

Informe Trimestral

3T 2023



VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

Nota previa



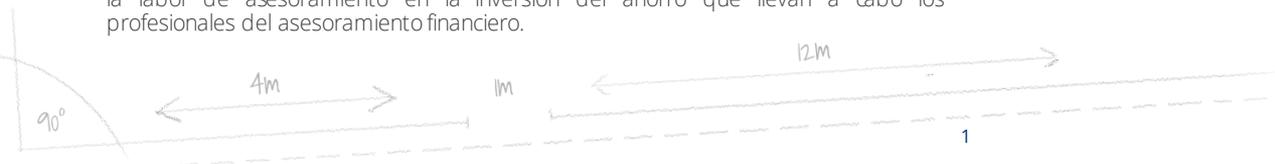
Al final de la presentación se incluye un glosario que explica el significado de los términos utilizados a lo largo del documento.

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 septiembre 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 (**septiembre 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 EEEF 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

3T 2023

Me gustaría comenzar dando la bienvenida a los 200 nuevos accionistas de Vitruvio que han acudido a la ampliación en verano o que han comprado la acción en los últimos meses. Ya somos **631 socios** a cierre de trimestre y esa es la primera prueba de la buena salud de la que goza Vitruvio.

La segunda prueba de esa buena salud es el **bajo nivel de deuda** del que disfrutamos en un entorno que penaliza tanto a quienes se han excedido con el apalancamiento. A cierre de trimestre, Vitruvio ha bajado hasta el **14,9%** su deuda neta. Esto se debe a que, por un lado, desde 2020 se decidió iniciar un programa progresivo de reducción de deuda en previsión de un eventual cambio de ciclo. Y, por otro lado, a que tanto la ampliación de capital de julio como las desinversiones de los últimos años han reforzado esa posición conservadora respecto de la deuda.

Si bien la recta final del último ciclo ha favorecido algunas **ventas selectivas de activos no estratégicos** de Vitruvio (más de 30 millones), el entorno actual comienza a propiciar lo contrario. El año 2023 ha sido el ejercicio del desplome en las transacciones inmobiliarias - preludeo del ajuste en precio- después de años de exuberancia y valoraciones difíciles de justificar para acometer adquisiciones.



Creo que nos encontramos en los inicios de un nuevo mercado, donde por fin las valoraciones respondan al actual escenario de tipos. Es un **cambio de ciclo inmobiliario** que solamente podrán aprovechar bien aquellos que cuenten con una sólida posición financiera (o que se asocien con quien disfruta de ella).

Vitruvio **dispone de los recursos** propios y del margen de endeudamiento necesarios para acometer nuevas inversiones. Todo ello, manteniendo nuestra filosofía conservadora de inversión en activos de calidad y alta demanda, lejos de la especulación y de sus riesgos, que poco tienen que ver con el perfil de Vitruvio.

