

# Junta General Accionistas

7 de Junio 2022



**VITRUVIO**SOCIMI  
REAL ESTATE

# Nota previa



Esta presentación se ha elaborado con información pública sobre la compañía al objeto de actualizar la marcha de Vitruvio y los planes futuros a los accionistas que acudan presencial o telemáticamente a la junta.

Las fuentes de información son las CCAA auditadas y el informe trimestral que Vitruvio publica 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 2021 y la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de la Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) a 31 de marzo de 2022. De la suma de ambos elementos se alcanzan las cifras de valoración presentadas en el documento con las siglas inglesas GAV, por *gross asset value* o valor bruto de los activos.

El presente documento 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

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 EEFF sometidos a auditoría.

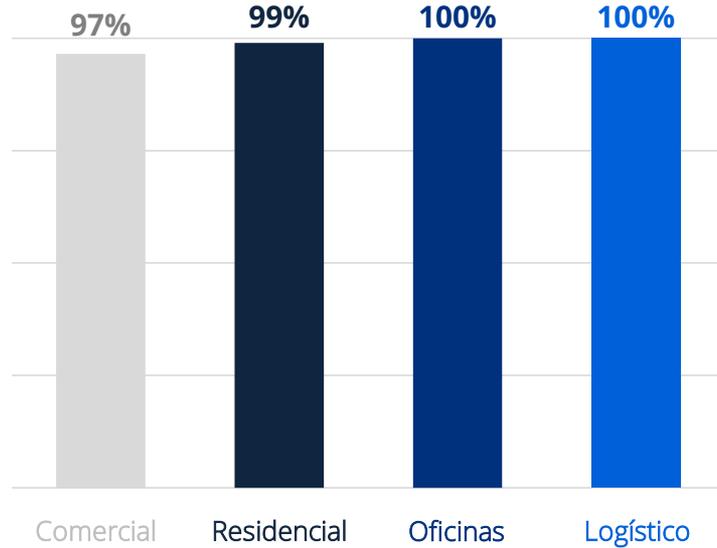


¿Cuál es la situación actual de Vitruvio?

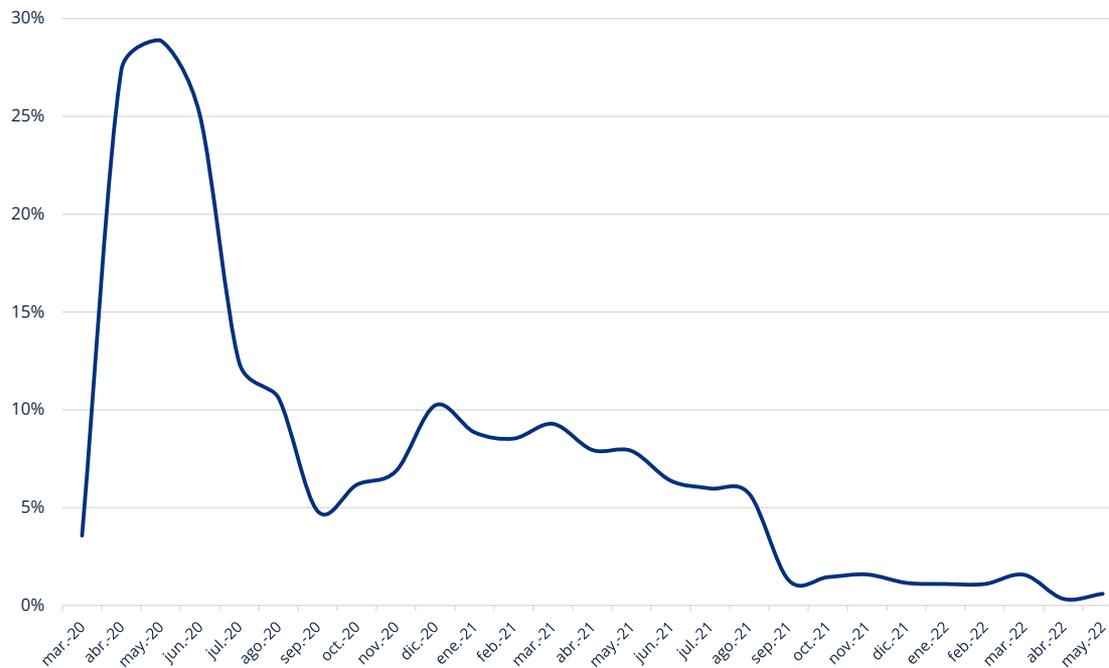


## Ocupación por usos

98% Ocupación media  
(cierre trimestral)



# Ayudas justificadas en la crisis y situación actual



**0,6%** Bonificaciones a inquilinos en mayo

¿Inflación?

Desde que superó el 5%, aplicable en diciembre...

