

Informe Trimestral

4T 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 2022 y la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) es a 31 de diciembre 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 analizar 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 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.



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**



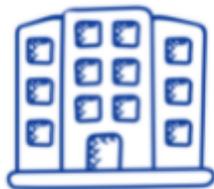
Diversificación por usos e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



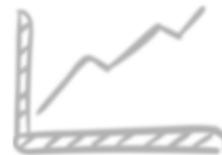
Rentabilidad objetivo **inflación + 2,5%**



Los inmuebles

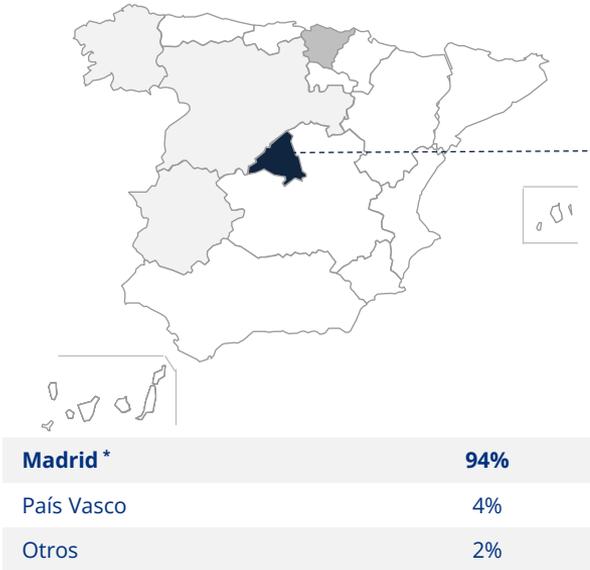


La socimi



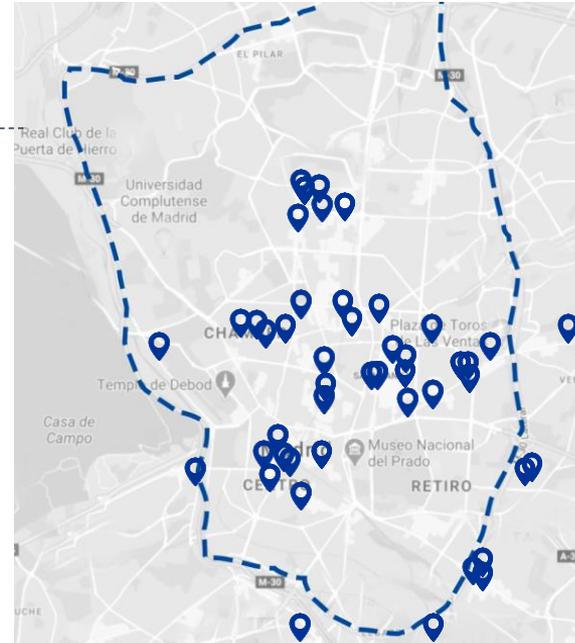
La acción

Distribución geográfica

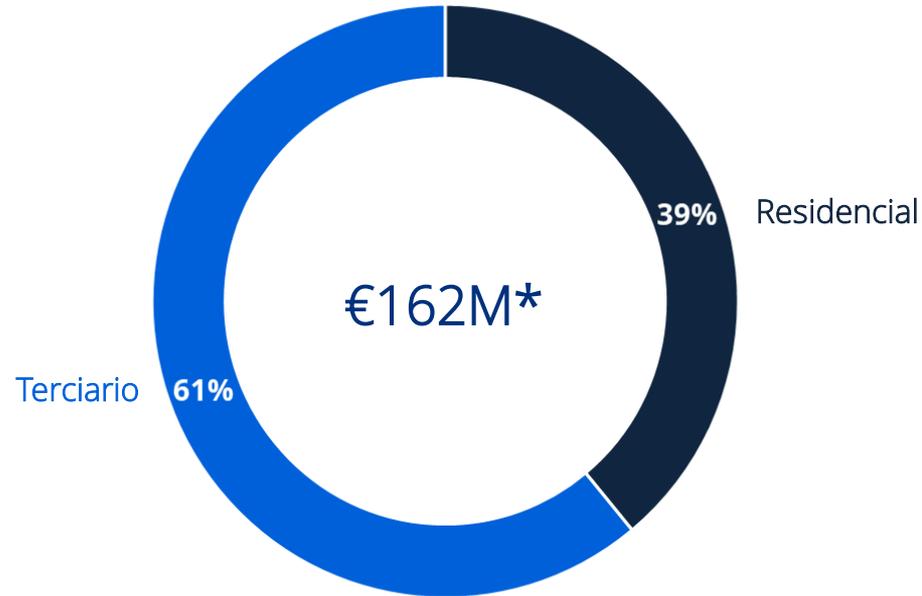


*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central – M30

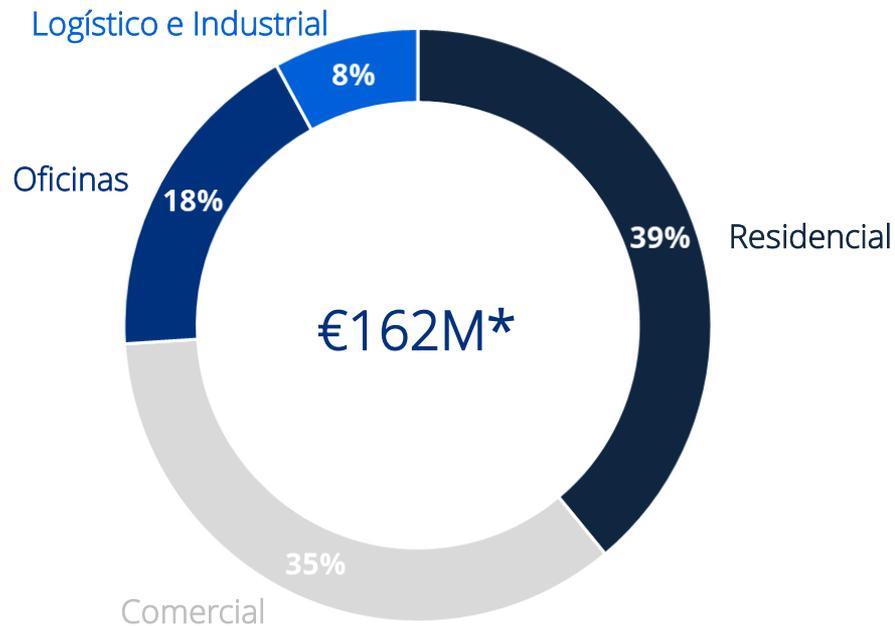


Distribución por tipología



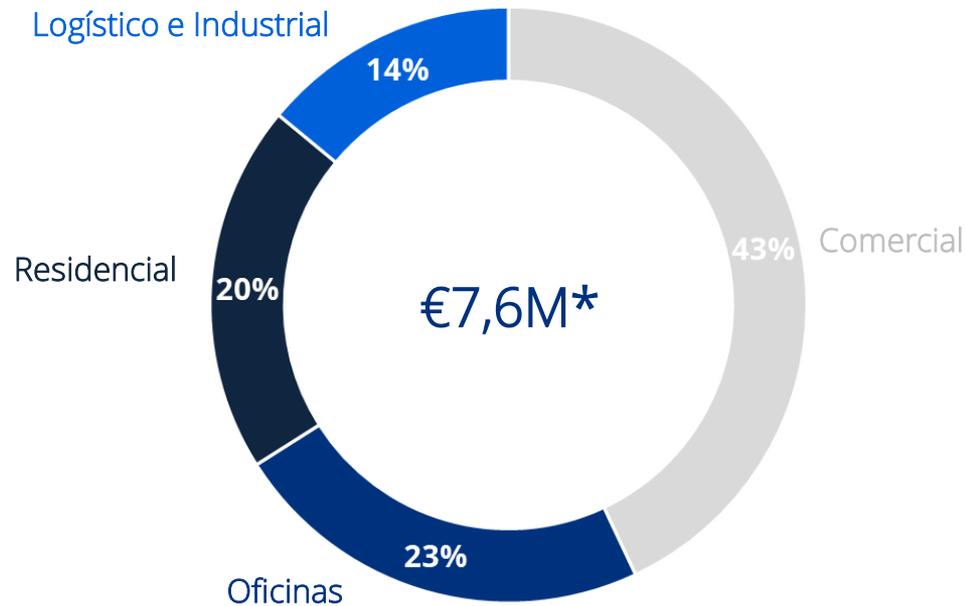
* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 31 de diciembre de 2022 de los inmuebles de Vitruvio; y b) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid.

