

# Informe Trimestral

3T 2022



**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 es a 30 de junio de 2022 y la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) es a 30 de septiembre 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 EEFs 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 2022

Vitruvio está demostrando la solidez de su estrategia. Así fue durante la pandemia y así será también en los próximos meses.

¿Cuáles son los principales indicadores de Vitruvio a cierre del trimestre?

- **Deuda del 22,8%** sobre el valor de los inmuebles. Coste de la deuda del 2,01%, con el 50% del total cubierto frente a la evolución del Euribor. Vencimientos entre 9 y 14 años para el 95% de la deuda viva.
- **Ocupación al 98%**, sin bonificaciones (págs. 10 y 11).
- Rentabilidad media del portfolio, incluyendo inmuebles desocupados o en rehabilitación, del **4,8%**. Se confirma el dividendo de 0,40 euros repartido durante 2022, es decir, del 3,6% sobre el precio medio de cotización durante este año.



En cuanto a la acción, en los primeros nueve meses de 2022 se ha **negociado un volumen un +57% mayor** a la negociación en el mismo período del año 2021. La cotización, con descuento, sigue atrayendo nuevos inversores, siendo a cierre de mes ya 467 accionistas.

La buena situación de Vitruvio en este entorno de incertidumbre abre la puerta a **nuevas operaciones y alianzas para continuar creciendo** como en el pasado, con la misma filosofía conservadora y visión de largo plazo.

En resumen, en este trimestre ha **bajado el nivel de endeudamiento**, se ha **mantenido el nivel de ocupación** y han **mejorado los ingresos**.



## 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%**



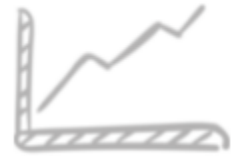
Rentabilidad objetivo **inflación + 2,5%**