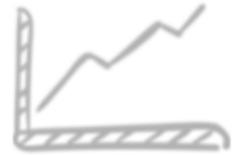




Los inmuebles

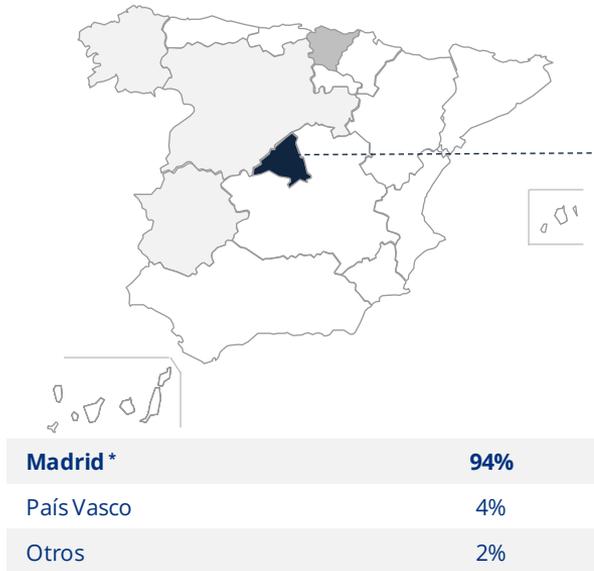


La socimi



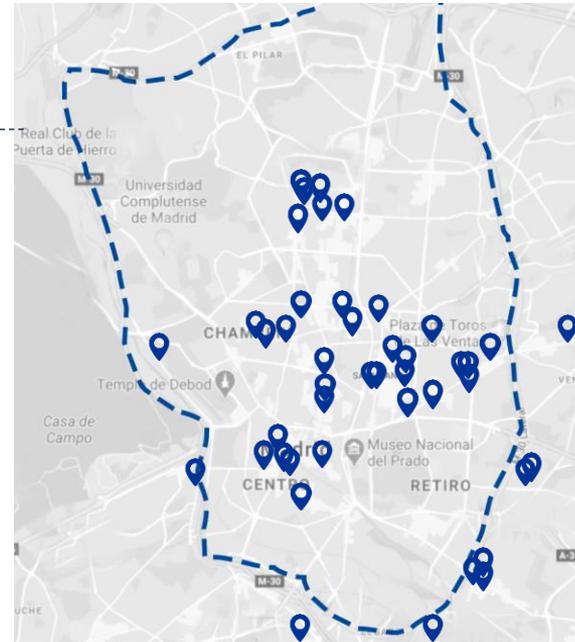
La acción

Los 163 mill. de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid

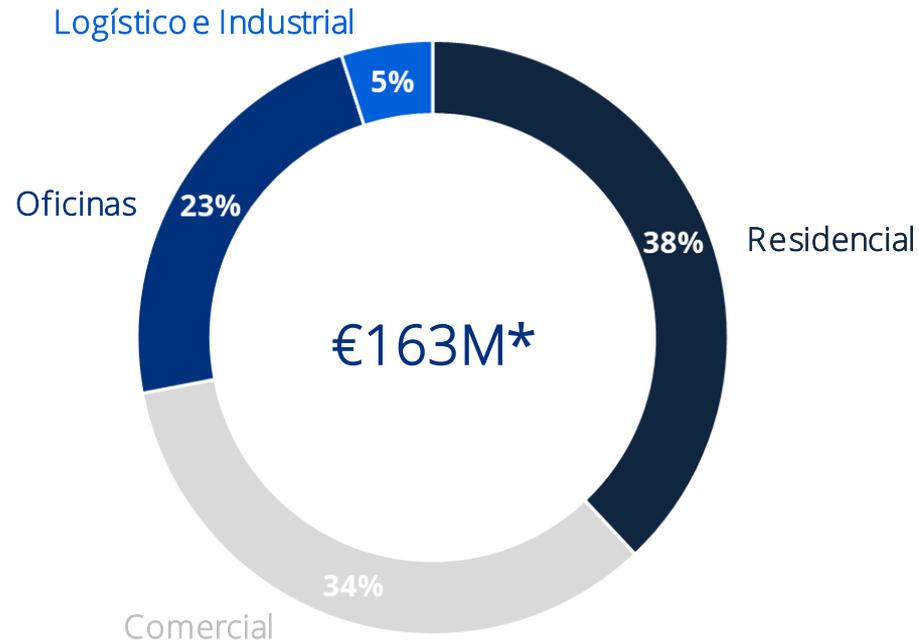


*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central – M30



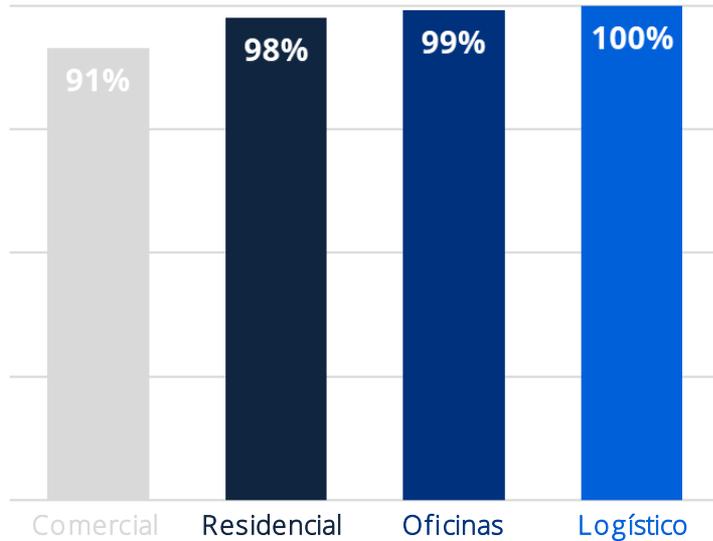
Valoración por tipología de inmueble



* 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.

