

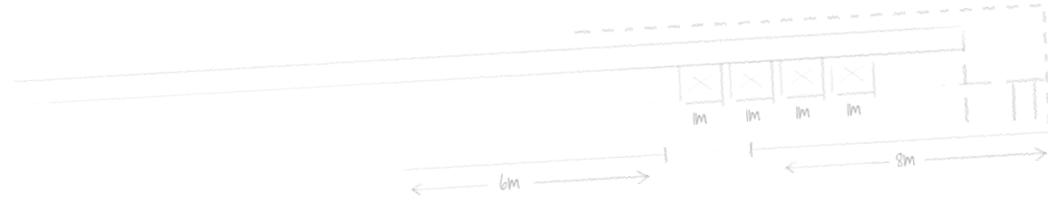
# Informe Trimestral

4T 2021



**VITRUVIO**SOCIMI  
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 AN es a 31 de diciembre de 2021, al igual que la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA). 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. En un entorno tan inestable como el actual, anualizar los ingresos del último mes del trimestre no se puede tomar como aproximación de los ingresos previstos para todo el año fiscal.

Este informe ha sido actualizado posteriormente al cierre de la auditoría del año 2021. Aunque la evolución de los acontecimientos relacionados con la crisis sanitaria y las medidas para combatir el virus pueden hacer que los datos del informe sufran rápidas variaciones, en coherencia con el general clima de incertidumbre actual.



# Carta al accionista

4T 2021



Vitruvio **aumentará el dividendo** a repartir durante 2022 un **+33%** hasta los 40 céntimos por acción gracias a la positiva evolución de la cartera en la segunda mitad de 2021. El reparto se hará en cuatro pagos trimestrales de 10 céntimos cada uno.

La **ocupación del 96%** es elevada y responde a la normalización de la situación. Dichos niveles de ocupación no se deben a la concesión de bonificaciones masivas (como en el año 2020), sino a i) **tasas de esfuerzo sostenibles** de los inquilinos existentes y ii) al **éxito en los procesos de comercialización** de los activos que quedaron desocupados durante la pandemia. Vitruvio solamente ha **bonificado en diciembre el 1,2%** de las rentas totales.

La bajada de un 0,10% en la rentabilidad media de la cartera de inmuebles se debe a la desinversión de locales comerciales periféricos que, aun siendo más rentables que la media, no estaban alineados con la filosofía de Vitruvio consistente en invertir en activos de **calidad**.

La compañía tiene un **26% de deuda** sobre el valor de mercado de sus inmuebles, en coherencia con su perfil moderado patrimonialista. El coste medio de la financiación es del 1,90% anual.

Vitruvio tiene dos objetivos pendientes y ambos están relacionados:

- **Continuar creciendo progresivamente** con la compra de propiedades coherentes con el perfil de inversión moderado de Vitruvio porque un mayor tamaño de cartera, con el mismo tipo de activos de calidad, genera más rentabilidad por dividendos.
- Para alcanzar ese crecimiento, la compañía seguirá realizando sucesivas ampliaciones de capital (ya que el nivel de apalancamiento está limitado al 33%), que además permitan hacer **converger el actual precio de cotización de 11 euros a su valor neto por acción (NAV por acción)**.

El equipo gestor trabaja para cumplir con ambos objetivos, con el respaldo de los buenos resultados de la cartera de inmuebles y de las perspectivas del negocio patrimonialista, el cual es una buena inversión para protegerse de la **inflación** y para obtener, además, una **renta periódica trimestral**, incluso en tiempos de crisis, tal y como se ha demostrado durante 2020 y 2021.



## 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**



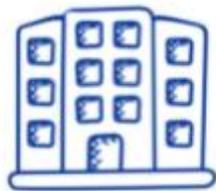
**Diversificación** por usos e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



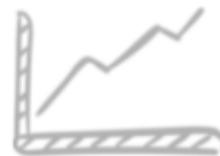
Rentabilidad objetivo **inflación + 2,5%**