**Los inmuebles**

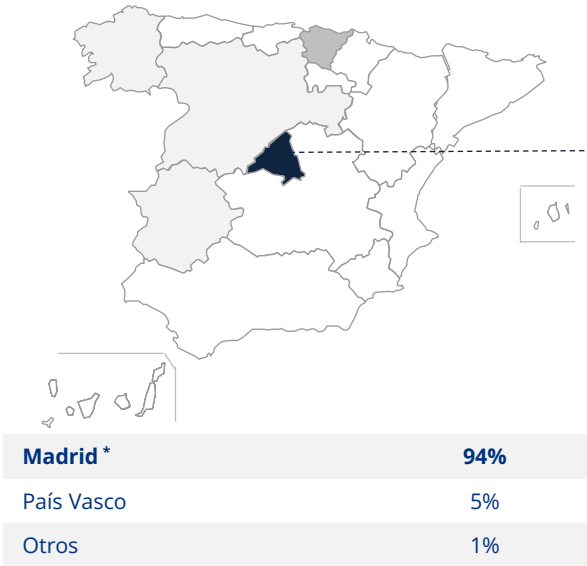


**La socimi**



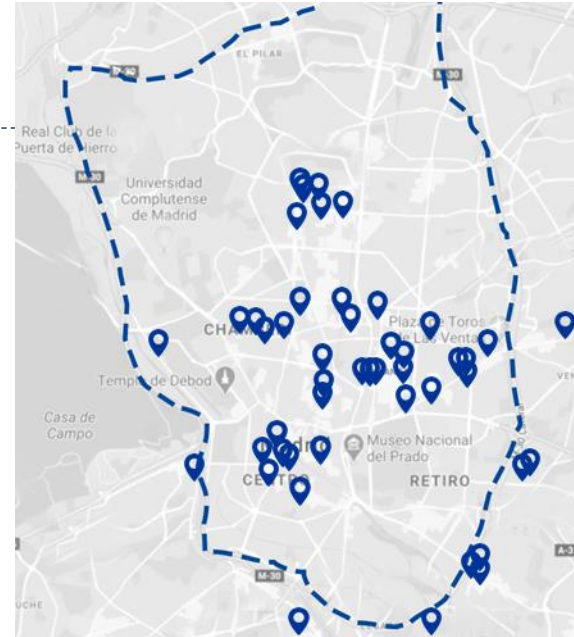
**La acción**

## Distribución geográfica

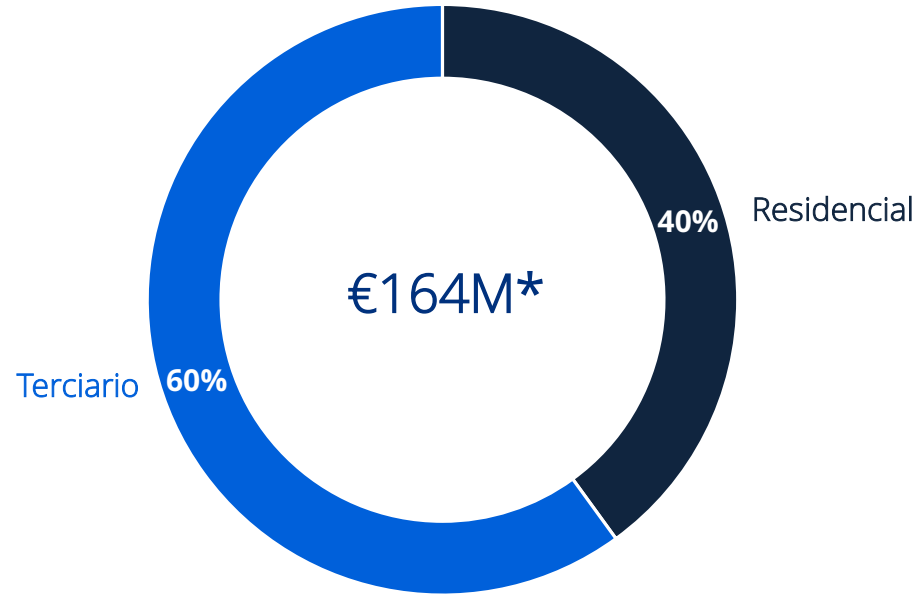


\*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central – M30

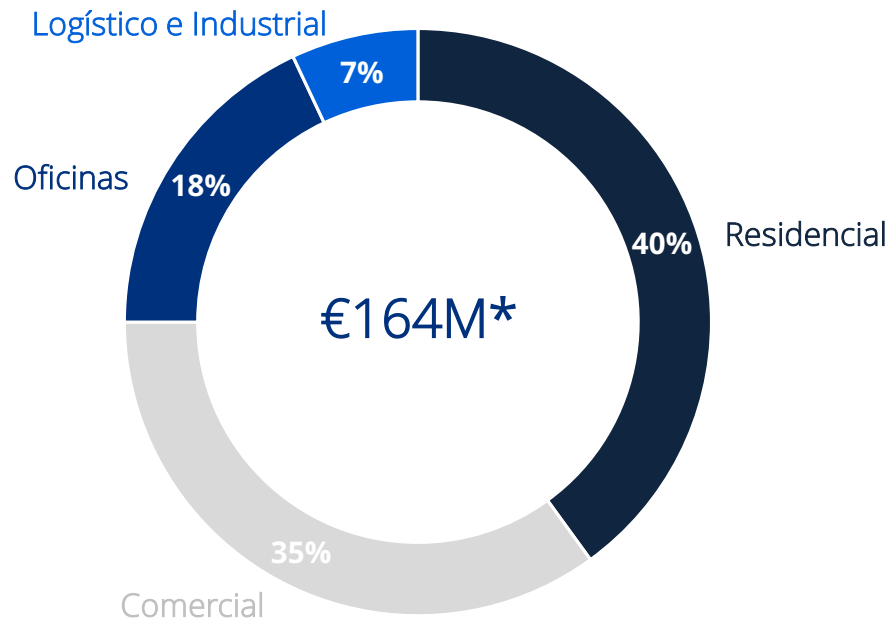


## Distribución por tipología



\* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 30 de junio 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.