Ocupación por usos

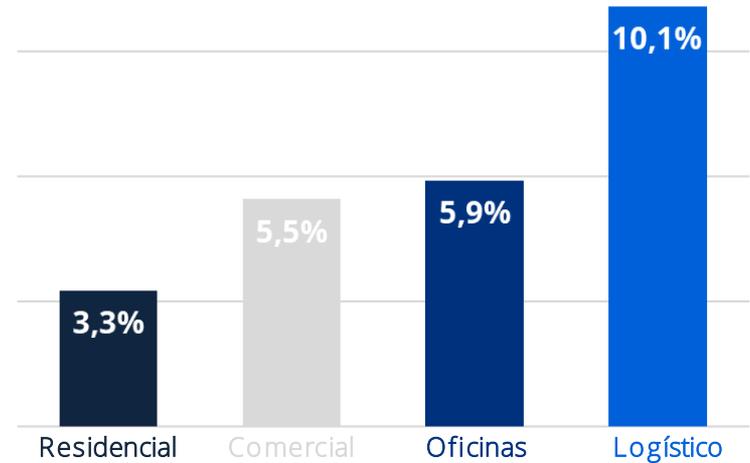
96% Ocupación media
(cierre trimestral)



Los activos en rehabilitación representan el 6%.

Alquiler entre valoración a sep-23

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



Principales activos de Vitruvio

Representan el 65% del total de la cartera valorada en €163 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	6.608 €/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	2.792 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

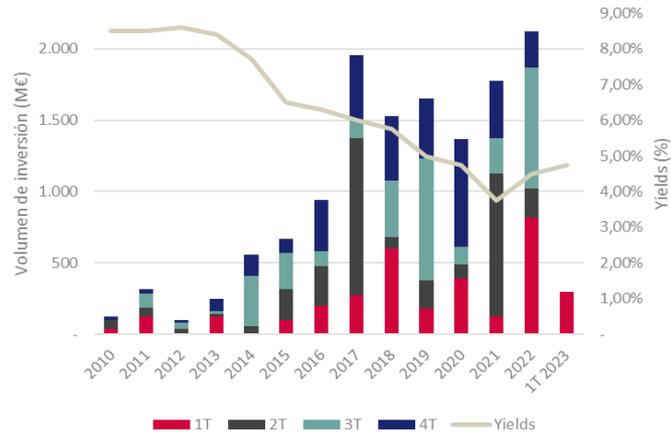
* Fuente: Savills a 30 de junio de 2023

† SBA: Superficie Bruta Alquilable

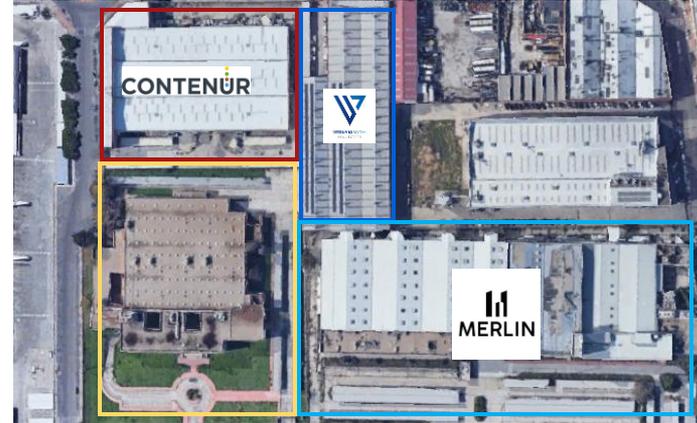
No incluye los m² de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m²



Desinversión de nave logística



En la última década, los activos logísticos se han revalorizado mucho empujados por el comercio online y el crecimiento poblacional de las ciudades. Históricamente, los rendimientos por alquiler se movían en torno al 8%. Sin embargo, las fuertes revalorizaciones han presionado las rentabilidades a la baja dado que los alquileres no han crecido proporcionalmente (ver gráfico).



En este escenario de revalorizaciones, Vitruvio recibió una oferta no solicitada por la nave situada en Getafe por un precio de 4,7M€. El retorno es de 1,4 veces la inversión, vendiéndose a una rentabilidad del 5,4%. La estrategia ahora para este tipo de activos es reinvertir el dinero a rentabilidades más altas, coherentes con el nuevo escenario de tipos, mejorando el dividendo.