**Los inmuebles**

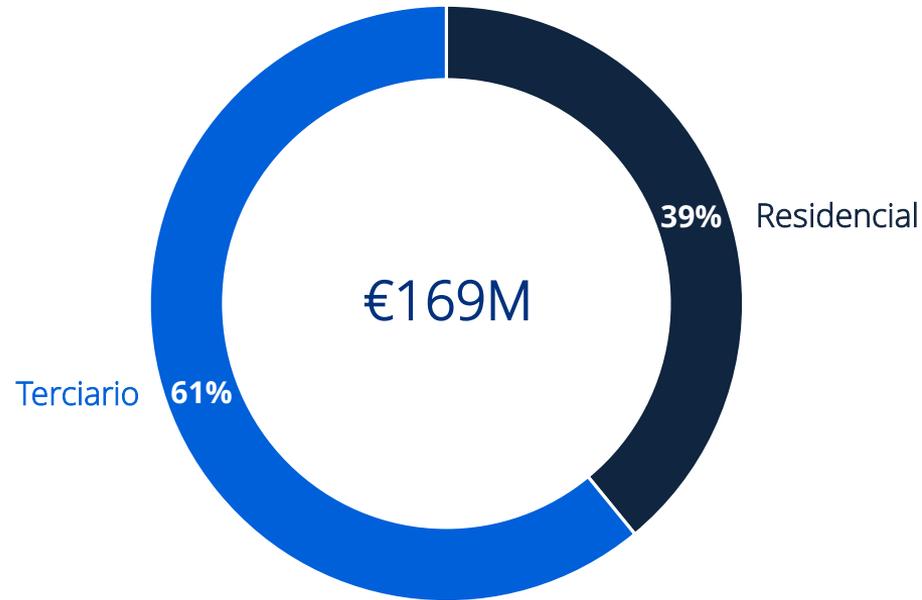


**La socimi**

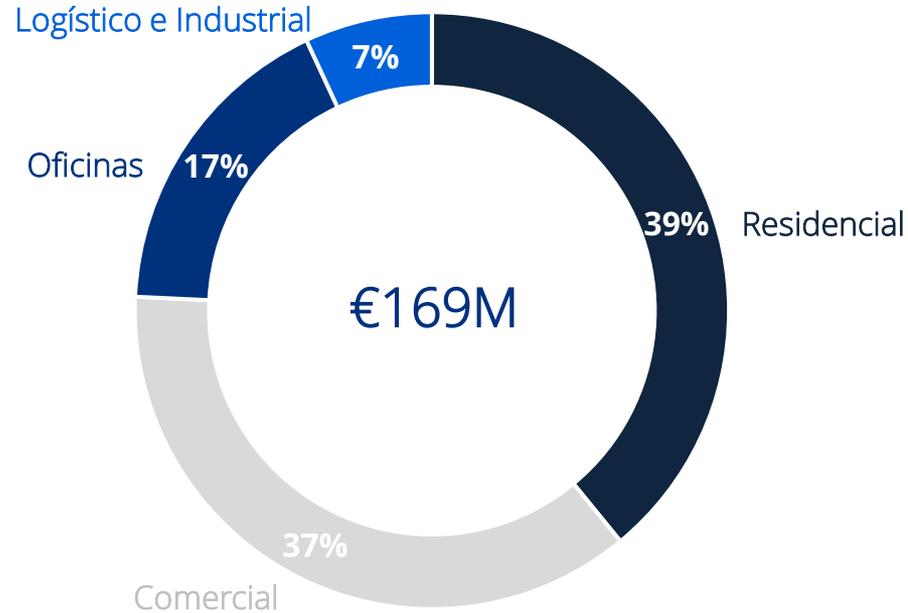


**La acción**

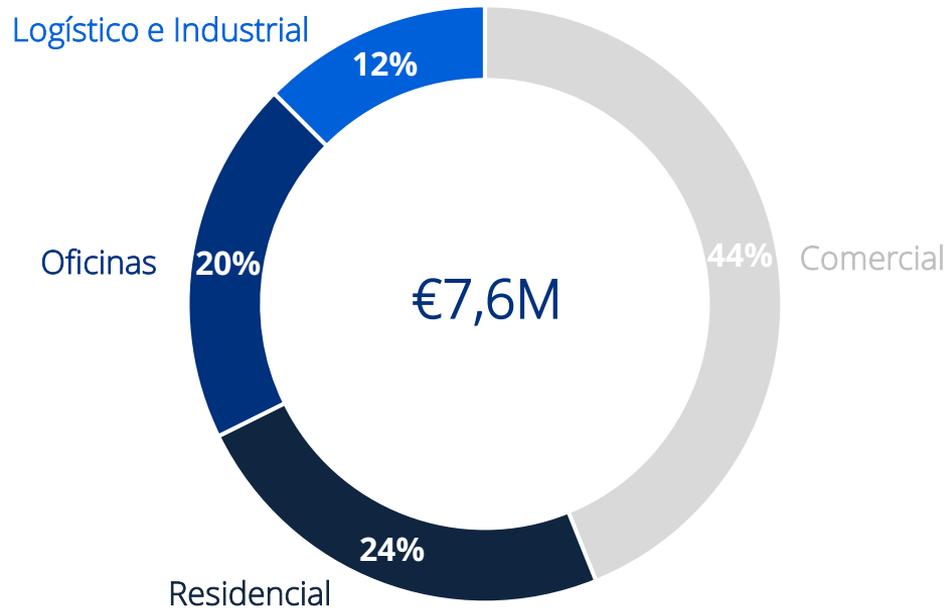
## Distribución por tipología



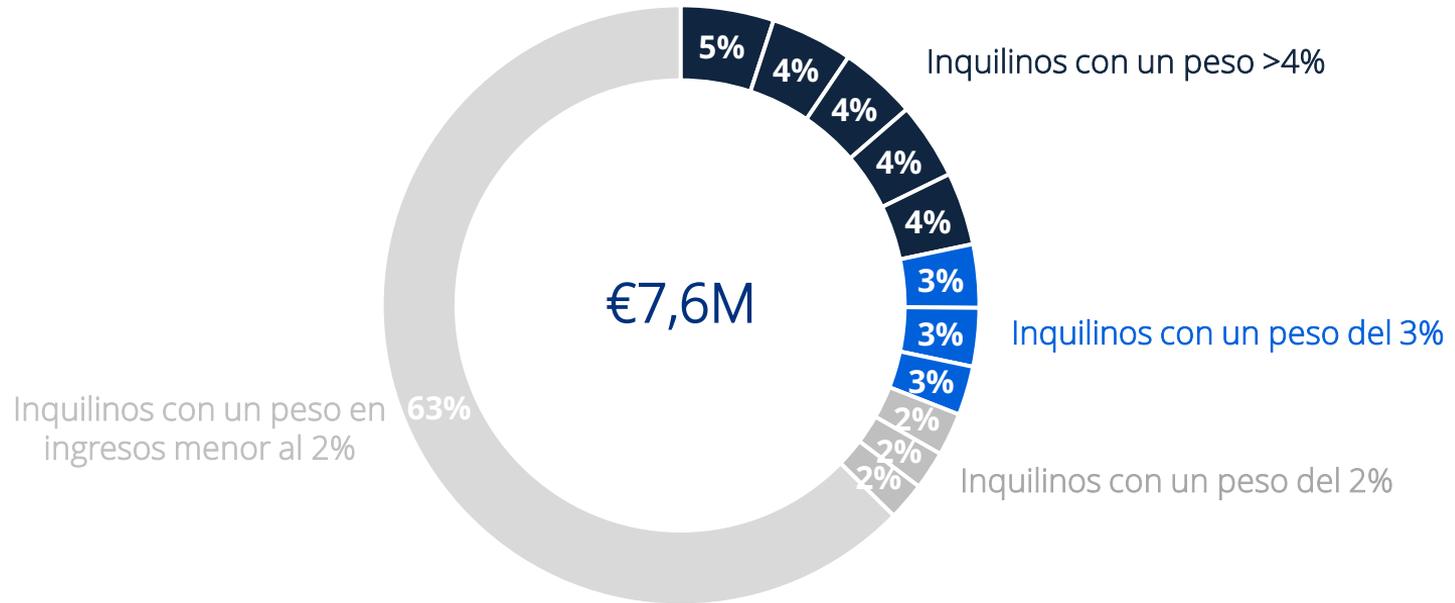