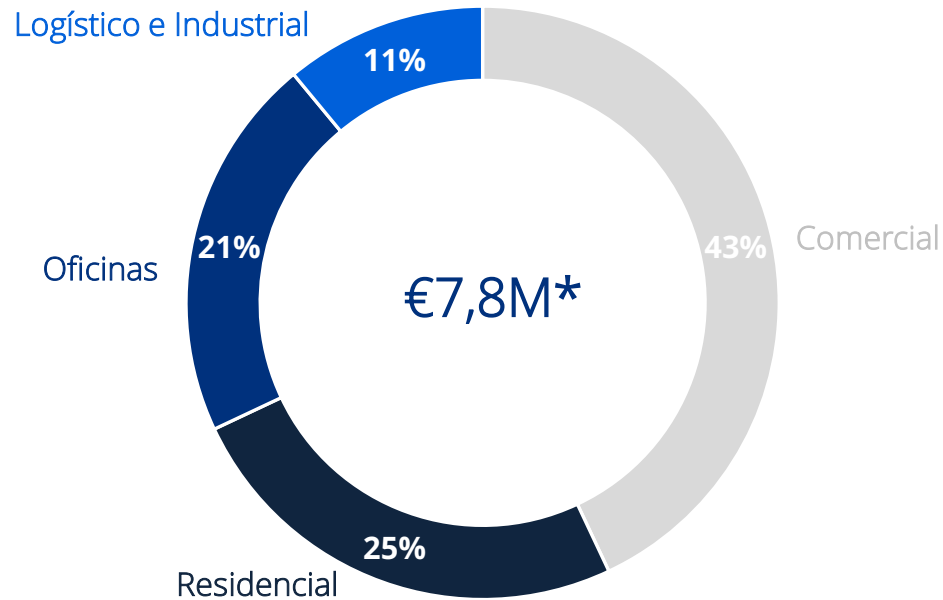
## Distribución por usos



\* La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills a 30 de junio 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.