Distribución por usos



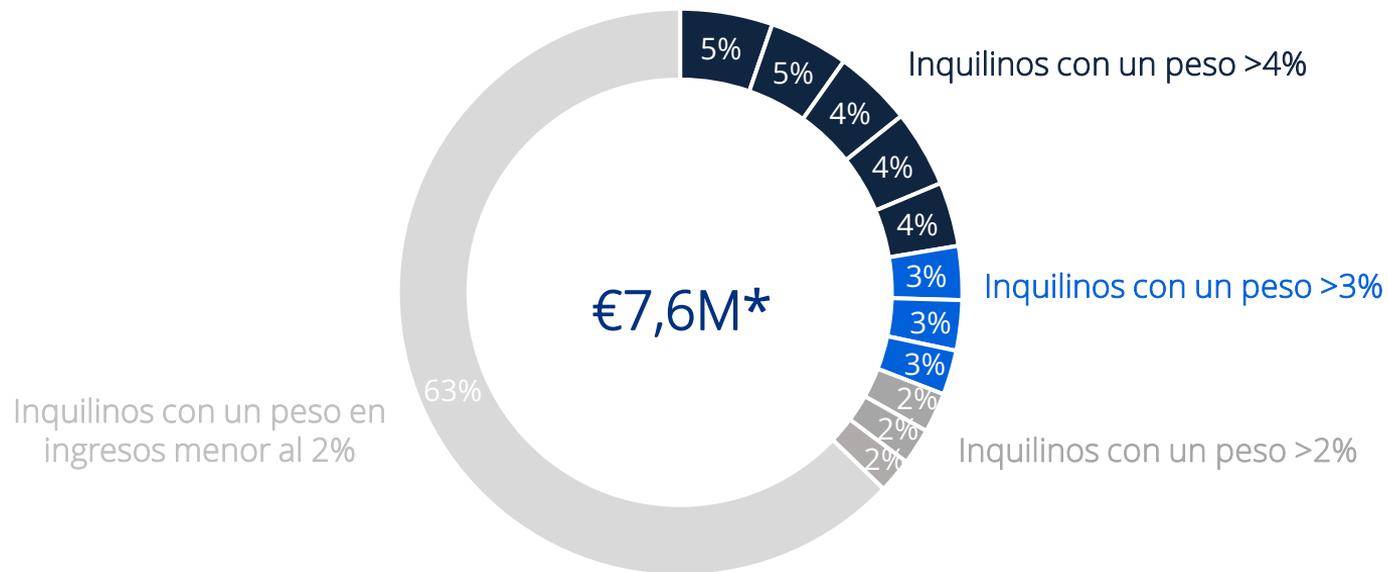
* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 31 de diciembre de 2022 de los inmuebles de Vitruvio; y b) el último valor neto contable de cierre trimestral del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid.

Distribución por ingresos



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

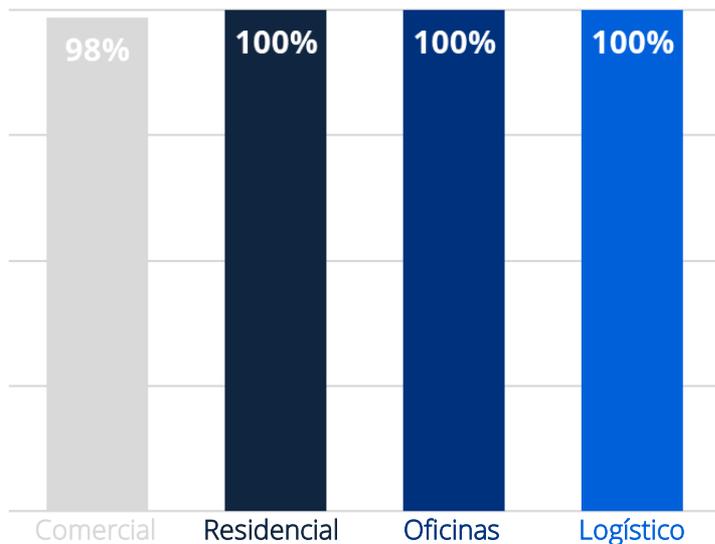
Peso por inquilino sobre el total



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

Ocupación por usos

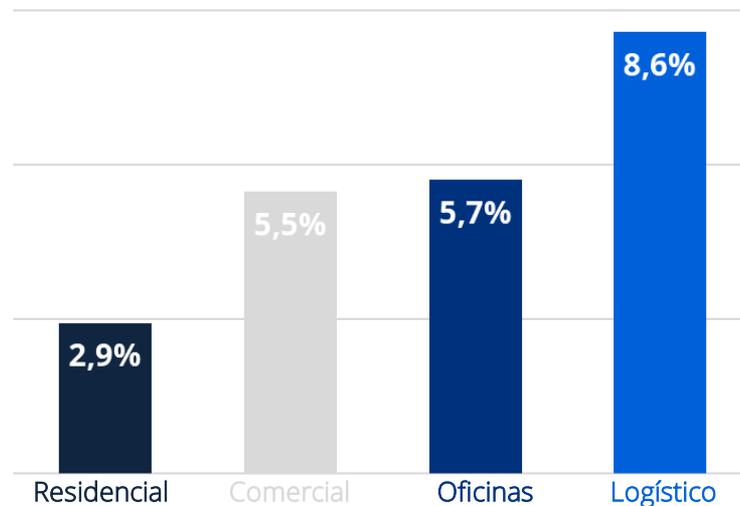
99,4% Ocupación media
(cierre trimestral)



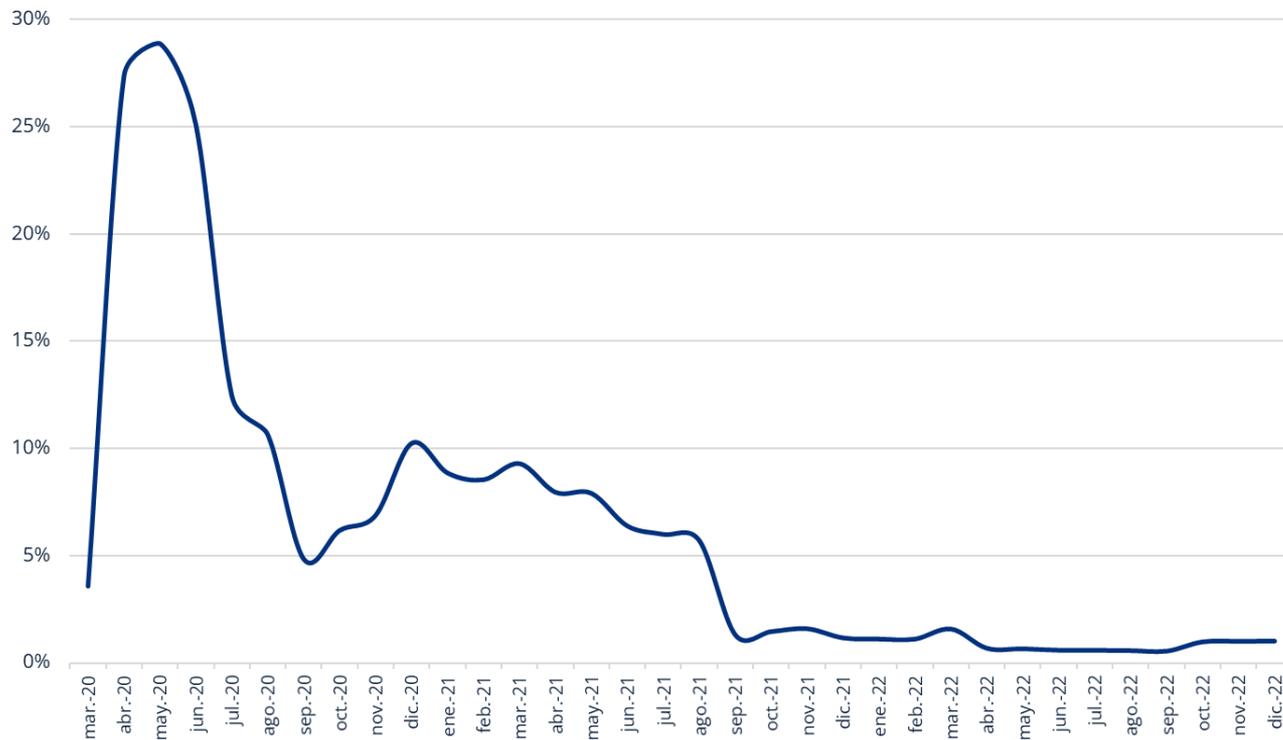
Los activos en rehabilitación representan el 7,8%.

Rentabilidad por usos

4,7% Rentabilidad media
(NRI dic-22 anualizado)



Ayudas en pandemia y situación actual



0,99% Bonificaciones a inquilinos en diciembre

Resumen cartera

Datos a cierre del cuarto trimestre



Residencial ⁷



Comercial



Oficinas



Industrial & Logístico

Valoración (€) ⁵	63,1 millones	55,9 millones	29,5 millones	12,1 millones
Superficie (m²)	17.465 m ²	14.834 m ²	7.221m ²	25.601 m ²
Valoración (€/m²)	3.615 €/m ²	3.774 €/m ²	4.095 €/m ²	474 €/m ²
Ocupación	100%	98%	100%	100%
Ingresos anualizados ⁶	1.842.000 €	3.063.000 €	1.685.000 €	1.041.000 €
Rentabilidad (%) NRI ⁶	2,9%	5,5%	5,7%	8,6%
Peso en la valoración	39%	35%	18%	8%
Peso en ingresos	20%	43%	23%	14%
Inquilinos	127	51	28	5
Activos	8	46	6	3

⁵ La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills 31 de diciembre de 2022 de los inmuebles de Vitruvio.

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

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)	23.773.000 €	12.923.000 €	12.457.000 €	10.442.000 €	7.391.000 €
€/m²	5.025 €/m²	4.772 €/m²	4.176 €/m²	5.712 €/m²	2.385 €/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	Tribulete 23 Madrid	Aguirre 1 Madrid	Av. Albufera 25 Madrid	Mercamadrid Madrid
Uso	Residencial	Residencial	Residencial & Comercial	Comercial	Industrial&Logístico
Valoración (GAV)	8.837.000 €	6.453.000	3.010.000 €	2.931.000 €	2.204.000
€/m²	2.234 €/m²	3.944 €/m²	4.710 €/m²	5.616 €/m²	411 €/m²
Tamaño SBA (m²)	3.956 m ²	1.636 m ²	639 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 2015-2024

Inmuebles rehabilitados o reposicionados, mejorando su producción

Ayala



Sagasta



Fdz de la Hoz



Aguirre



Duque de Rivas

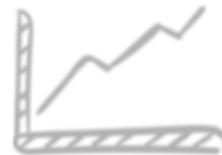




Los inmuebles

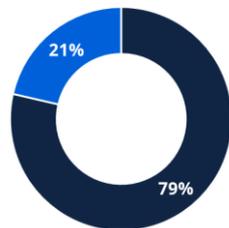


La socimi



La acción

> Datos financieros a cierre 4T22 Detalles de deuda



■ GAV-deuda ■ Deuda

Apalancamiento moderado

21,4% Nivel de endeudamiento

0,9x

La ratio de cobertura de 2022 es de 0,90x* porque la compañía ha repagado más deuda con la generación extra de caja procedente de algunas desinversiones

La compañía cuenta a cierre del mes de diciembre con un nivel de deuda del **21,4%**, inferior al trimestre anterior. Desde el cierre de 2019, Vitruvio ha venido reduciendo sistemáticamente su nivel de deuda en base a la creencia de que el ciclo económico alcista iniciado en septiembre de 2012 daba señales de agotamiento. Se ha conseguido un **nivel históricamente bajo de apalancamiento**. Este nivel de endeudamiento es óptimo para enfrentar el nuevo escenario de tipos de interés.

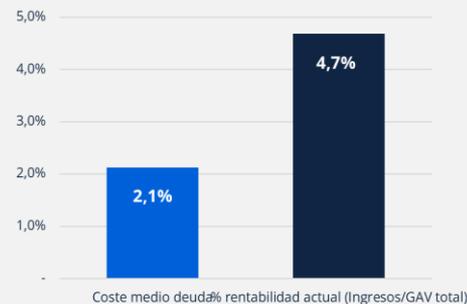
La deuda neta es de **34,6M€**, repartida entre préstamos hipotecarios con extensos vencimientos de entre 9 y 14 años (95% del total) y pólizas de crédito (5% del total) con vencimientos a 1 y 2 años. El **54% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés.

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

Evolución del apalancamiento desde el inicio



Rentabilidad por alquileres y coste de la deuda (%)



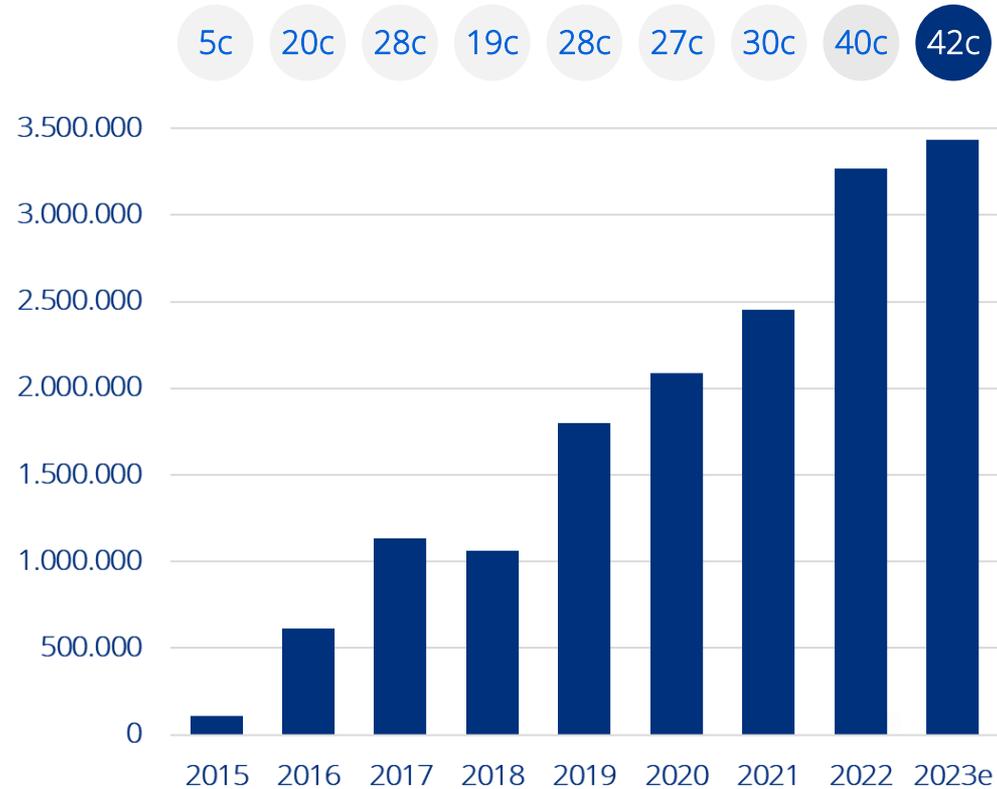
Distribuciones al accionista en 2023



Distribuciones al accionista en 2023



En año natural



Los tres niveles de análisis



Los inmuebles



La socimi



La acción

Evolución de la acción

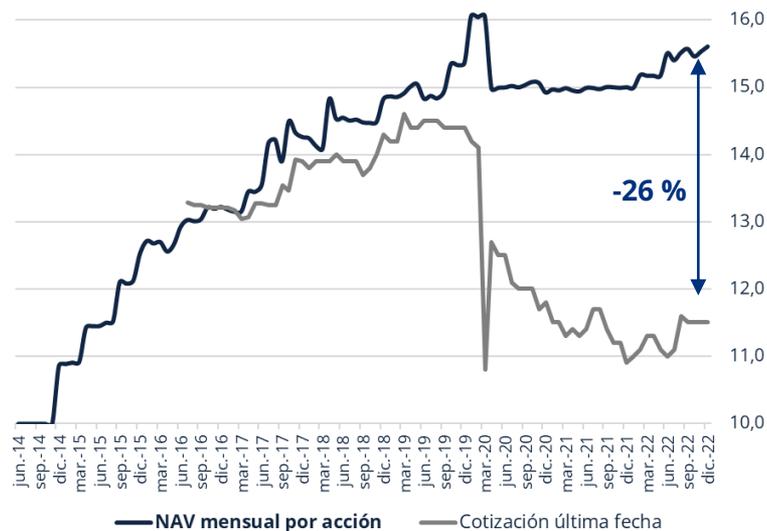
La acción tiene un descuento del -26%

Con la **crisis**, el precio fluctúa en torno a **11,5 €/acción***, con un descuento del **-26%** vs NAV/acción, valorando implícitamente (incluyendo activos desocupados):

