

Informe Trimestral

1T 2024



VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

Nota previa



Al final de la presentación se incluye un glosario que explica el concepto y cálculo de todos los indicadores 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 cifra del GAV (por sus siglas en inglés *gross asset value*) proviene de la **valoración inmobiliaria** que realiza Savills España de la cartera de Vitruvio a **31 de diciembre de 2023, a la que se suma la reciente adquisición del parque comercial situado en Alcobendas**. El resultado de la **valoración societaria** que se presenta también se ha llevado a cabo por Savills España a **31 de diciembre de 2023**.

El presente informe muestra el resultado de anualizar los ingresos brutos (*gross rental income* o GRI) del último mes del trimestre (**marzo de 2024**). 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 con el cierre del ejercicio, con la formulación de los EEFf auditados. 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.



Gestión patrimonialista con vocación de largo plazo en ubicaciones con alta demanda



173M€ valor bruto*
Valoración de Savills (GAV)*



€140M€ valor neto (NAV)*
NAV por acción* 15,27 €



96% ocupación*
De inmuebles alquilables (ex rehabilitación)



9,4M€ en ingresos anualizados (GRI)*
(Alquiler + gastos repercutidos último mes x 12)



657 accionistas
El mayoritario con un 5,51%



0,45€ por acción de dividendo* objetivo 2024
En 4 pagos iguales (feb, may, jul y nov)



19% apalancamiento* sobre GAV
Con un coste medio de deuda* del 3,8%



€129M€ o 14,00€ por acción
Valoración societaria de Savills (NNNAV)*
31 diciembre 2023