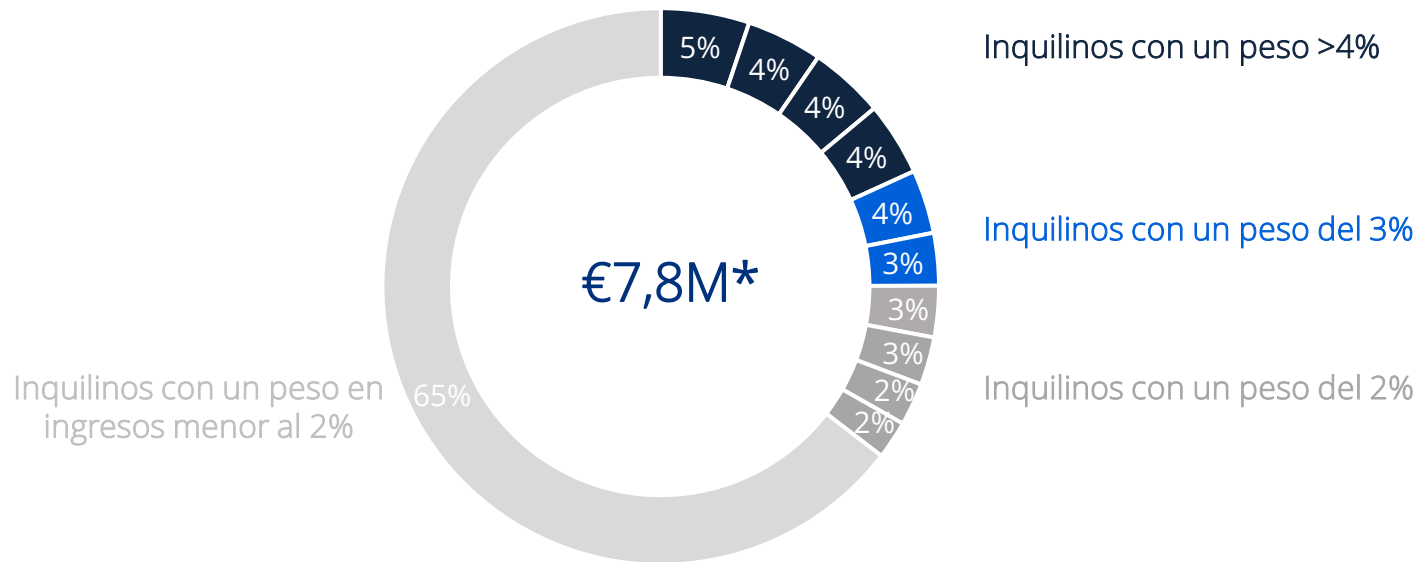


## Distribución por ingresos



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

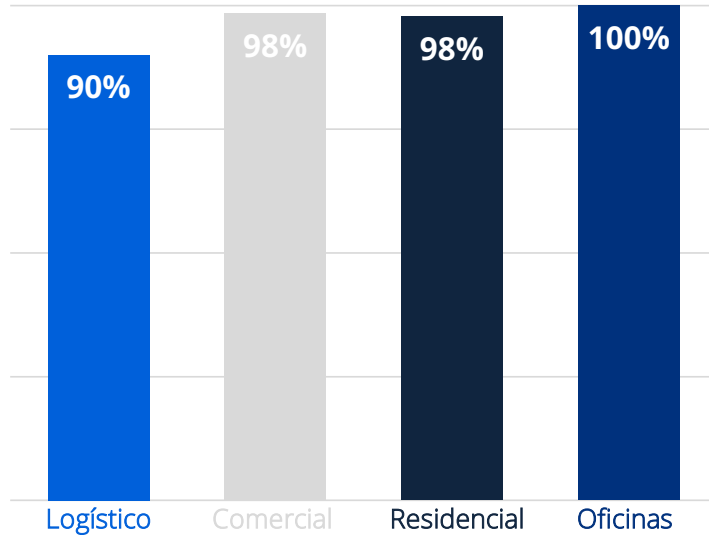
## Peso por inquilino sobre el total



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

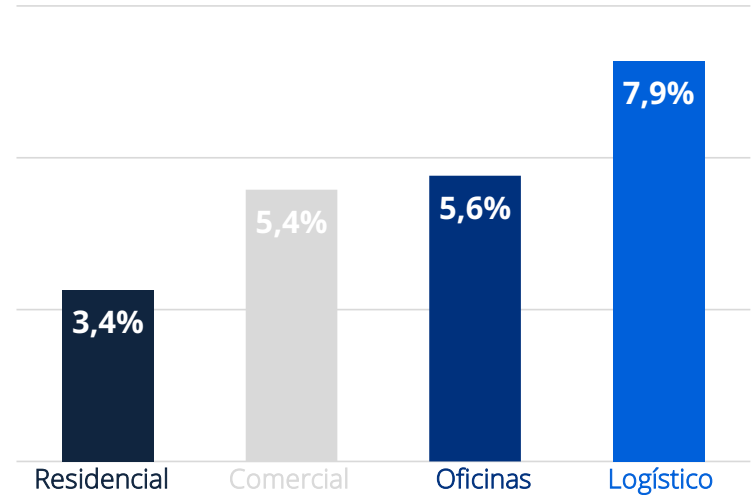
## Ocupación por usos

98% Ocupación media  
(cierre trimestral)

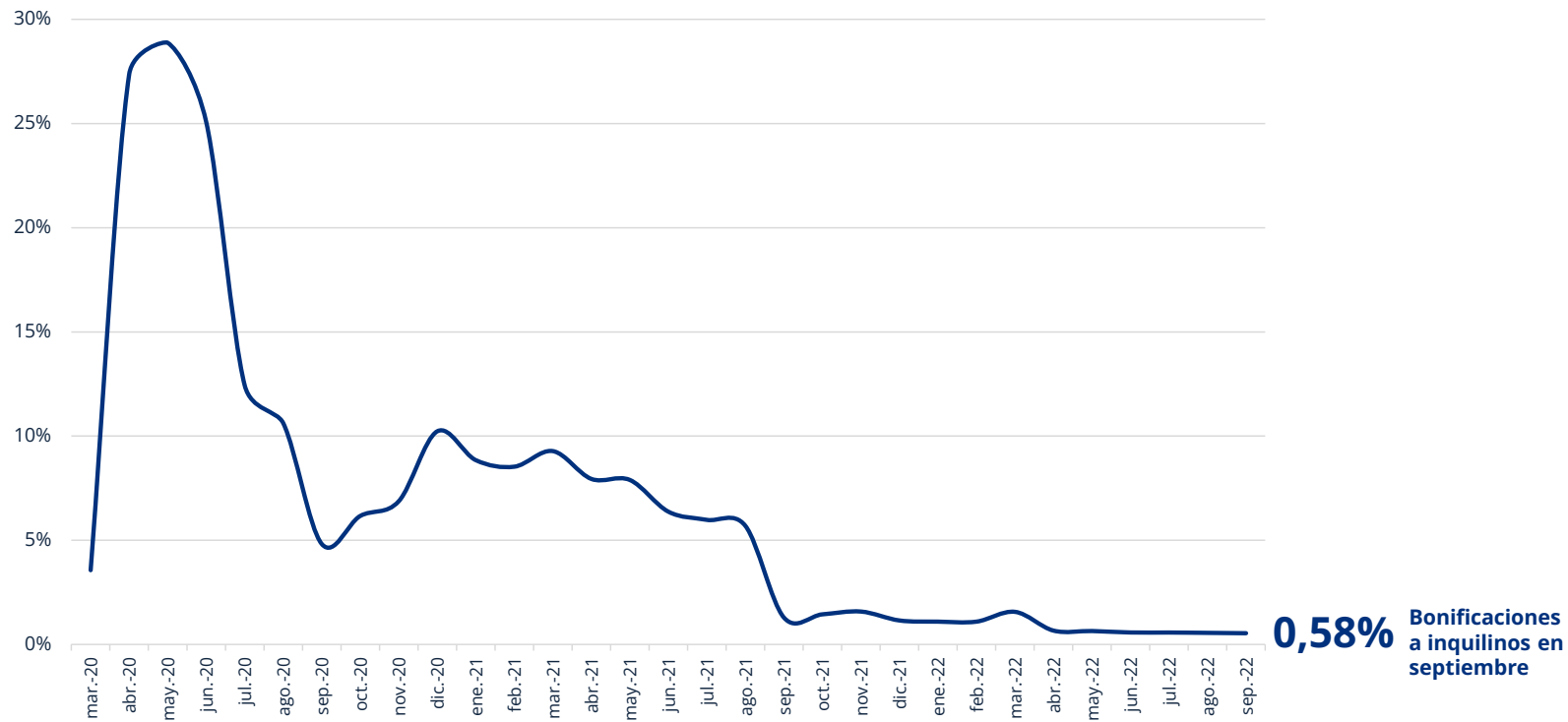


## Rentabilidad por usos

4,8% Rentabilidad media  
(NRI sep-22 anualizado)



# Ayudas en pandemia y situación actual



# Resumen cartera

Datos a cierre del tercer trimestre



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



**Comercial**



**Oficinas**



**Industrial & Logístico**

<b>Valoración (€)</b> <sup>5</sup>	64,5 millones	57,4 millones	29,6 millones	11,5 millones
<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	17.843 m <sup>2</sup>	14.883 m <sup>2</sup>	7.221m <sup>2</sup>	25.601 m <sup>2</sup>
<b>Valoración (€/m<sup>2</sup>)</b>	3.616 €/m <sup>2</sup>	3.870 €/m <sup>2</sup>	4.104 €/m <sup>2</sup>	448 €/m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	98%	98%	100%	90%
<b>Ingresos anualizados</b> <sup>6</sup>	2.186.000 €	3.081.000 €	1.672.000 €	906.000 €
<b>Rentabilidad (%) NRI</b> <sup>6</sup>	3,4%	5,4%	5,6%	7,9%
<b>Peso en la valoración</b>	40%	35%	18%	7%
<b>Peso en ingresos</b>	24%	43%	21%	12%
<b>Inquilinos</b>	129	53	27	4
<b>Activos</b>	8	46	6	3

<sup>5</sup> La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills 30 de junio de 2022 de los inmuebles de Vitruvio.

<sup>6</sup> Ingresos anualizados del último mes (NRI x 12).

<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>	23.110.000 €	12.853.000 €	12.138.000 €	10.091.000 €	7.603.000 €
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>4.885 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.746 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.069 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5.520 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.453 €/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

	<b>Madrid Río</b> Madrid	<b>Tribulete 23</b> Madrid	<b>Aguirre 1</b> Madrid	<b>Av. Albufera 25</b> Madrid	<b>Mercamadrid</b> Madrid
<b>Uso</b>	Residencial	Residencial	Residencial	Comercial	Industrial&Logístico
<b>Valoración (GAV)</b>	8.608.000 €	6.571.000	5.377.000 €	3.092.000 €	1.983.000
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>2.176 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.017 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5.282 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5.444 €/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>	1.636 m <sup>2</sup>	1.018 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 2015-2024

Inmuebles rehabilitados o reposicionados, mejorando su producción

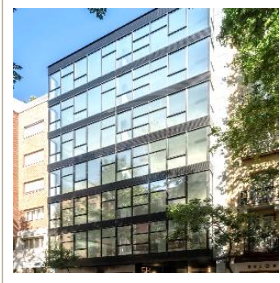
Ayala



Sagasta



Fdz de la Hoz



Aguirre



Duque de Rivas



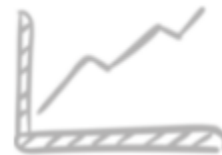




Los inmuebles

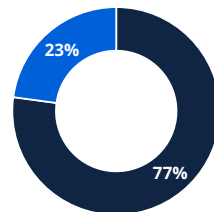


**La socimi**



La acción

## > Datos financieros a cierre 3T22 Detalles de deuda



■ GAV-deuda ■ Deuda

### Apalancamiento moderado

**22,8%** Nivel de endeudamiento

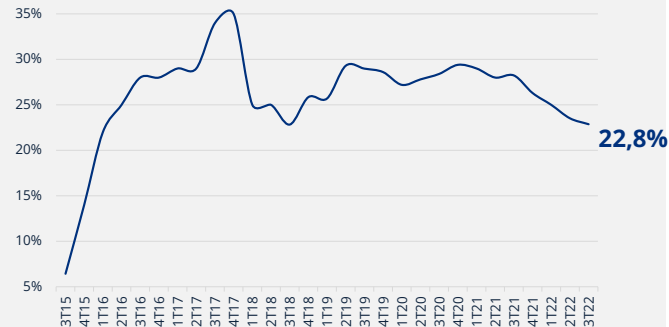
0,8x

La ratio de cobertura de los nueve primeros meses es de 0,82x porque la compañía ha repagado más deuda con la generación extra de caja procedente de algunas desinversiones

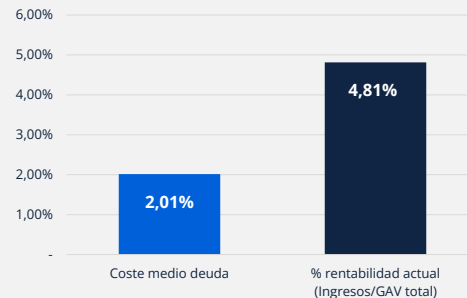
La compañía cuenta a cierre del mes de septiembre con un nivel de deuda del **22,8%**, inferior al trimestre anterior. Desde el cierre de 2019, Vitruvio ha venido reduciendo sistemáticamente su nivel de deuda en base a la creencia de que el ciclo económico alcista iniciado en septiembre de 2012 daba 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 **37,6M€**, 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 **52% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés.

### Evolución del apalancamiento desde el inicio



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



## Distribuciones al accionista en 2022

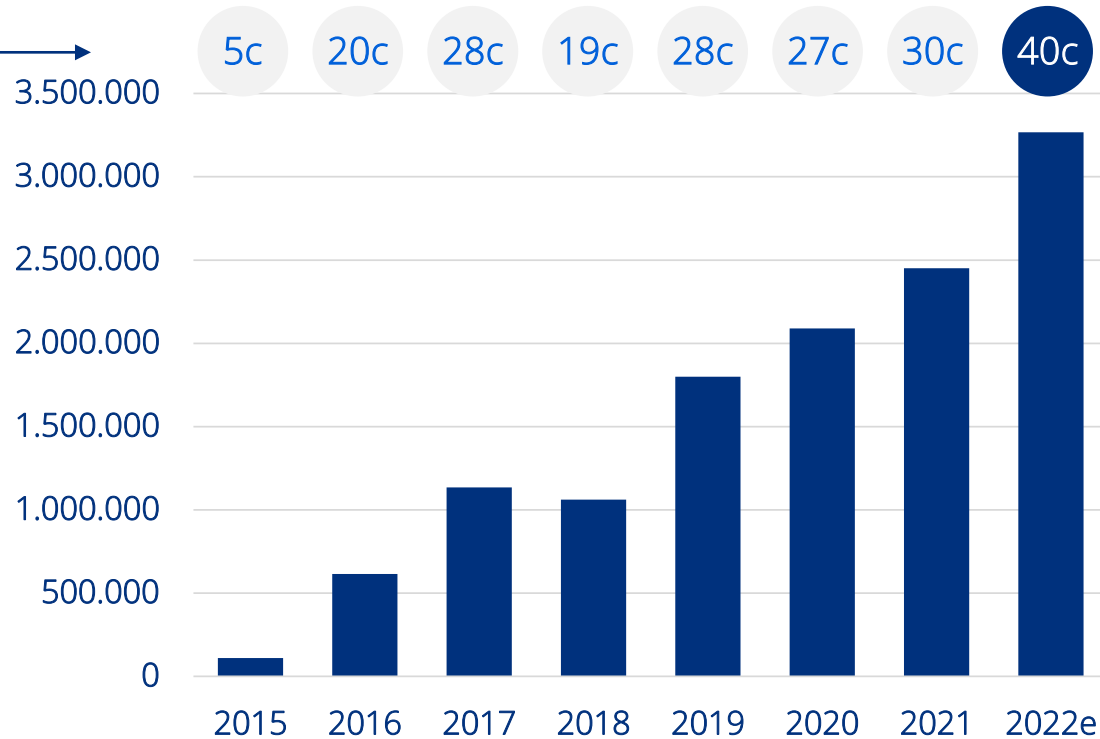


## Distribuciones al accionista en 2022



## En año natural

Se han abonado 30 de los 40 céntimos previstos para el ejercicio en curso



## Los tres niveles de análisis



Los inmuebles



La socimi



La acción

## Evolución de la acción

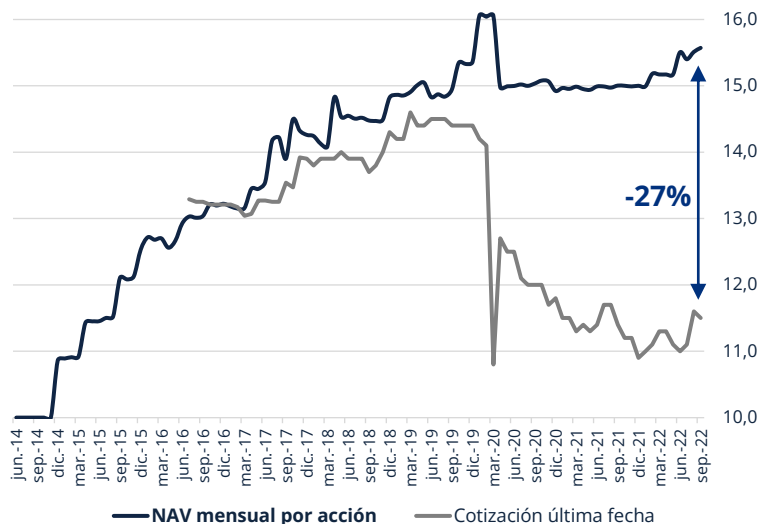
La acción tiene un descuento del -27%

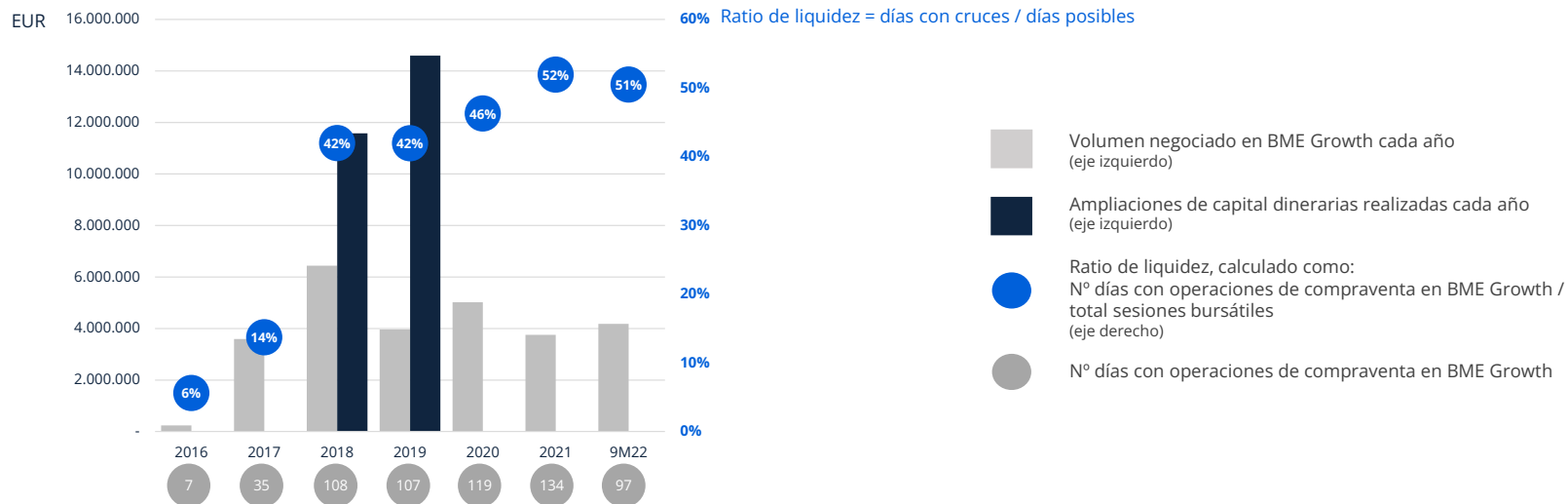
Con la **crisis**, el precio fluctúa en torno a **11,4 €/acción\***, con un descuento del **-27%** vs NAV/acción, valorando implícitamente (incluyendo activos desocupados):

- La cartera **residencial** en el centro de Madrid en **2.613 €/m<sup>2</sup>** o un 4,6% de rentabilidad.
- La cartera de **oficinas** en el centro de Madrid al **7,7%** de rentabilidad (3.005 €/m<sup>2</sup>).
- La cartera de **locales** en ubicaciones céntricas al **7,3%** de rentabilidad (2.736 €/m<sup>2</sup>).
- Y la cartera **logística** al **10,8%** 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 30 de septiembre de 2022 – 15,57 €)





## 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 **5,3 millones de euros en 134 operaciones**.
- Desde la salida a bolsa en junio de 2016, en total, se han **transaccionado acciones de Vitruvio por 27,2M€**.
- La base accionarial suma a cierre del trimestre **467 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 467 accionistas a cierre de septiembre, donde ninguno ostenta una posición de control.

## Indicadores principales



**164M€**  
**Valor Bruto<sup>1</sup>**

Valor Bruto de Inmuebles (GAV)



**213 Inquilinos**

203 pesan < 2% de las rentas



**€127M**  
**Valor Neto**

Valor Neto por acción 15,57 €



**22,8% Deuda<sup>2</sup>**

Sobre Valor Bruto<sup>1</sup>  
interés medio del 2,01%



**7,8M€ Ingresos<sup>3</sup>**

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



**98% Ocupación**

Ex Inmuebles en rehabilitación



**467 Accionistas**

El mayoritario con un 6,19%



**0,5%**

**Rehabilitación**

Inmuebles para alquilar 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).

## > 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