81

Renovaciones

35%

Total Ingresos

6,6%

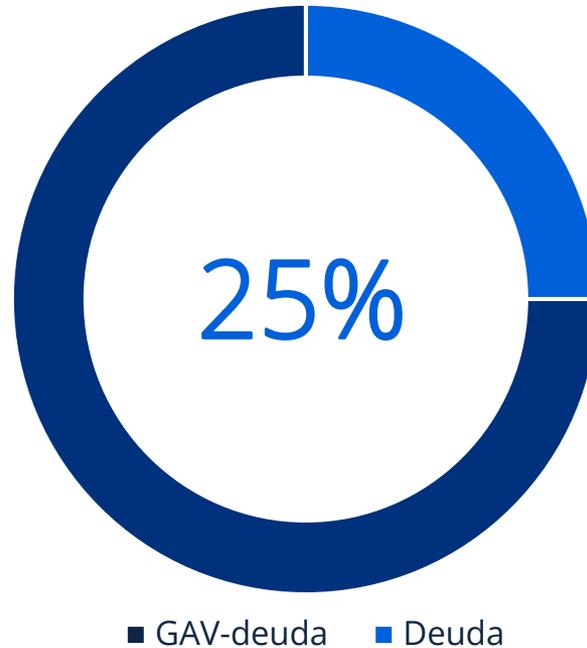
Revisión media

100%

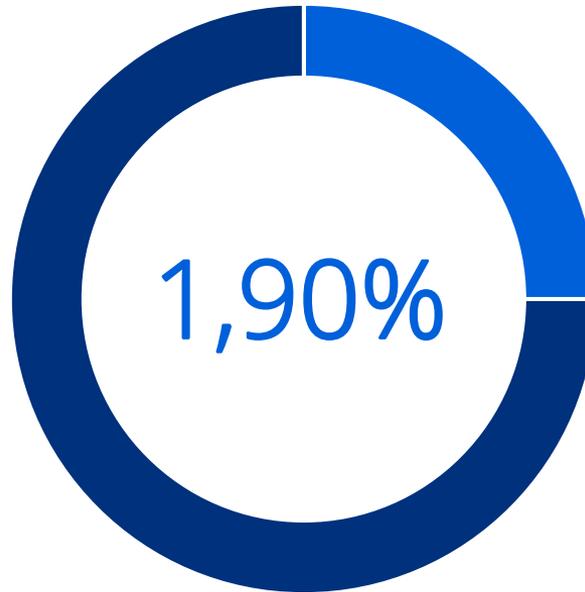
Actualizados



## Nivel de endeudamiento



## Coste de financiación



■ GAV-deuda ■ Deuda

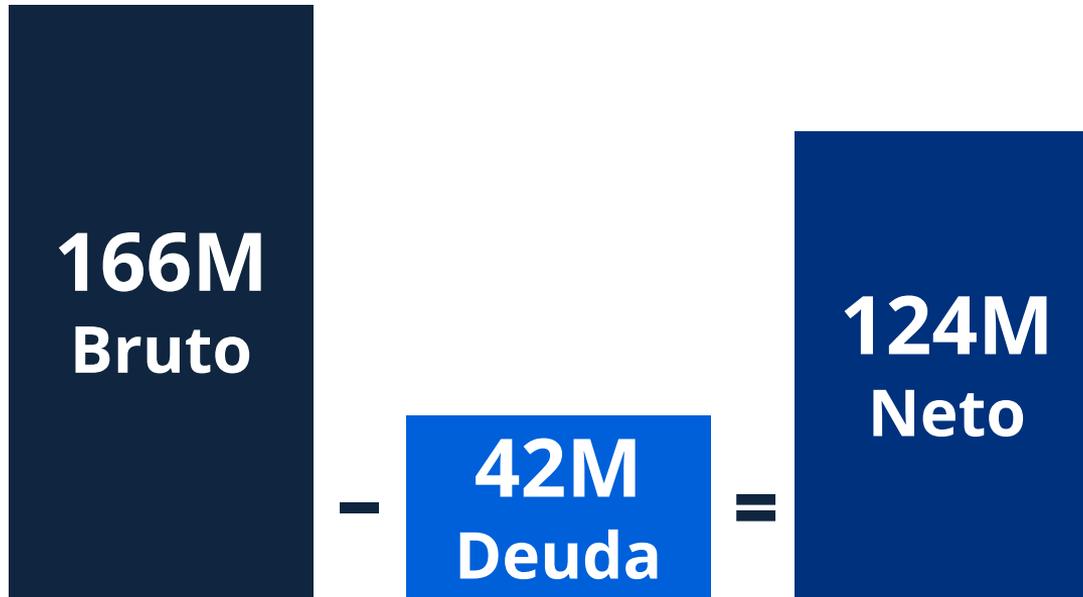
## Valor bruto, deuda, valor neto y neto por acción

**166M**  
**Bruto**

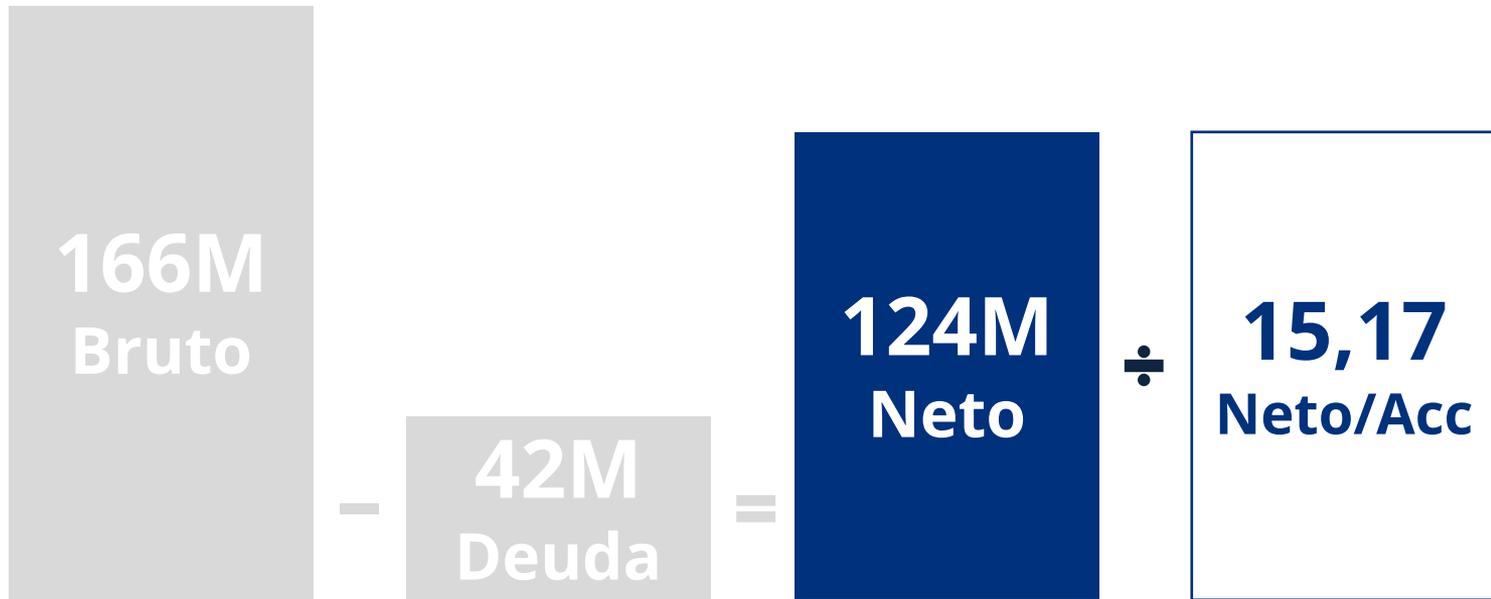
## Valor bruto, deuda, valor neto y neto por acción