## Distribución por usos



## Distribución por ingresos

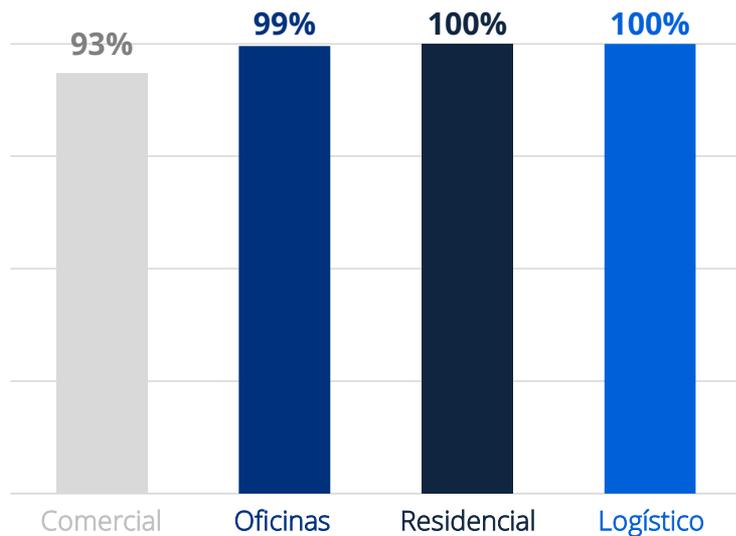


## Peso por inquilino sobre el total



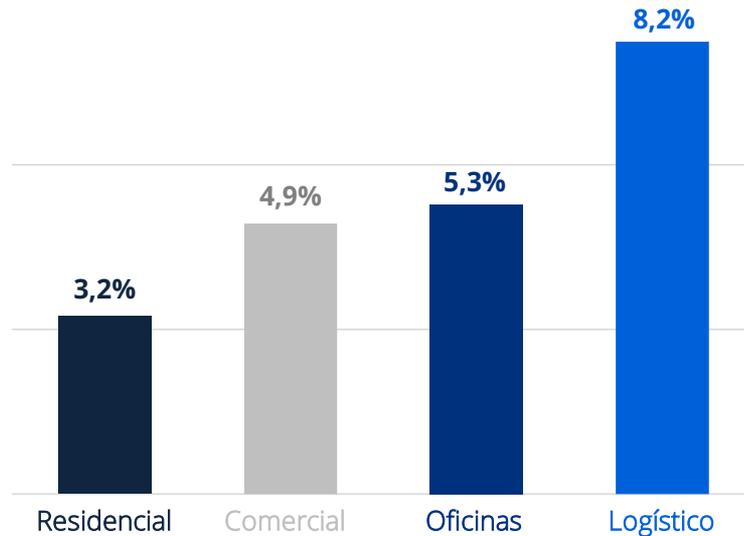
## Ocupación por usos

96% Ocupación media  
(cierre trimestral)

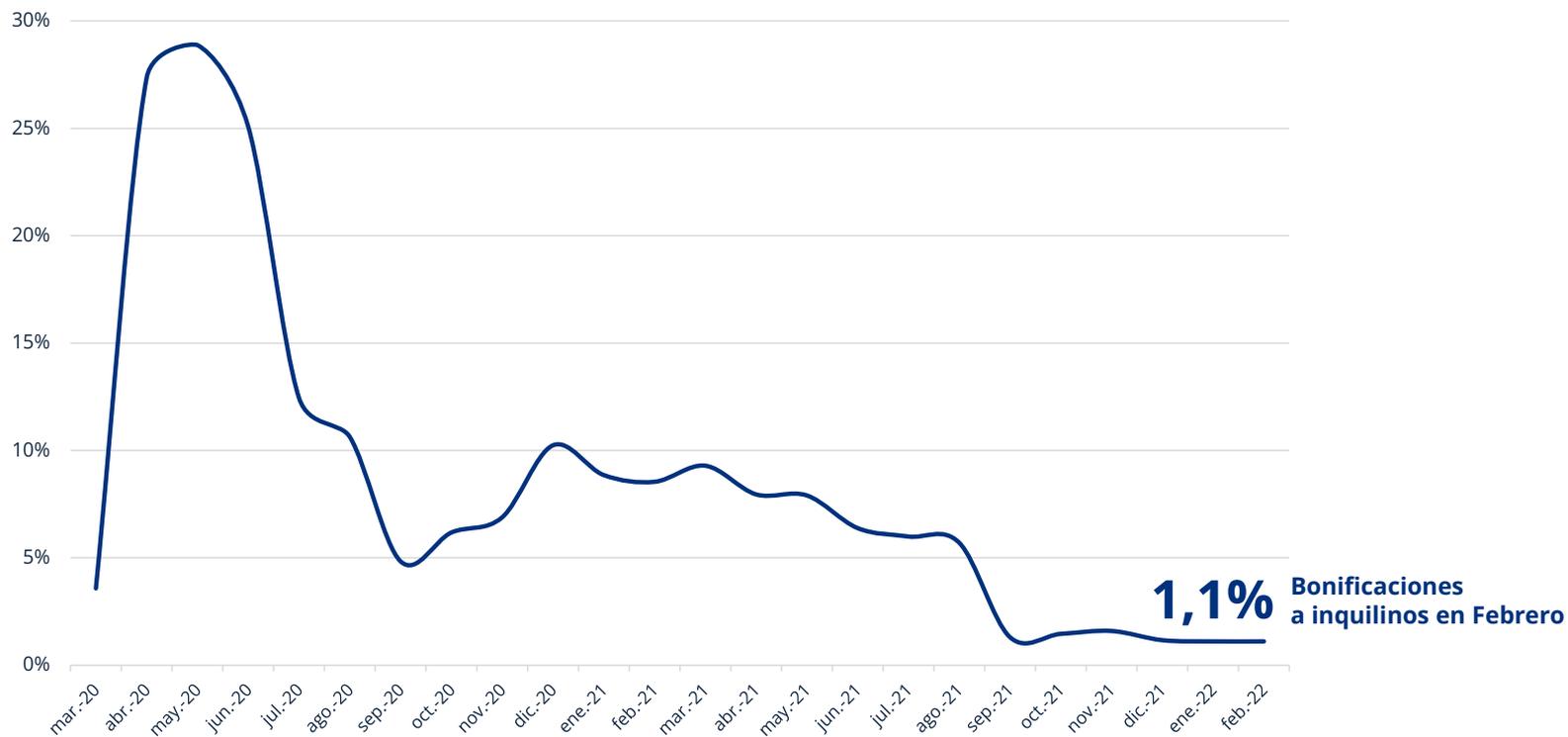


## Rentabilidad por usos

4,6% Rentabilidad media  
(NRI dic 21 anualizado)