Proyectos 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: 321.000€
- o Coste reforma: 1.000.000 €
- o Nuevos ingresos*: 530.000 €

Sagasta



- o Rehabilitación: **integral**
- o Ingresos iniciales: 197.000 €
- o Coste reforma: 3.177.000 €
- o Nuevos ingresos*: 734.000 €

Fdz de la Hoz



- o Rehabilitación: **integral**
- o Ingresos iniciales: 356.000
- o Coste reforma: 1.186.000 €
- o Nuevos ingresos*: 665.000 €

Aguirre



- o Rehabilitación: **integral**
- o Valor inicial: 2.328.000 €
- o Coste reforma: 728.000 €
- o Valor en venta: 5.264.000 €

Duque de Rivas



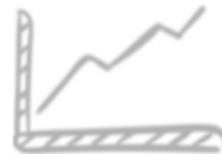
2023-2025



Los inmuebles



La socimi



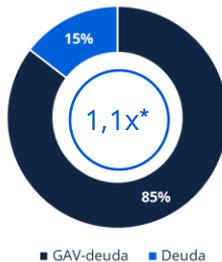
La acción

Detalles de la deuda

Datos financieros a cierre de trimestre

Apalancamiento moderado

14,9% Nivel de endeudamiento



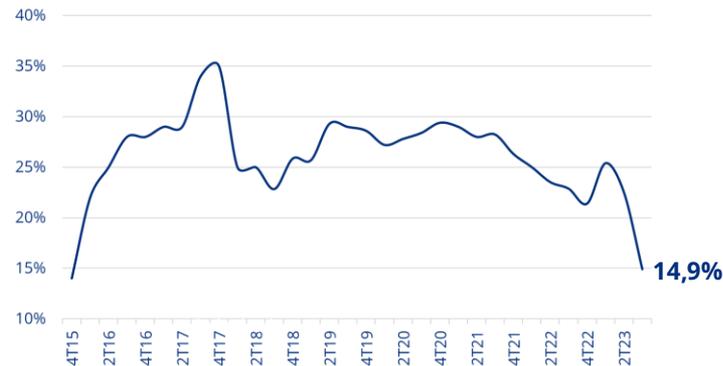
Gracias a la última ampliación de capital, Vitruvio ha conseguido un nivel históricamente bajo de apalancamiento, no visto desde 2015. Este nivel de endeudamiento es óptimo para enfrentar el actual escenario de tipos de interés.

El **49% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés, con un coste medio ponderado del 3,5%. La ratio de cobertura** a cierre del trimestre es de **1,1x** ya que no se han producido amortizaciones anticipadas de deuda este trimestre.

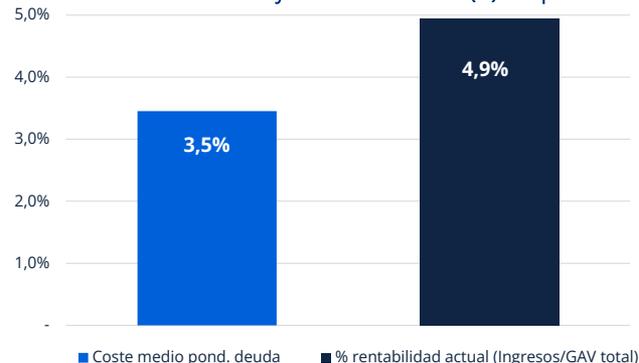
* Los estatutos fijan el límite de deuda, menos tesorería, entre la valoración de los inmuebles en el 33%, pero habilitan un 7% adicional de endeudamiento durante un período máximo de 12 meses, tras el cual es obligatorio volver a una ratio igual o inferior al 33%.