- La cartera **residencial** en el centro de Madrid al **5,0%** de rentabilidad.
- La cartera de **locales** en ubicaciones céntricas al **9,4%** de rentabilidad.
- La cartera de **oficinas** en el centro de Madrid al **9,8%** de rentabilidad.
- Y la cartera **industrial** al **14,7%** 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 diciembre de 2022 – 15,61 €)

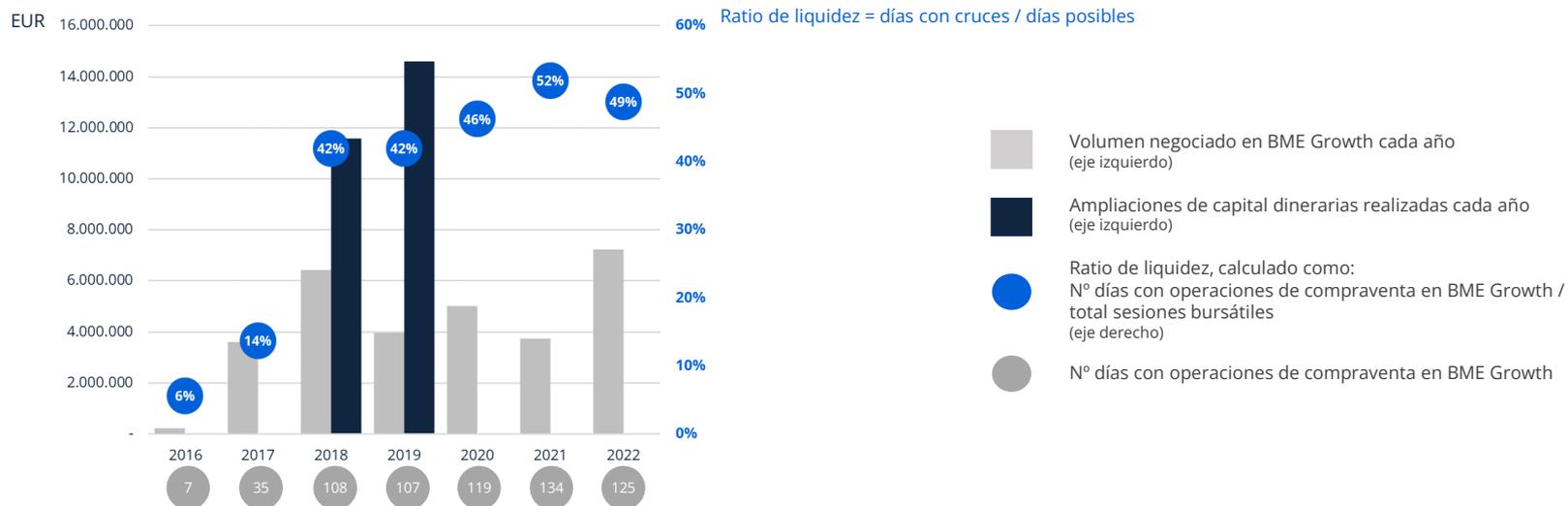


> Valor adicional por el descuento en precio Rentabilidades expresadas para cada uso

	<i>Yield sobre GAV</i>	<i>Yield sobre NAV</i>	<i>Yield sobre Capitalización</i>
Residencial	2,9%	3,7%	5,0%
Comercial	5,5%	7,0%	9,4%
Oficinas	5,7%	7,3%	9,8%
Industrial	8,6%	10,9%	14,7%

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 los últimos 12 meses se transaccionaron **7,2 millones de euros en 125 sesiones bursátiles**.
- Desde la salida a bolsa en junio de 2016, en total, se han **transaccionado acciones de Vitruvio por 30,2M€**.
- La base accionarial suma a cierre del trimestre **456 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 456 accionistas a cierre de diciembre, donde ninguno ostenta una posición de control.

Indicadores principales



162M€
Valor Bruto¹

Valor Bruto de Inmuebles (GAV)



211 Inquilinos

200 pesan < 2% de las rentas



€127,5M
Valor Neto

Valor Neto por acción 15,61 €



21,4% Deuda²

Sobre Valor Bruto¹
interés medio del 2,1%



7,6M€ Ingresos³

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



99,4% Ocupación

Ex Inmuebles en rehabilitación



456 Accionistas

El mayoritario con un 8,3%



7,8%

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).

> 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