## Valor bruto, deuda, valor neto y neto por acción



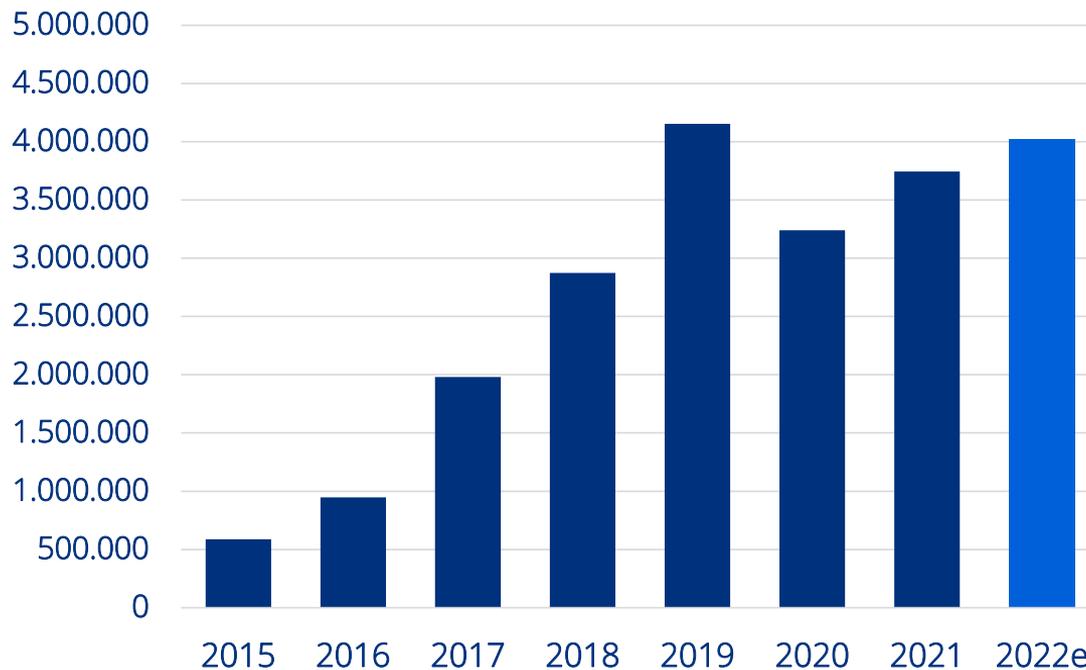
## Valor bruto, deuda, valor neto y neto por acción