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

Evolución de la deuda neta desde 2015



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

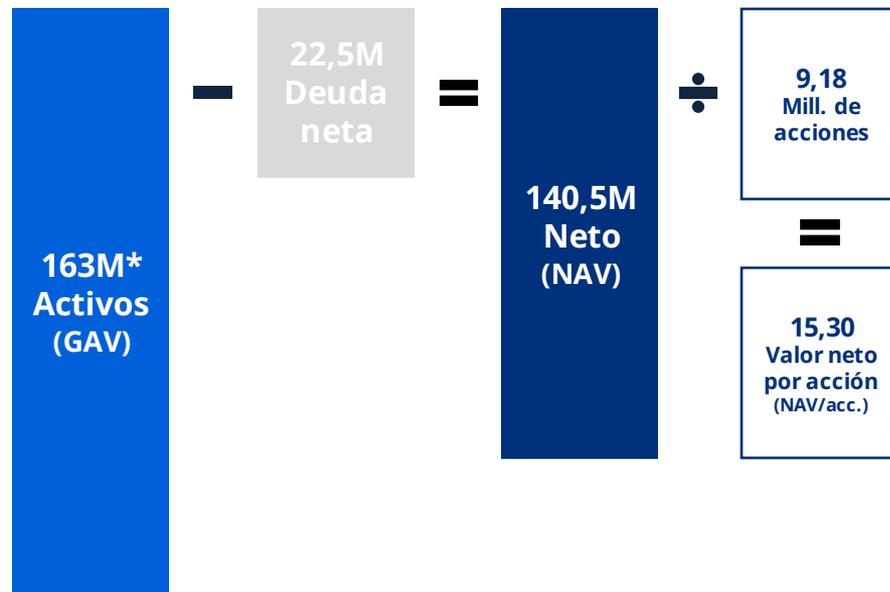


Valor neto de los inmuebles

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.

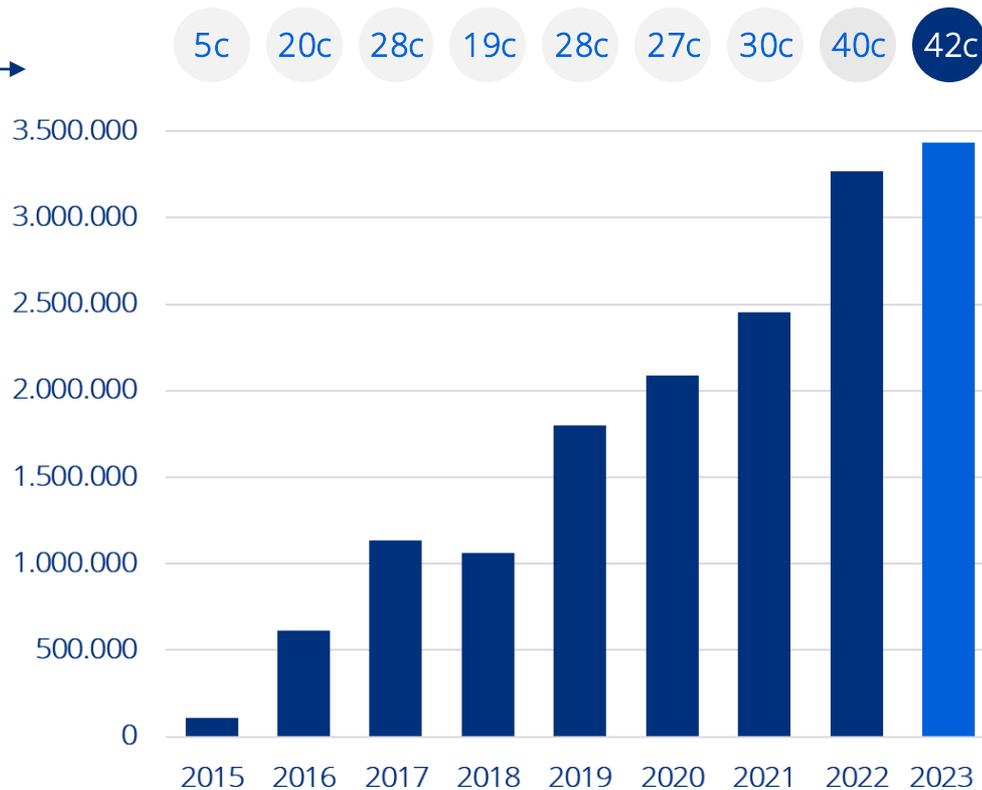


* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 30 de junio de 2023 de los inmuebles de Vitruvio y b) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid.

Distribuciones al accionista en 2023



En año natural



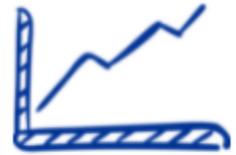
Los tres niveles de análisis



Los inmuebles



La socimi



La acción

Valor de los inmuebles implícito en el precio de la última ampliación

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 **3.292 €/m²** o una rentabilidad por alquiler del 3,6%.
- Las **oficinas** en el centro de Madrid en **4.144 €/m²** o una rentabilidad por alquiler del 6,4%.
- Los **locales** en ubicaciones céntricas en **3.411 €/m²** o una rentabilidad por alquiler del 6%.
- Las naves **industriales y logísticas** en el área metropolitana de Madrid en **388 €/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
3.292 €/m²