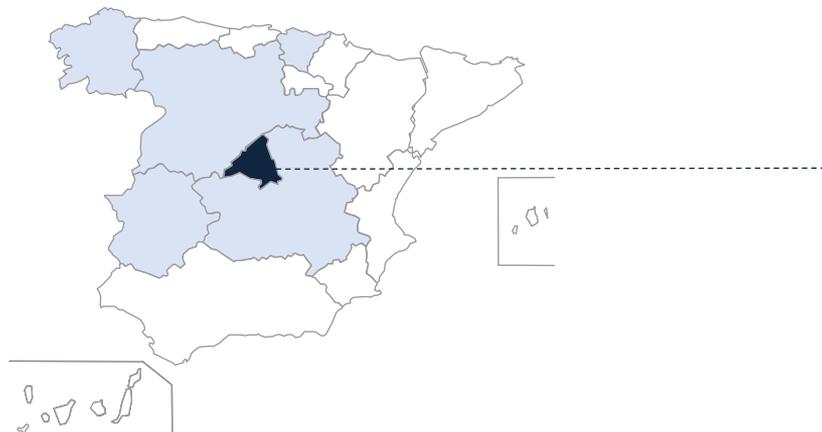


# Ayudas justificadas en la crisis y situación actual



## > Distribución geográfica

### Ubicaciones España

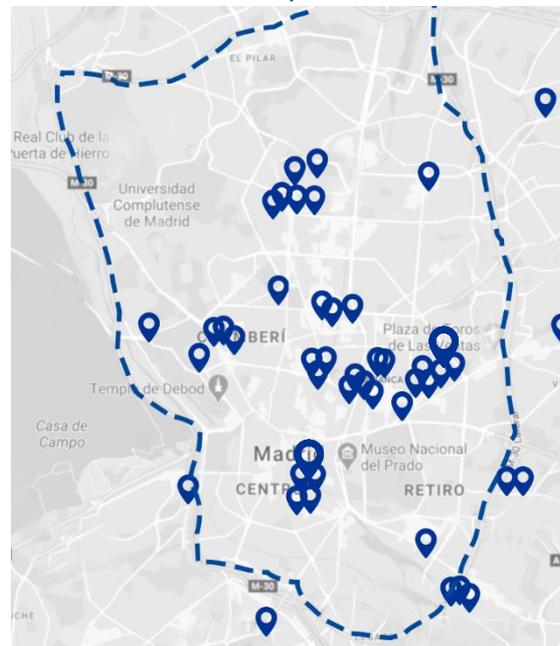


**Madrid**<sup>4</sup> 94%

País Vasco 4%

Otros 2%

### Detalle de Madrid, almendra central



<sup>4</sup> Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

# Resumen cartera

Datos a cierre del cuarto trimestre



**Comercial**



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



**Oficinas**



**Industrial & Logístico**

<b>Valoración (€) <sup>5</sup></b>	61,2 millones	65,2 millones	28,9 millones	11,6 millones
<b>Valoración (€/m<sup>2</sup>)</b>	3.773 €/m <sup>2</sup>	3.586 €/m <sup>2</sup>	4.001 €/m <sup>2</sup>	452 €/m <sup>2</sup>
<b>Rentabilidad (%) NRI <sup>6</sup></b>	4,9%	3,2%	5,3%	8,2%
<b>Peso en la valoración</b>	37%	39%	17%	7%
<b>Peso en ingresos</b>	44%	24%	20%	12%
<b>Inquilinos</b>	56	126	25	5
<b>Activos</b>	48	9	6	3
<b>Ingresos anualizados <sup>6</sup></b>	3.020.000 €	2.112.000 €	1.525.000 €	955.000 €
<b>Ocupación</b>	93%	100%	99%	100%

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<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>	21.814.000 €	12.775.000 €	11.761.000 €	9.954.000 €	9.070.000 €
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>4.661 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.718 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3.943 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5.451 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.927 €/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>	1.828 m <sup>2</sup>	3.099 m <sup>2</sup>

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

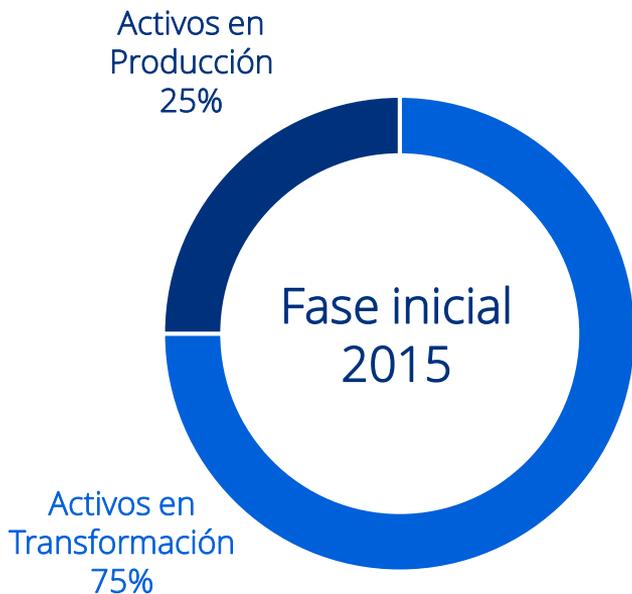
	Madrid Río Madrid	Aguirre 1 Madrid	Tribulete 23 Madrid	Av. Albufera 25 (VIPS) Madrid	Mercamadrid Madrid
<b>Uso</b>	Residencial	Residencial	Residencial	Comercial	Industrial&Logístico
<b>Valoración (GAV)</b>	8.423.000 €	6.685.000 €	6.288.000 €	3.098.000	1.980.000
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>2.129 €/m<sup>2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

SBA: Superficie Bruta Alquilable.  
No incluye los m<sup>2</sup> de aparcamiento, tampoco para el cálculo de €/m<sup>2</sup>



## 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

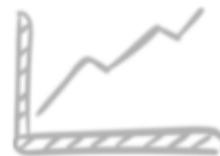




Los inmuebles

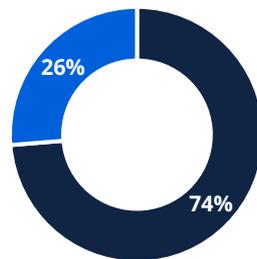


**La socimi**



La acción

## > Datos financieros Detalles de deuda



■ GAV-deuda ■ Deuda

### Apalancamiento moderado

**26%** Nivel de endeudamiento  
(a cierre del 2021)

1,3x El ratio de cobertura en el año 2021 se sitúa por encima de 1x, debido a las renegociaciones de la deuda durante la pandemia del covid.