6,6% en rehabilitación
Inmuebles no alquilables



5,3% GRI Yield*
Rentabilidad bruta de los alquileres

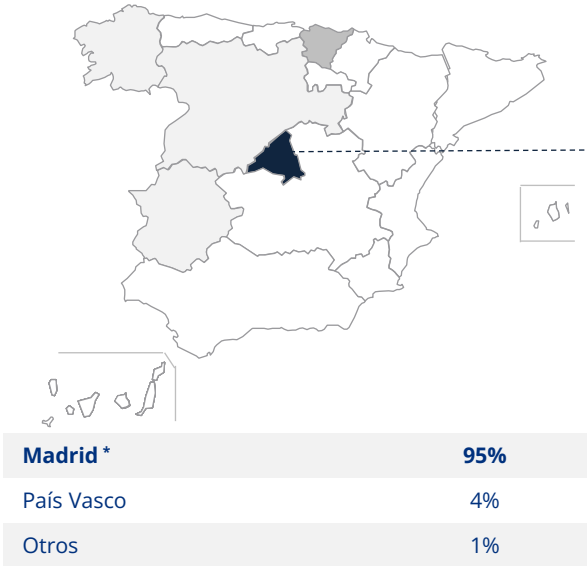


8,7M€ liquidez en bolsa último año
39,9M€ negociados desde salida a bolsa

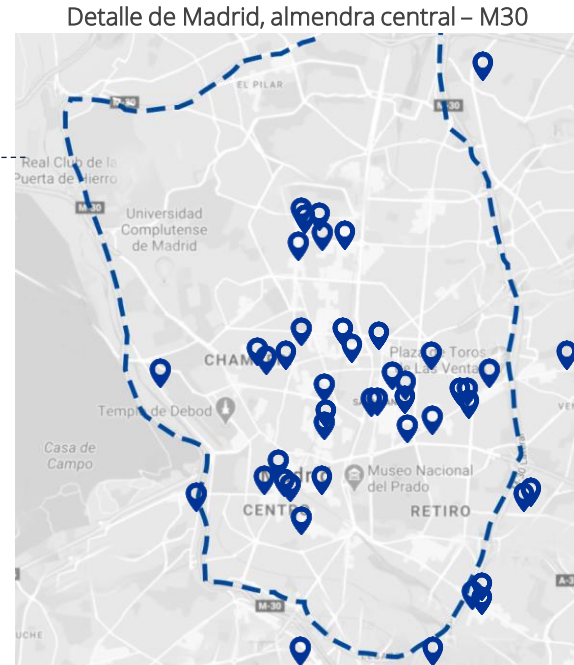


4,6% rentabilidad anualizada*
55% rentabilidad acumulada*

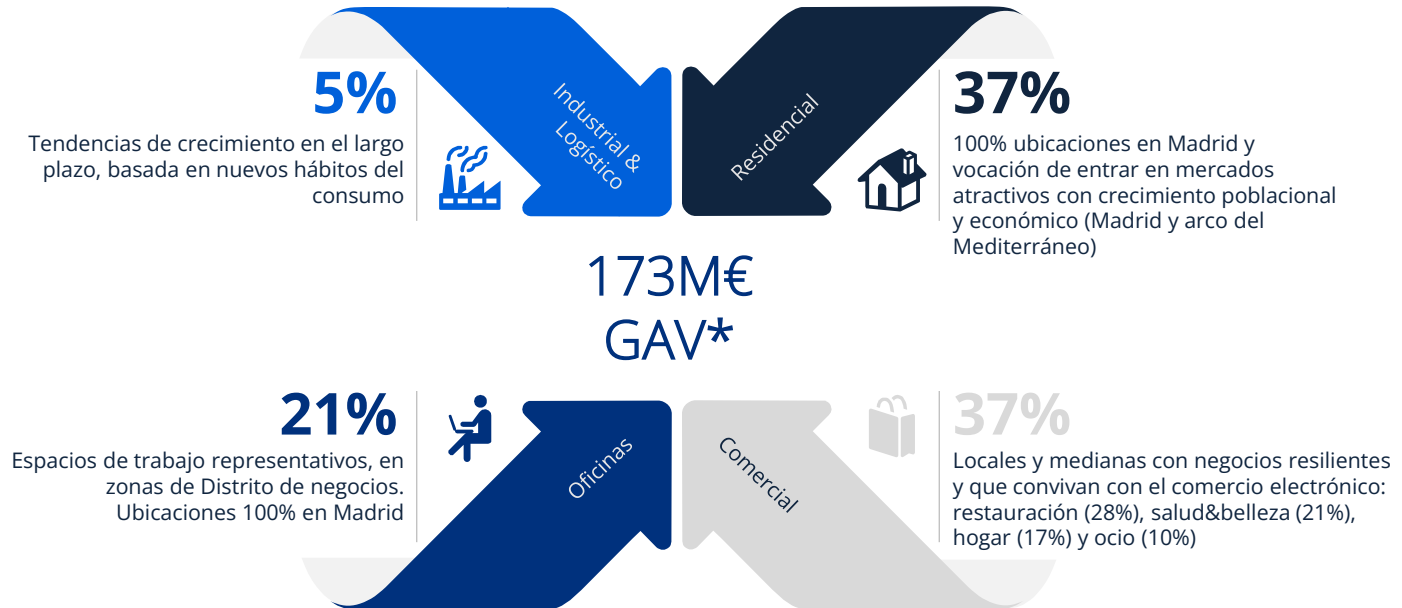
Los 173 mill. de euros en inmuebles están ubicados principalmente en Madrid



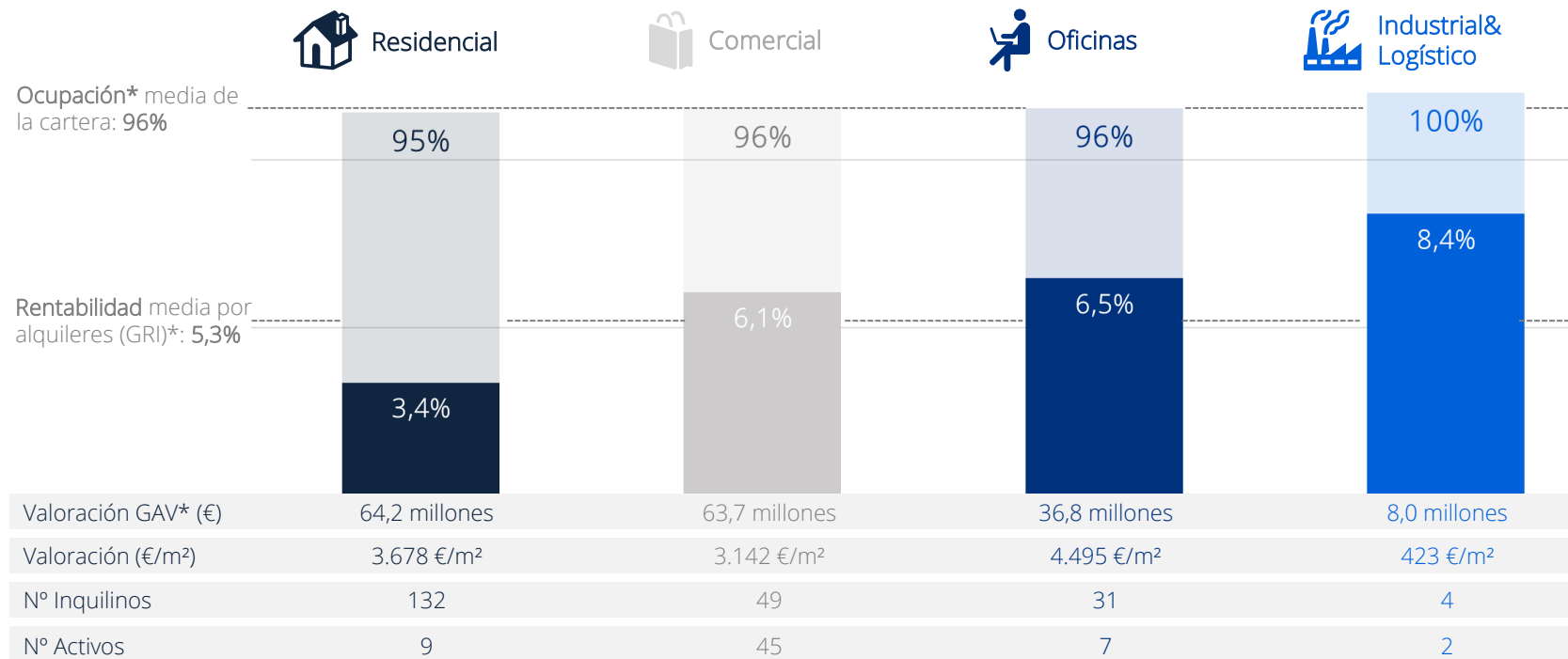
*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.



