2% de las rentas



€127M
Valor Neto

Valor Neto por acción 15,55 €



22,5% Deuda²

Sobre Valor Bruto¹
interés medio del 3,4%



8M€ Ingresos³

Ingresos anualizados **junio**.
(Alquiler = NRI *al mes* x 12)



97,4% Ocupación

Ex Inmuebles en rehabilitación



453 Accionistas

El mayoritario con un 6,2%



6,3%

Rehabilitación

Inmuebles en rehabilitación

¹ La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 30 de junio de 2023 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).

Resumen cartera

Datos a cierre del segundo trimestre



Residencial ⁷



Comercial



Oficinas



Industrial & Logístico

Valoración (€) ⁵	63,0 millones	54,7 millones	37,1 millones	8,0 millones
Superficie (m²)	17.464 m ²	14.680 m ²	8.152 m ²	18.945 m ²
Valoración (€/m²)	3.605 €/m ²	3.726 €/m ²	4.545 €/m ²	424 €/m ²
Ocupación	94%	99%	99%	100%
Ingresos anualizados ⁶	1.961.000 €	2.986.000 €	2.207.000 €	809.000 €
Rentabilidad (%) NRI ⁶	3,1%	5,5%	6,0%	10,1%
Peso en la valoración	38%	34%	23%	5%
Peso en ingresos	21%	40%	29%	10%
Inquilinos	128	48	28	4
Activos	8	45	7	2

⁵ La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 30 de junio de 2023 de los inmuebles de Vitruvio

⁶ Ingresos anualizados del último mes (NRI x 12).

⁷ Incluye Residencial a corto plazo (CP).

> 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)).

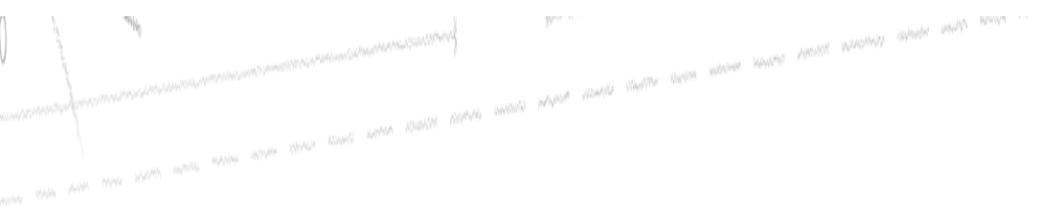
Aviso legal

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.

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