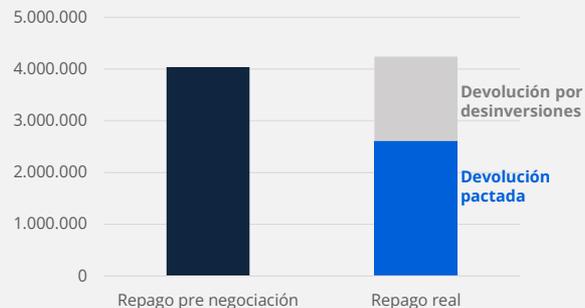
La compañía cuenta con un nivel de deuda del **26%**, 3 puntos inferior al cierre del año 2020. En 2019 se tomó la decisión de reducir el apalancamiento en los siguientes ejercicios a la vista de lo avanzado que estaba el anterior ciclo económico. Esa acción ha servido de colchón para navegar mejor la crisis del 2020-2021.

En el segundo trimestre de 2020, el equipo gestor negoció el **aplazamiento** por doce meses en la devolución de **principal** del **75%** de la deuda viva. Además, también se negoció la extensión por doce meses del **plazo** de éstos préstamos, con el objetivo de que, cuando se reanuden los pagos de principal, las cuotas no sean superiores a las que se abonaban antes. La deuda neta es de **43,9M€**, repartida entre préstamos hipotecarios (90% del total) y pólizas de crédito con vencimientos a 1 y 2 años (10% del total). El **50% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés. Gracias a las desinversiones en el último trimestre del año, Vitruvio ha repagado más deuda de la inicialmente acordada y conseguir un **nivel bajo/moderado de apalancamiento**.