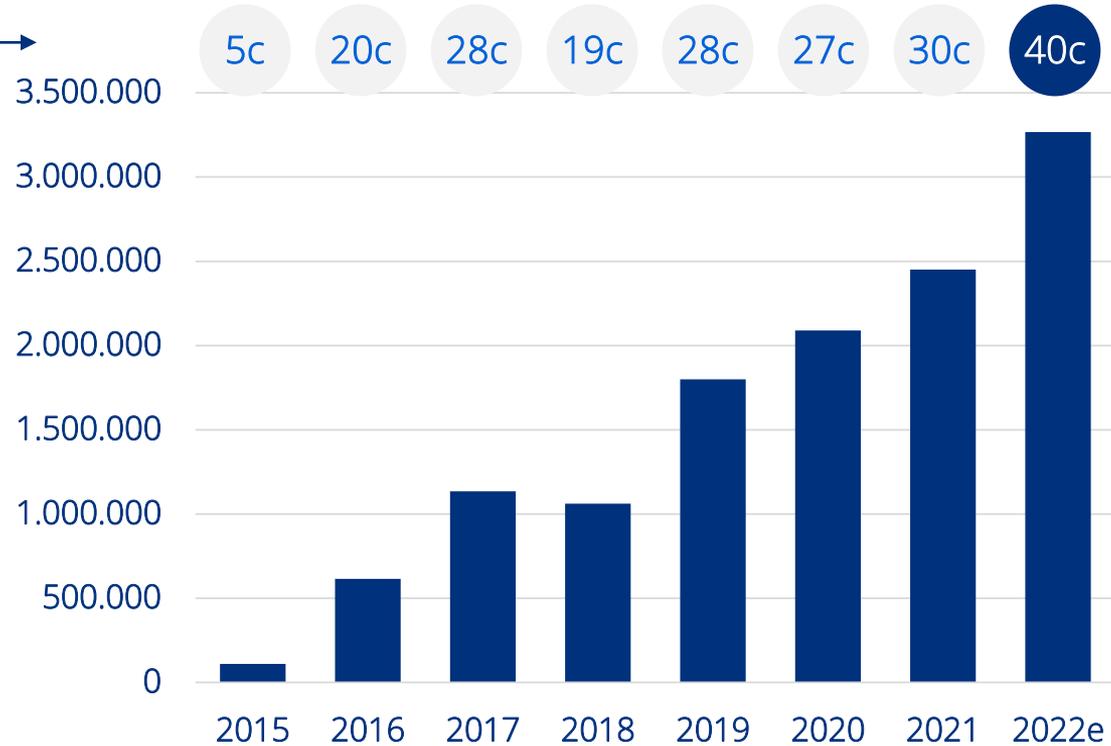
En año fiscal



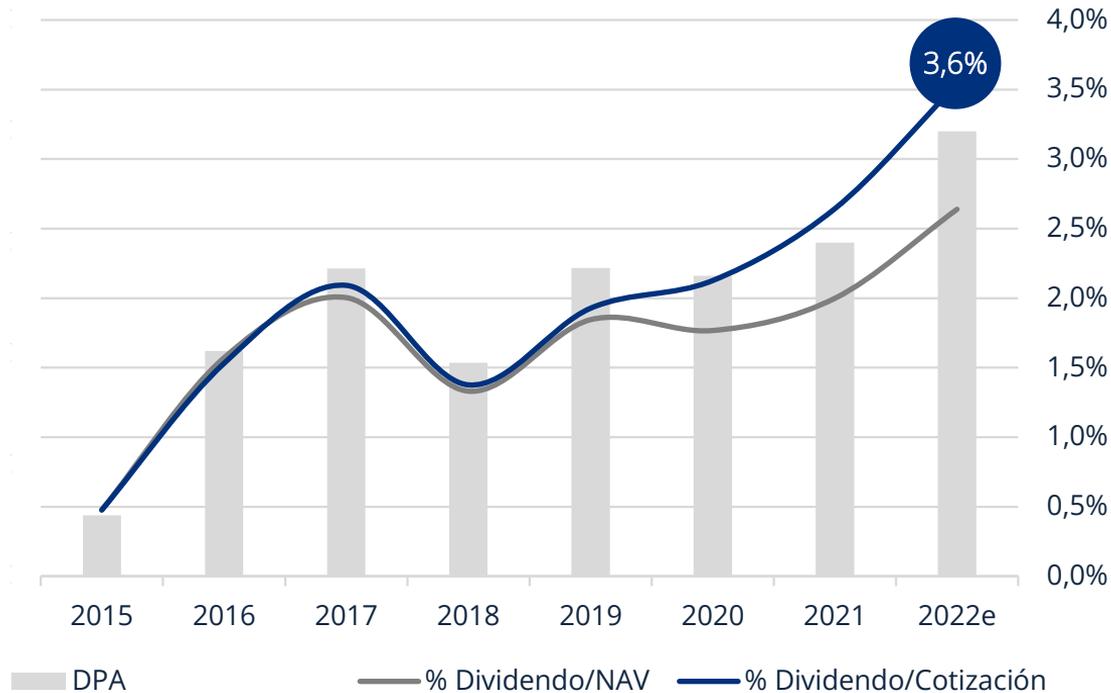
## Flujo de caja operativo



En año natural



## Histórico distribuciones desde 2015



\*DPA = dividendos y devolución de prima abonados entre enero y diciembre de cada año.

## Distribuciones al accionista en 2022





## Valor implícito al precio de cotización actual

- ¿A qué recuerdan estos precios?

Sagasta

3.440 €/m<sup>2</sup>



Ayala

2.940 €/m<sup>2</sup>



Tribulete

2.860 €/m<sup>2</sup>



Duque de Rivas

2.180 €/m<sup>2</sup>



Madrid Río

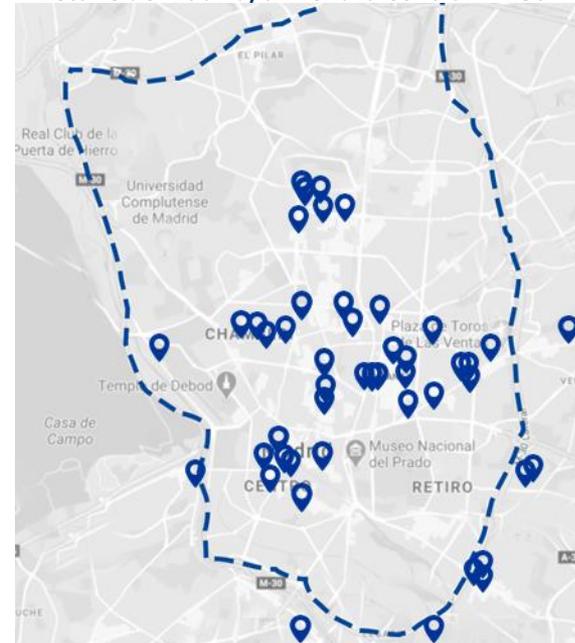
1.570 €/m<sup>2</sup>



## Valor implícito al precio de cotización actual

- **Residencial** al 4,35% o 2.700 €/m<sup>2</sup>.

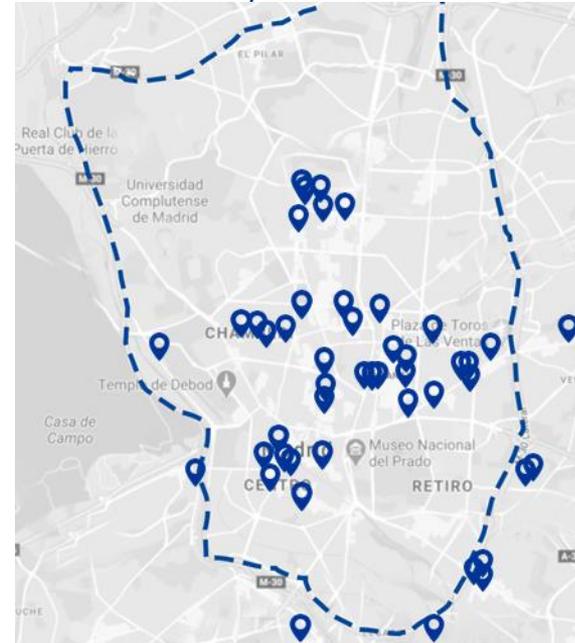
Detalle de Madrid, almendra central - M30



## Valor implícito al precio de cotización actual

- Residencial al 4,35% o 2.700 €/m<sup>2</sup>.
- **Oficinas al 5,88% o 2.980 €/m<sup>2</sup>.**

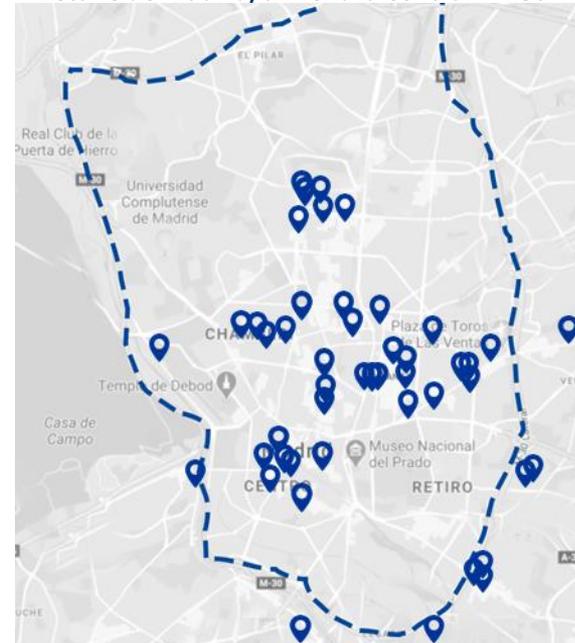
Detalle de Madrid, almendra central - M30



## Valor implícito al precio de cotización actual

- Residencial al 4,35% o 2.700 €/m<sup>2</sup>.
- Oficinas al 5,88% o 2.980 €/m<sup>2</sup>.
- **Locales al 6,58% o 2.860 €/m<sup>2</sup>.**

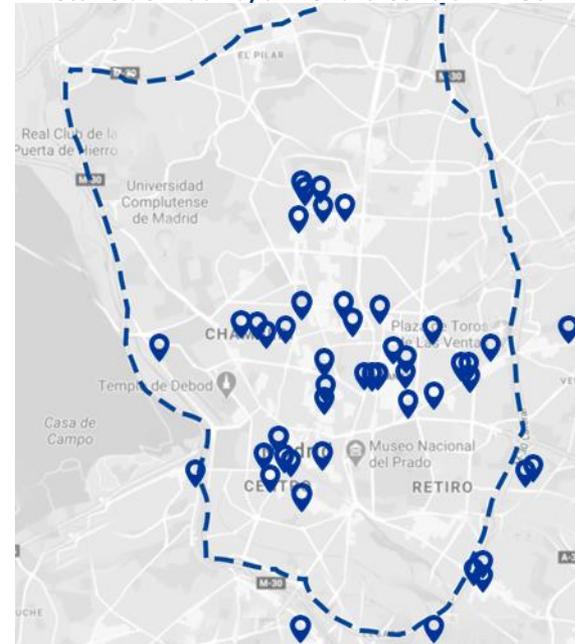
Detalle de Madrid, almendra central - M30



## Valor implícito al precio de cotización actual

- Residencial al 4,35% o 2.700 €/m<sup>2</sup>.
- Oficinas al 5,88% o 2.980 €/m<sup>2</sup>.
- Locales al 6,58% o 2.860 €/m<sup>2</sup>.
- **Logístico al 11,07%.**

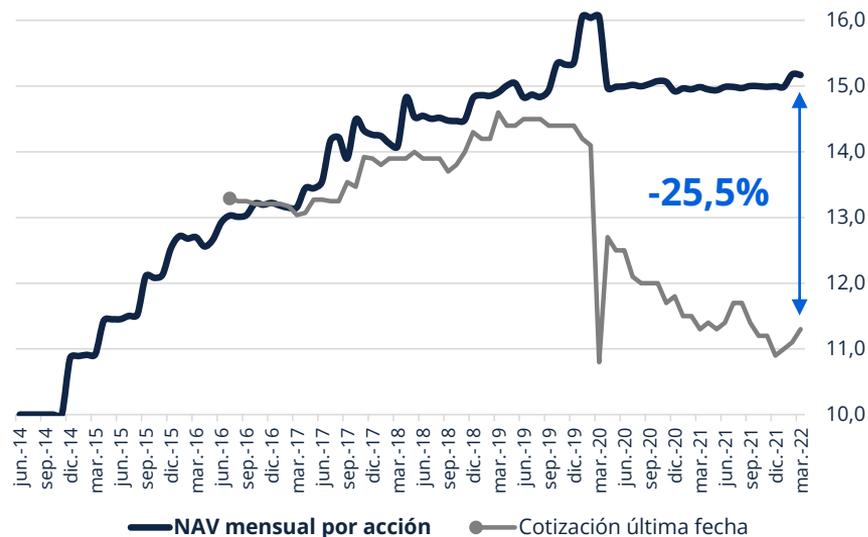
Detalle de Madrid, almendra central - M30



## Valor implícito al precio actual

- Residencial al 4,35% o 2.700 €/m<sup>2</sup>.
- Oficinas al 5,88% o 2.980 €/m<sup>2</sup>.
- Locales al 6,58% o 2.860 €/m<sup>2</sup>.
- Logística al 11,07%.
- **Dividendos 2022 ≈ 3,63%**

**Evolución de la cotización vs. NAV por acción**  
(NAV calculado a 31 de marzo de 2022 – 15,17 €)

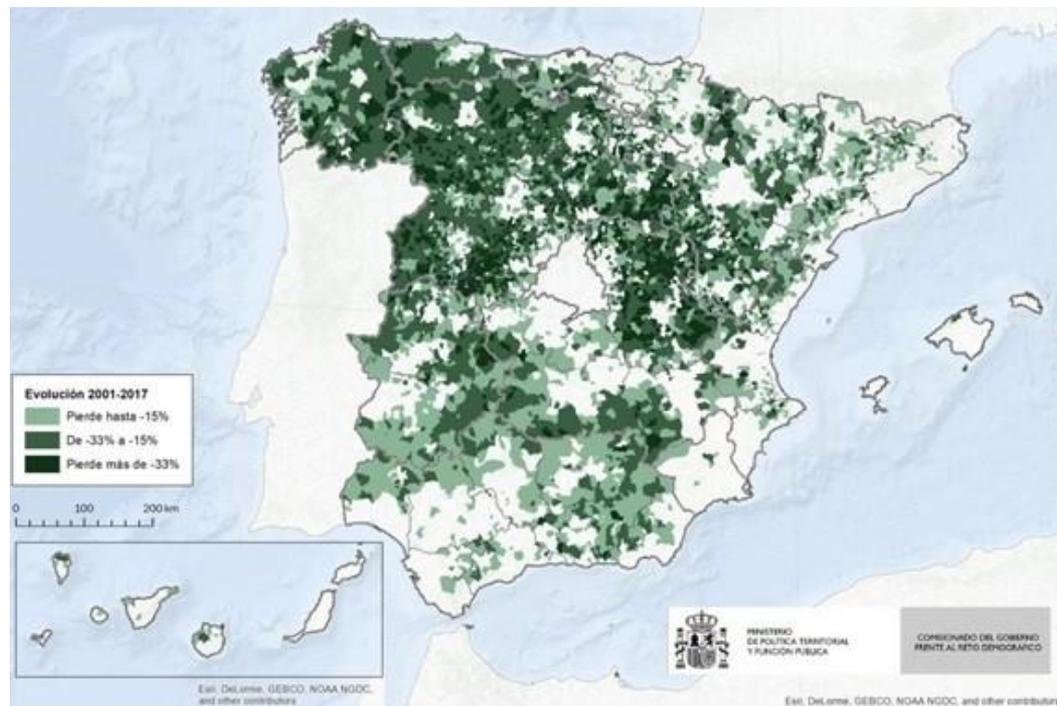


¿Cuál es el futuro de Vitruvio?

Crecimiento, manteniendo el mismo  
perfil de inversión

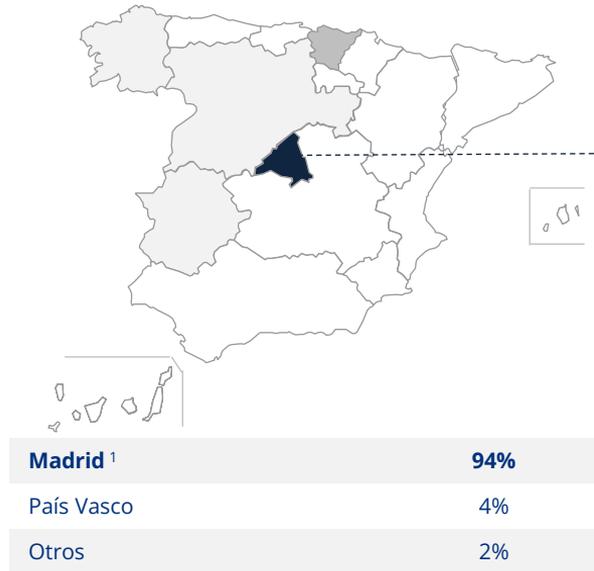
# Metropolización

En verde, municipios que han perdido población en el s.XXI (2001 a 2017)



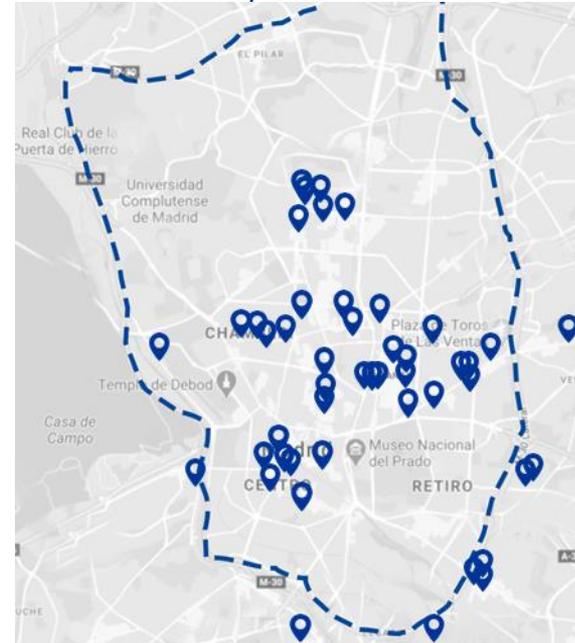
## Metropolización

Distribución geográfica de la cartera de Vitruvio en España

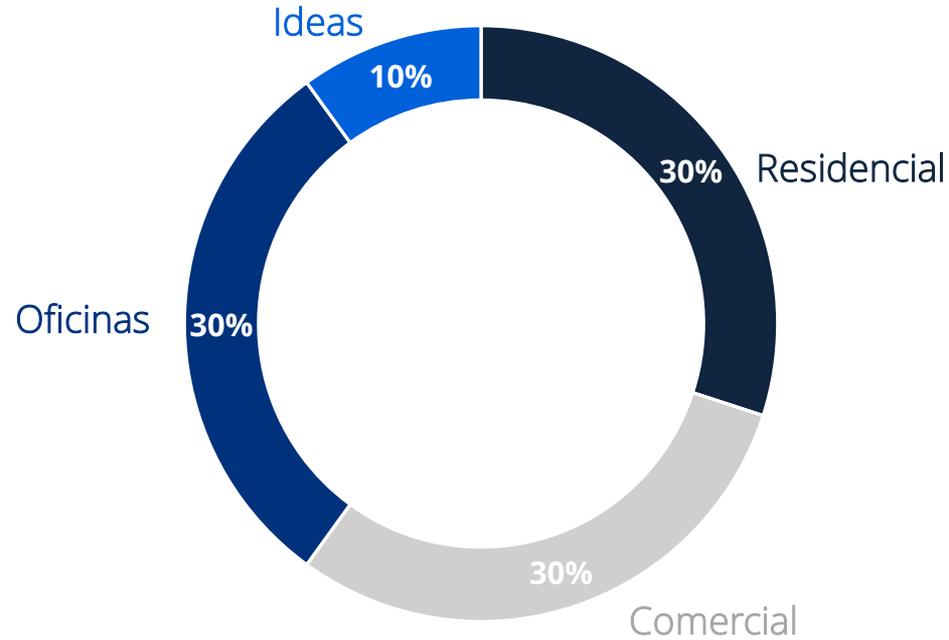


<sup>1</sup> Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

### Detalle de Madrid, almendra central - M30



## Distribución de la cartera estratégica y táctica



## Gestión activa 2015-2024

Desde el 75% de la cartera hasta el 10% estimado en 2022

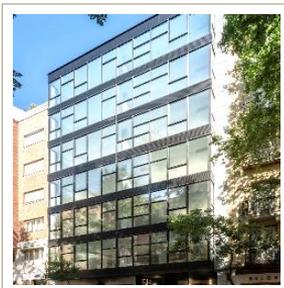
Ayala



Sagasta



Fdz de la Hoz



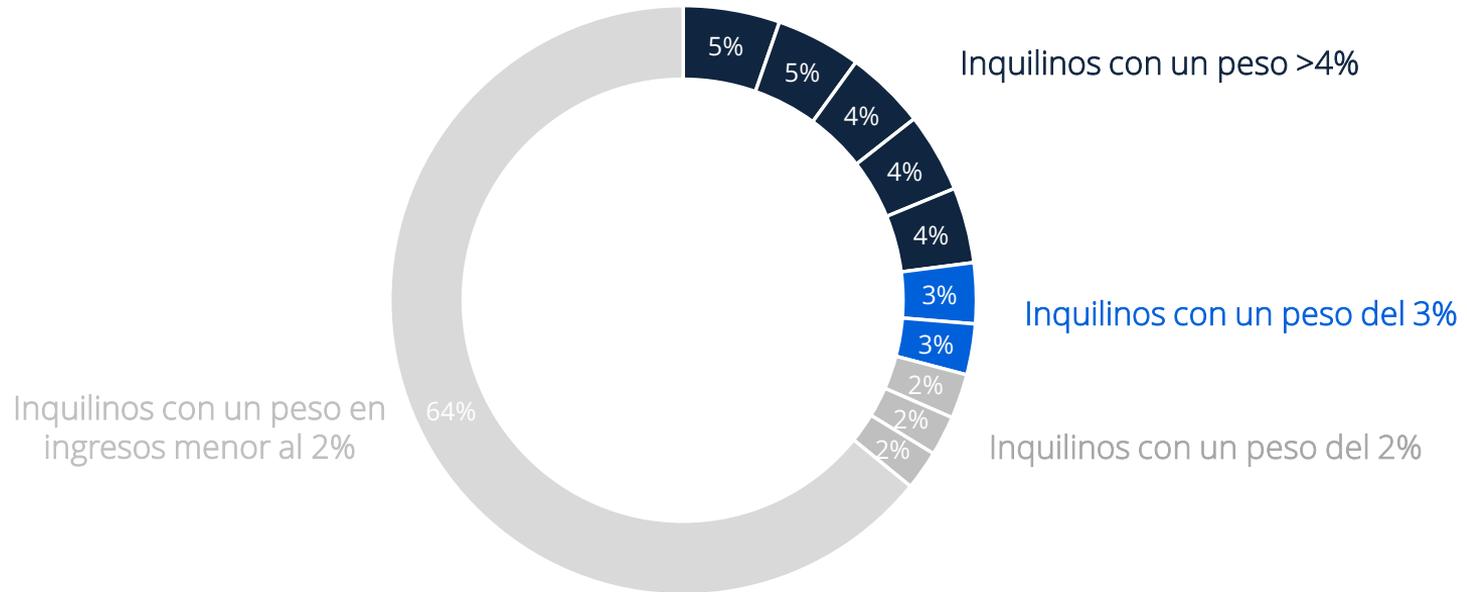
Aguirre



Duque de Rivas



## Peso por inquilino sobre el total



Crecimiento, jurídicamente, por tres vías

## Tres vías de Crecimiento

**Ampliaciones  
dinerarias**

## Tres vías de Crecimiento

**Ampliaciones  
dinerarias**

**Aportación  
patrimonios  
privados**

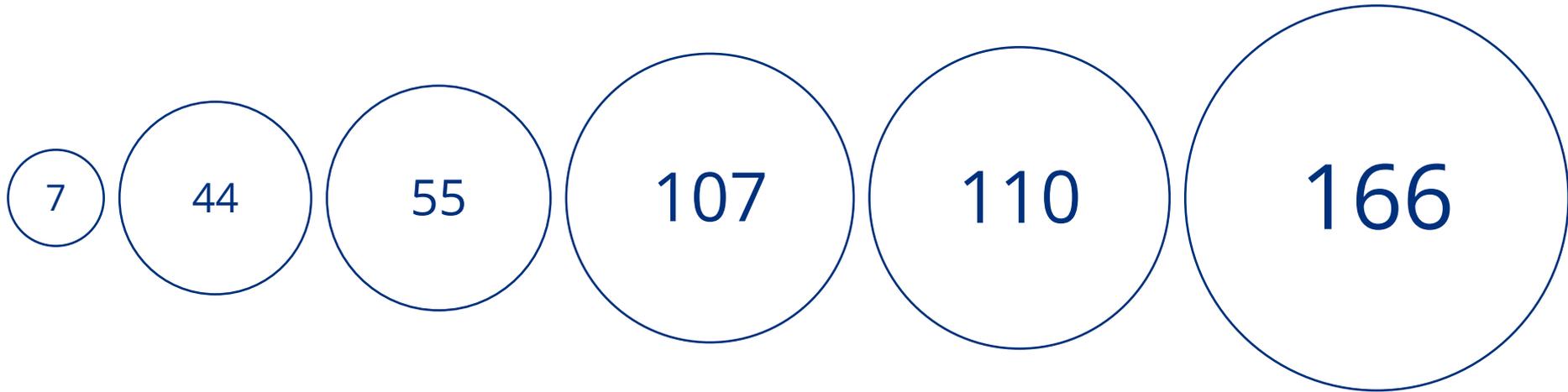
## Tres vías de Crecimiento

**Ampliaciones  
dinerarias**

**Aportación  
patrimonios  
privados**

**Absorción de  
sociedades  
de inversión  
inmobiliaria**

## Crecimiento en mill. 2014 a 2022



# Conclusión



3Ps



Valor  
vs  
Precio

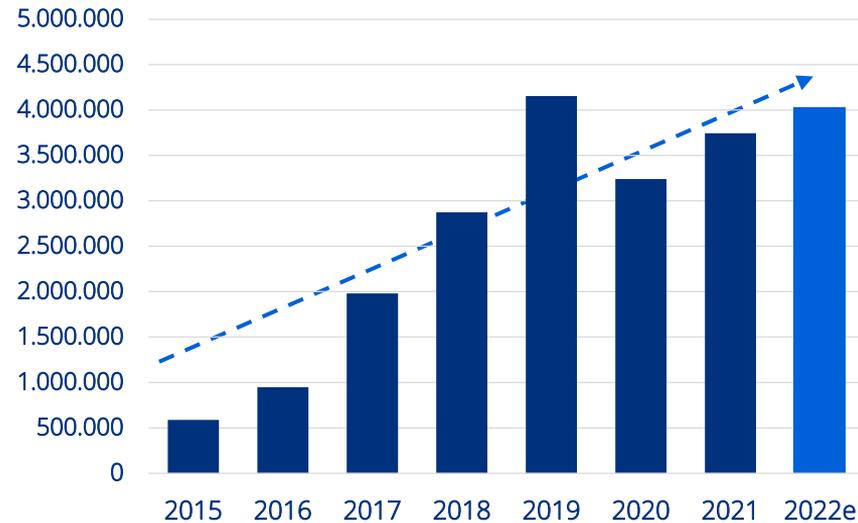


## Crecimiento

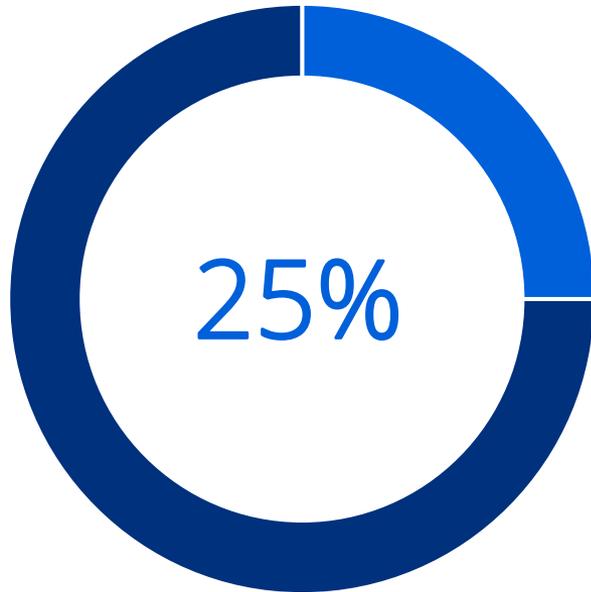


# Flujos de caja

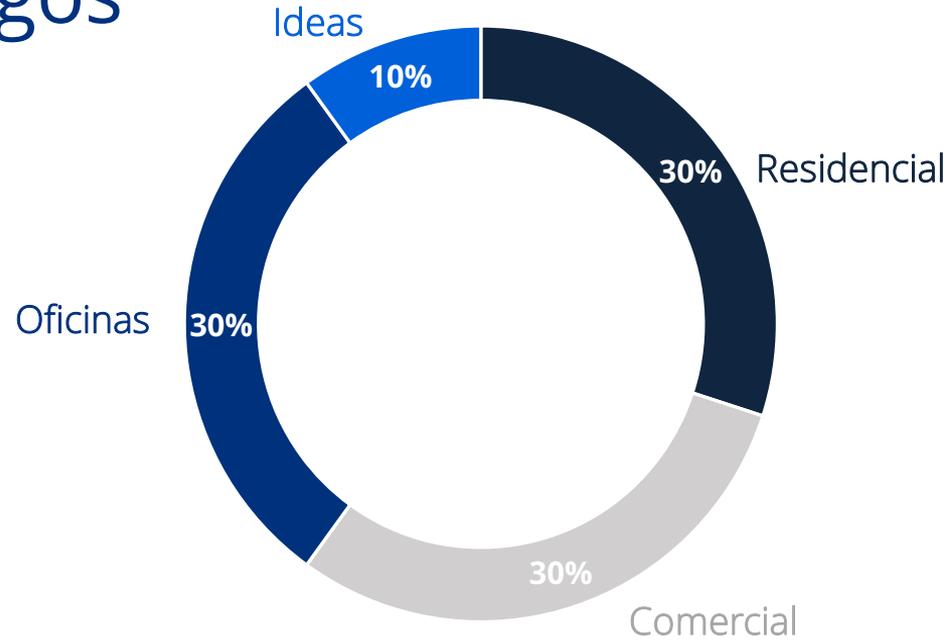
En año fiscal



## Riesgos



■ GAV-deuda ■ Deuda



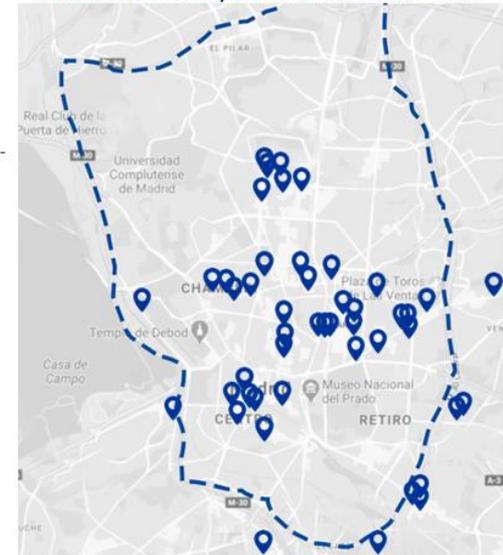
# Riesgos

¿Migración a las ciudades?



<sup>1</sup> Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central - M30







Sentimiento

100 reuniones

# Sentimiento



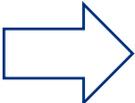
# Sentimiento



# Sentimiento



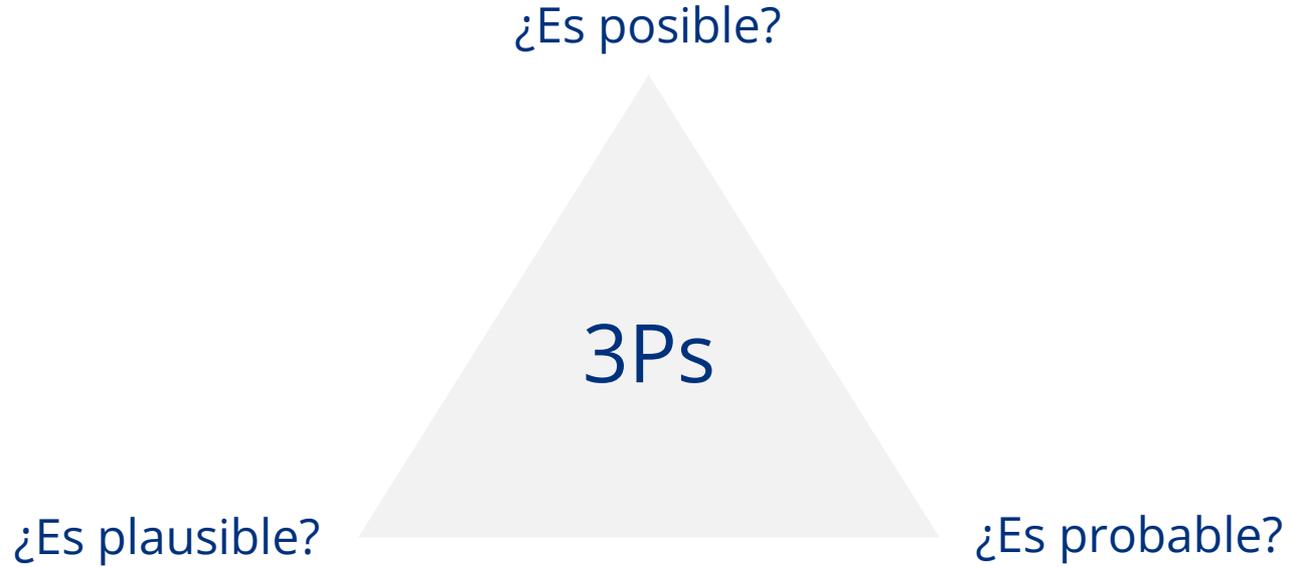
## Oferta & Demanda

7M  3M

# Momentum

Momentum

abante)¡(



# Gracias

1. Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2021
2. Aprobación de la propuesta de reparto del resultado
3. Censura de la gestión del Órgano de Administración
4. Reelección de D. Juan hacer-Riesgo Terol como miembro del Consejo
5. Modificación de estatutos
6. Facultar al Consejo para proceder a posibles ampliaciones de capital
7. Delegación de facultades en el Consejo para la devolución de prima de emisión
8. Delegación de facultades en el Consejo para la formalización de acuerdos

<b>Cuenta de resultados</b>	<b>2021</b>
Ingresos brutos	7.905.127
Ingresos por alquiler	7.343.783
Ingresos netos	6.240.241
EBITDA	4.628.863
Margen EBITDA %	58,56%
EBIT	2.597.859
Beneficio neto	1.712.317



### Juan Acero-Riesgo Terol

Es licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU y Master en Asesoría Jurídica de Empresas por el IE.

Su carrera profesional comenzó en el Grupo Zena, desempeñando la función de director general de franquicias de Foster's Hollywood colaborando en la selección y contratación de locales comerciales y alcanzando el puesto de Managing Director. Asimismo, desempeñó el cargo de Manager de Real Estate de Marks & Spencer durante su expansión en España. Entre 2000 y 2003 trabajó para Parquesol como Director Territorial de la zona centro. Desde 2005 ha trabajado en Acervo Inmobiliaria, compañía de la que es socio fundador.

## > 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](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