Peso en % de los usos inmobiliarios sobre la cartera total



Principales indicadores de los activos



Ambiental&Social&Gobernanza (ASG)

Ambiental

¿Qué es Breeam? método&consultoría para certificación de activos. Usos objeto de estudio: residencial, oficinas e industrial&logístico.

Fases del proceso

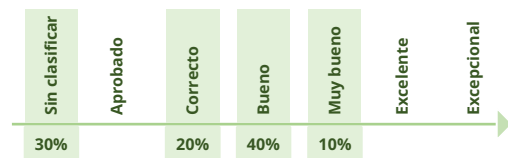
Estado inicial: evaluación del inmueble

Análisis: identificar mejoras

Implantación: definición de estrategias



Resultados preliminares



Social

1.

Primera inversión en alquiler vitalicio. Compromiso con la sociedad para ayudar a personas de la 3ª edad.

El alquiler vitalicio brinda una solución ante una necesidad social de personas mayores para ayudarles a monetizar el ahorro inmobiliario.

2.



Acuerdo con la fundación Tengo Hogar para la cesión de un local comercial. El local les permitirá dar soporte a familias de la zona sur.

La fundación destinará el local a impartir formaciones y realizar actividades infantiles. Tengo Hogar ayuda a familias en situación de vulnerabilidad a recuperar su autonomía laboral, económica y social.

3.

Primero H y Techo tienen el objetivo de dar acceso a la vivienda a personas de vulnerabilidad residencial.



Vitruvio ha tomado una participación en ambas empresas.

Gobernanza



Incorporación al Consejo de Administración de otro **Consejero independiente**.



Vocación de **ampliar** el número de **mujeres** en el órgano de gobierno y con carácter **independiente en el año 2024**.

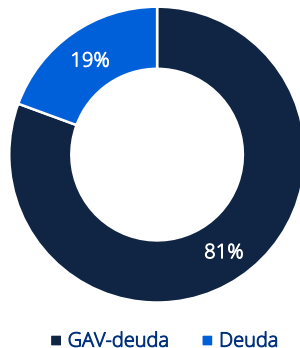


Iniciativas voluntarias de implantación de **buenas prácticas** en el plano de gobierno corporativo y para impulsar la transparencia.

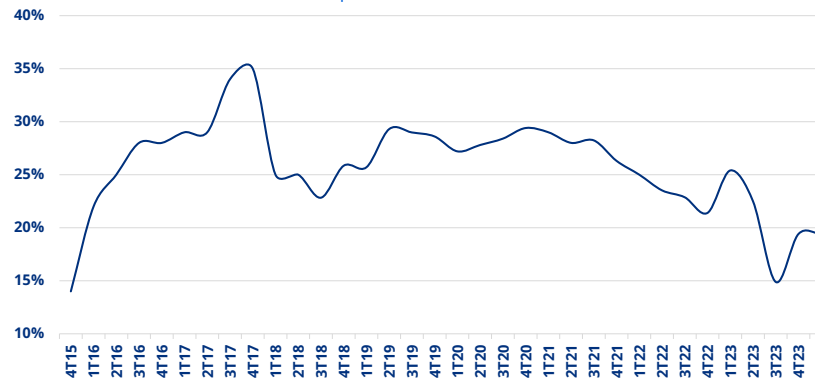
(comisión de auditoría, comité asesor y frecuencia de reporting)

Detalles de la deuda

% Apalancamiento* 19,4% sobre GAV



Evolución del apalancamiento desde el inicio



3,8% Coste medio

Coste en máximos, debido a la escalada del Euribor. Inicio de año con señales de moderación, que deberían reducir el coste para Vitruvio.

9,0 años vencimiento

La deuda de Vitruvio está contratada a largo plazo. El vencimiento medio de la deuda se sitúa en 9,0 años.

43% deuda cubierta

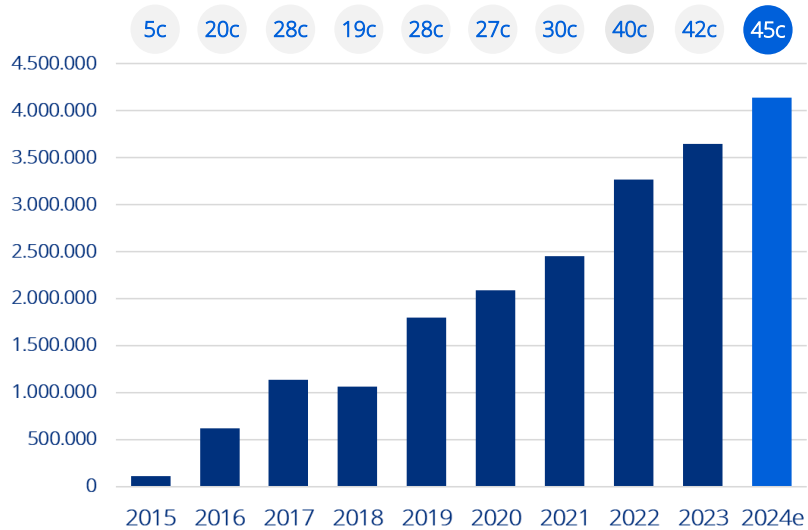
Casi la mitad de la deuda está cubierta frente a los cambios en los tipos de interés, teniendo previsibilidad sobre los gastos financieros futuros.

Deuda neta 33,5M EUR

El saldo neto de financiación se sitúa en 33,5M EUR. El 100% constituye préstamos hipotecarios, ya que las pólizas de crédito no están dispuestas.

Crecimiento estable de dividendos

Histórico de distribuciones al accionista

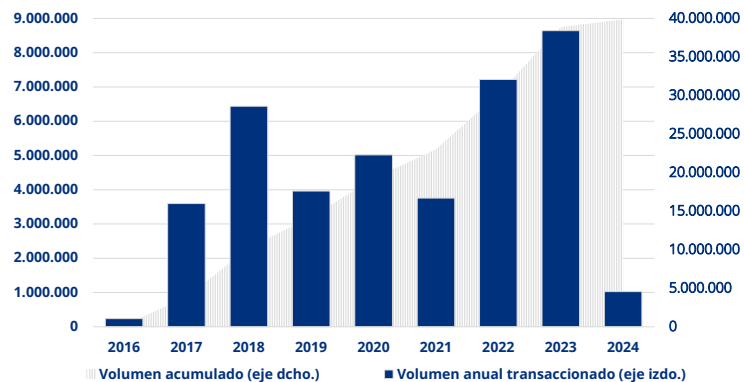


Dividendo* objetivo en 2024



Mejora constante de la liquidez y rentabilidad

Histórico de la negociación en bolsa **BME Growth**



57%
Ratio liquidez*
últimos 12 meses

39,9 M€
Volumen acumulado
desde salida a bolsa

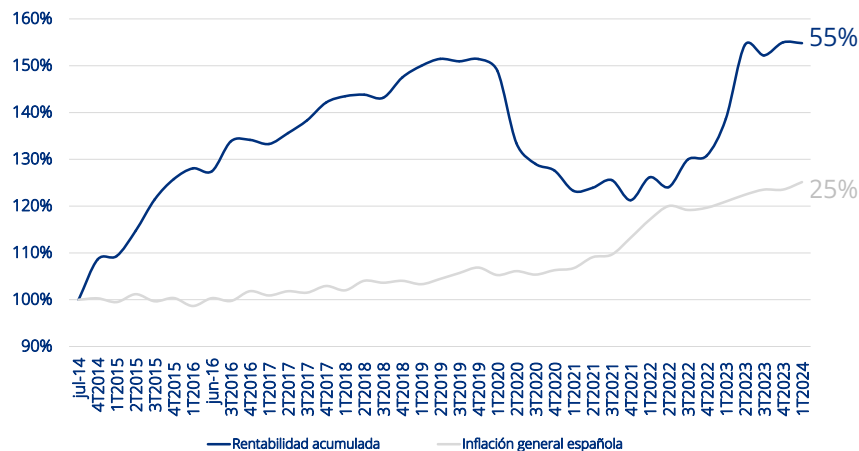
8,7 M€
Volumen
últimos 12 meses

94,5%
Difusión accionarial*
(accionistas con <5%)

55%
Rentabilidad acumulada*
desde el inicio

4,6%
Rentabilidad anualizada*
desde el inicio

Rentabilidad desde el inicio:
revalorización (NAV y precio) + dividendos vs. inflación



Glosario

GAV €: valor bruto de los activos. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de los inmuebles que realiza la consultora Savills España. En el caso de producirse adquisiciones o desinversiones a lo largo del semestre, se incluyen en el cálculo del GAV por su precio de compraventa.

NAV €: valor neto de los activos, que se calcula y formula por el Consejo de Administración de Vitruvio empleando la metodología EPRA ([European Public Real Estate Association](#)).

NAV por acción: NAV dividido por el número de acciones en circulación (excluyendo la autocartera).

Importe de deuda: saldo vivo con entidades de crédito. A fecha de publicación del informe, este importe está en proceso de ser validado en el proceso de auditoría del año 2023.

Apalancamiento %: deuda bancaria de la compañía, menos tesorería, dividida entre la valoración (Deuda neta/GAV).

Coste medio de la deuda: tipo de interés efectivo de cada préstamo ponderado por su peso, entre la deuda viva total.

NNNAV €: valoración societaria o valoración del *equity* de Vitruvio. Vitruvio obtiene este dato de la valoración de la consultora Savills España.

GRI €: renta bruta de alquiler, calculada como el alquiler mensual, más los gastos a cargo del inquilino (recuperables).

GRI Yield %: renta bruta de alquiler, dividida entre valoración (GRI/GAV).

Dividendo objetivo: El Consejo de Vitruvio acuerda a principios del año el importe del dividendo objetivo a repartir en el ejercicio, en cuatro pagos iguales. Los importes abonados tienen la naturaleza de dividendos a cuenta y, en caso de superar el beneficio del ejercicio, devolución de prima de emisión.

Ocupación %: calculada como las rentas brutas actuales entre la suma de las rentas brutas objetivo de los activos vacíos y las rentas brutas actuales, excluyendo los inmuebles en rehabilitación (GRI actual/GRI potencial ex-rehabilitación).

Peso % por uso: valor bruto de los activos de cada uso entre el valor bruto total de los activos (GAV uso/GAV total).

Ratio de liquidez: número de días con operaciones de compraventa en bolsa (BME Growth) dividido del total de sesiones bursátiles.

Difusión accionarial: el porcentaje total de acciones en circulación excluyendo la participación de aquellos accionistas que ostentan más del 5% del capital. En el caso de Vitruvio, solo hay un accionista que cuenta con más del 5%.

Rentabilidad desde el inicio (acumulada): variación del NAV por acción desde el 30 de junio de 2014 hasta el inicio de cotización en julio de 2016, más la variación de la acción desde entonces hasta la fecha indicada en el informe, incluyendo las distribuciones al accionista de dividendos y prima desde el inicio.

Rentabilidad desde el inicio anualizada: variación del NAV por acción desde la fundación de la compañía hasta su inicio de cotización, más la variación de la acción desde el inicio de cotización hasta la fecha actual, incluyendo las distribuciones de dividendos al accionista desde sus inicios, todo ello anualizado.

Inflación general española: datos publicados por el INE.

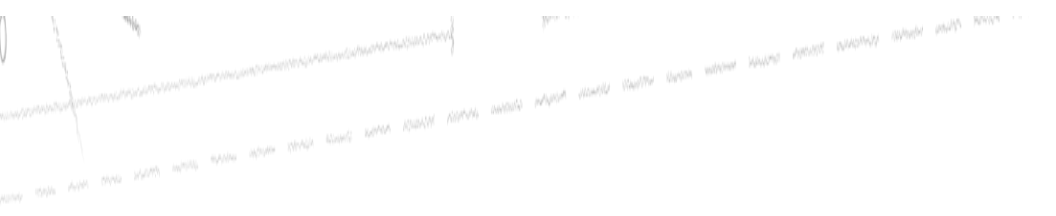
Aviso legal

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