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



### Amortización en 2021



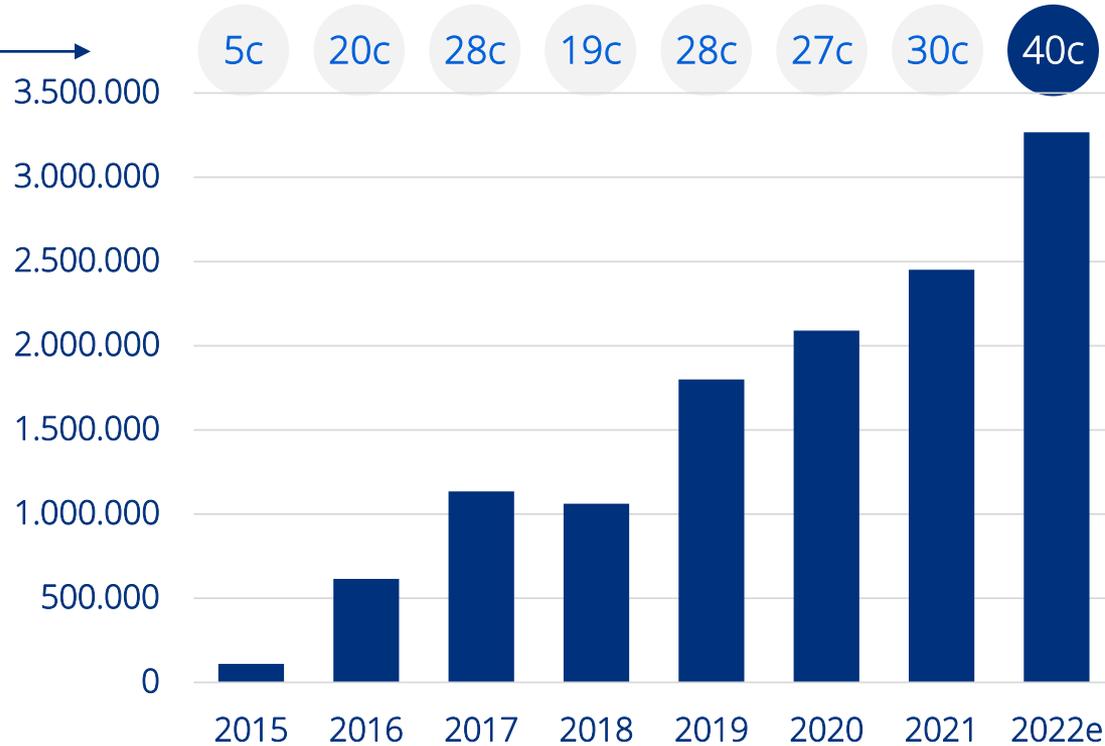
## Distribuciones al accionista en 2022



## Distribuciones al accionista en 2022



En año natural





**Los inmuebles**



**La socimi**



**La acción**

## Evolución de la acción

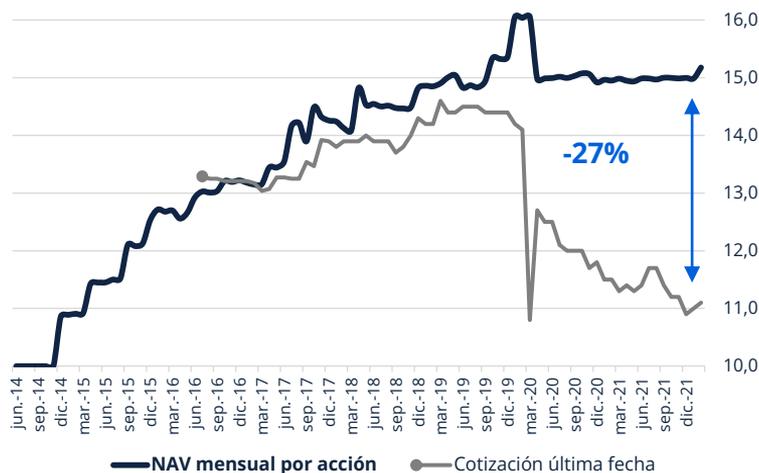
La acción tiene un descuento del -27%

Con la **crisis**, el precio fluctúa entorno a **11,10 €/acción\***, con un descuento del **-26,7%** vs NAV/acción, valorando implícitamente (incluyendo activos desocupados):

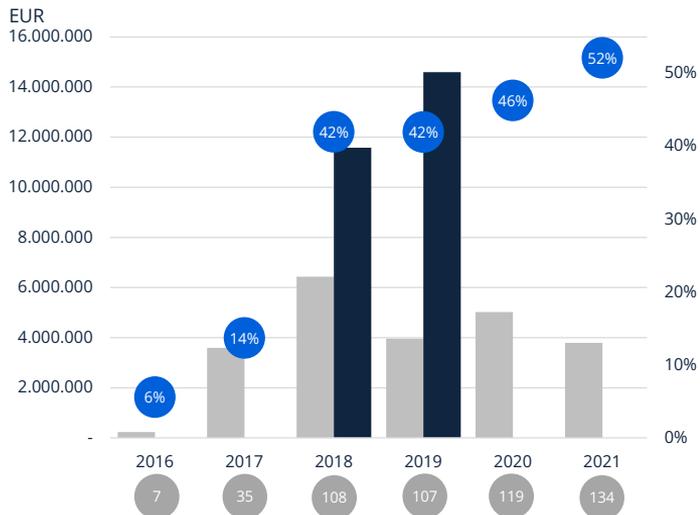
- La cartera **residencial** en el centro de Madrid en **2.622 €/m<sup>2</sup>** o un 4,43% de rentabilidad.
- La cartera de **oficinas** en el centro de Madrid al **7,05%** de rentabilidad (2.808 €/m<sup>2</sup>).
- La cartera de **locales** en ubicaciones céntricas al **6,75%** de rentabilidad (2.759 €/m<sup>2</sup>).
- Y la cartera **logística** al **11,27%** 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 diciembre de 2021 - 15,15 €)



## Liquidez histórica



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 un **ratio de liquidez de los más elevados** del mercado BME Growth, en comparación con el resto de las 70 Socimis negociadas.
- En el año 2021 se transaccionaron **3,8 millones de euros en 134 operaciones**.
- Con un total de **460 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 460 accionistas a cierre de diciembre, donde ninguno ostenta una posición de control.

## Indicadores principales



**169M€**  
**Valor Bruto<sup>1</sup>**

Valor Bruto de Inmuebles (GAV)



**212 Inquilinos**

201 pesan < 2% de las rentas



**€124M**  
**Valor Neto**

Valor Neto por acción 15,15 €



**26% Deuda<sup>2</sup>**

Sobre Valor Bruto<sup>1</sup>  
interés medio del 1,90%



**7,6M€ Ingresos<sup>3</sup>**

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



**96% Ocupación**

Ex Inmuebles en rehabilitación



**460 Accionistas**

El mayoritario con un 5,5%



**1,7% Rehabilitación**

Inmuebles en rehabilitación

<sup>1</sup> 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.

<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). 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 AN 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](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