Oficinas Madrid
Precio medio
4.144 €/m²



Locales
Precio medio
3.411 €/m²

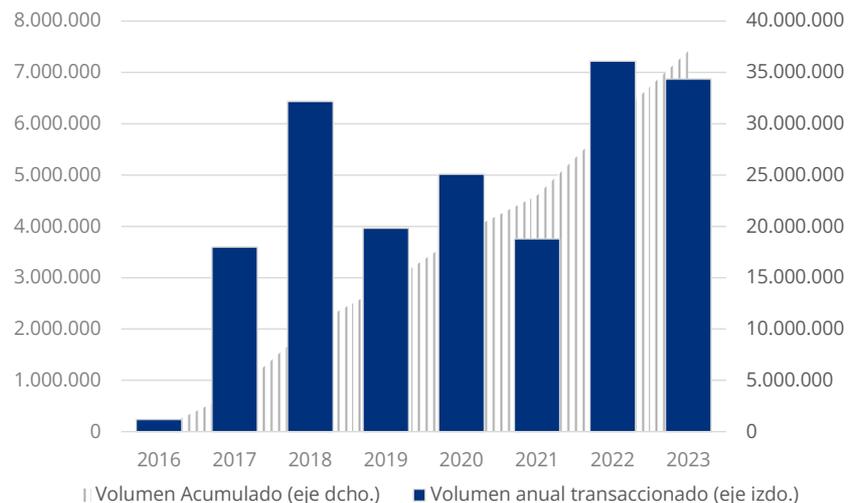


Logístico
Precio medio
388 €/m²

Análisis de la negociación

Se negocian títulos el 56% de las sesiones

Vitruvio ha pasado de 453 accionistas a cierre de junio hasta alcanzar los **631 accionistas**, tras la última ampliación de capital.



BME Growth

94%

Difusión accionarial

€ 10M

Volumen
últimos 12 meses

56%

Ratio liquidez
últimos 12 meses

€ 37M

Volumen acumulado
desde salida bolsa

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.

*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 631 accionistas a cierre de septiembre, donde ninguno ostenta una posición de control.



163M€
Valor Bruto¹

Valor Bruto de Inmuebles (GAV)



216 Inquilinos

206 pesan < 2% de las rentas



€140M
Valor Neto

Valor Neto por acción 15,30 €



14,9% Deuda²

Sobre Valor Bruto¹
interés medio del 3,5%



8M€ Ingresos³

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



96% Ocupación

Ex Inmuebles en rehabilitación



631 Accionistas

El mayoritario con un 5,51%



6%

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 tercer trimestre



Residencial ⁷



Comercial



Oficinas



Industrial & Logístico

Valoración (€) ⁵	62,4 millones	54,7 millones	37,1 millones	8,0 millones
Superficie (m²)	17.354 m ²	14.680 m ²	8.152 m ²	18.945 m ²
Valoración (€/m²)	3.596 €/m ²	3.726 €/m ²	4.545 €/m ²	424 €/m ²
Ocupación	98%	91%	99%	100%
Ingresos anualizados ⁶	2.032.000 €	2.985.000 €	2.185.000 €	810.000 €
Rentabilidad (%) NRI ⁶	3,3%	5,5%	5,9%	10,1%
Peso en la valoración	38%	34%	23%	5%
Peso en ingresos	22%	40%	28%	10%
Inquilinos	139	48	25	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 los gastos no recuperables.

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)).

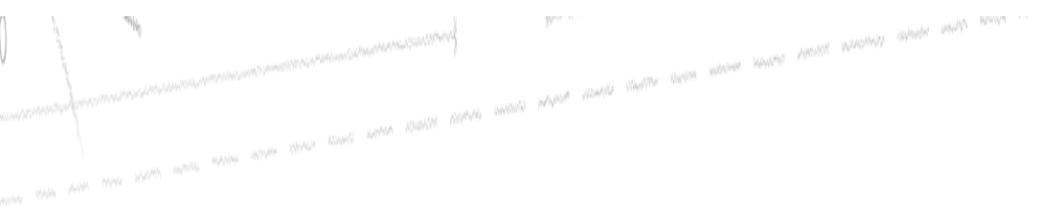
Aviso legal

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.





de Madrid

NCLOA
AVACA

CD D. LINEAL

CH. BERÍ

Plaza de Toros
de Las Ventas

SAN BLA

Templo de Debod

VENTAS

Casa de
Campo

Madrid

Museo Nacional
del Prado

CENTRO

RETIRO

MORATALAZ



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE