



Madrid, 5 de agosto de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. (“**VITRUVIO**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento el siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Vitruvio ha publicado en su página web la presentación actualizada que se utilizará para eventos con inversores. La presentación se incluye en el anexo del presente documento. Asimismo, se puede consultar en la sección de comunicación de la página web de la Sociedad, en el siguiente enlace

<https://www.vitruviosocimi.com/comunicacion/>

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Ivo Portabales González-Choren
Secretario no consejero del Consejo de Administración
VITRUVIO REAL ESTATE SOCIMI, S.A

Presentación Vitruvio

Agosto 2022



VITRUVIOSOCIMI
REAL ESTATE

Nota previa



Vitruvio publica trimestralmente un informe con la descripción de la situación de la compañía a cierre del periodo. Los datos que presenta este documento provienen de la última valoración disponible de la cartera inmobiliaria de Vitruvio, así como de los ingresos y ocupación del mes de **julio**.

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) también a 30 de junio 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*. Esta valoración sirve, por ejemplo, para determinar la distribución por uso o las rentabilidades por alquiler que se presentan en el documento.

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.

Los contenidos que se presentan a continuación son solamente informativos y están basados en fuentes públicas o elaboradas por Vitruvio, siendo ésta información pública también. Los contenidos que se presentan a continuación no son una oferta o asesoramiento de inversión, ni una recomendación legal o fiscal. Vitruvio no conoce la situación personal de quien pueda acceder a la presentación y la inversión en acciones de la compañía podría no ser adecuada para los lectores de este documento.



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**.

Aunque la acción se negocia actualmente en BME Growth (ticker: YVIT), el objetivo es el salto al **Mercado Continuo**. La liquidez es primordial en un proyecto de **inversión colectiva** (de 469 accionistas a cierre de junio de 2022).



Alto nivel de **ocupación**



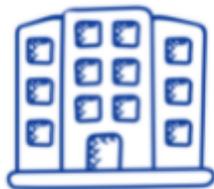
Diversificación por usos e inquilinos



Endeudamiento **limitado al 33%**



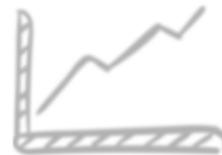
Rentabilidad objetivo **inflación + 2,5%**



Los inmuebles



La socimi



La acción

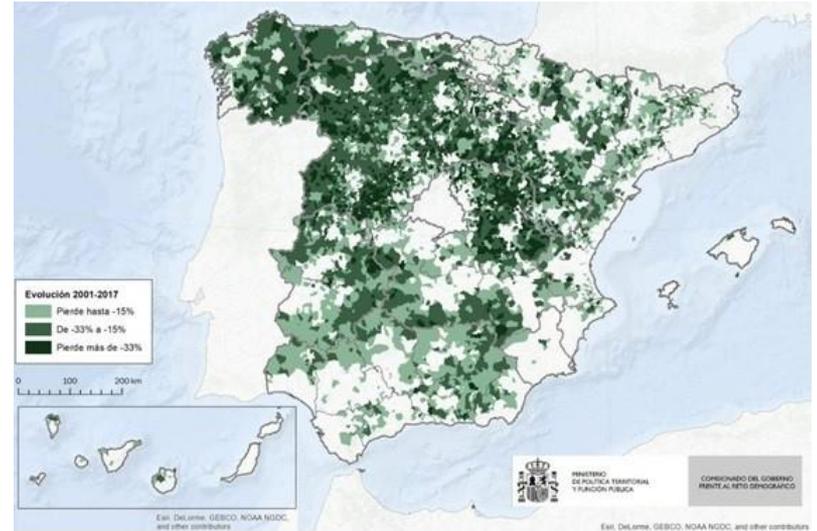
Metropolización

El proceso de urbanización sigue aumentando

La tendencia migratoria a las **ciudades** sigue su curso, incluso pese a la breve interrupción provocada por la pandemia. ¿Por qué?

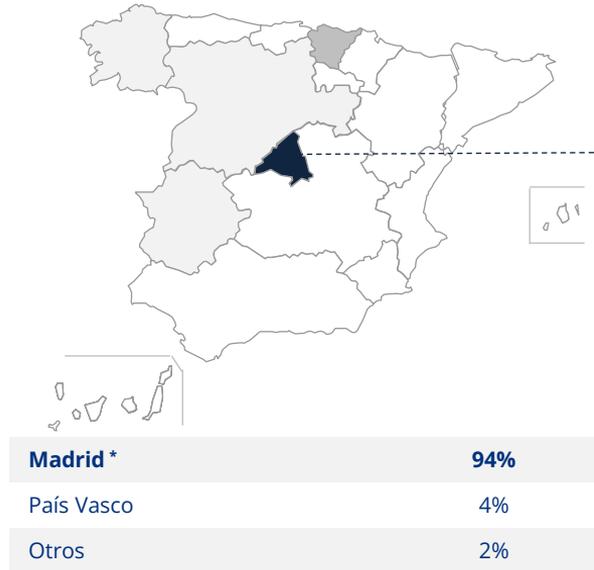
1. Existen mayores **oportunidades de desarrollo profesional** porque en las grandes ciudades los incrementos de productividad son mayores (como en todas las grandes urbes del mundo).
2. Porque la **oferta de ocio** es mayor, lo que atrae aún más población joven a las ciudades.

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



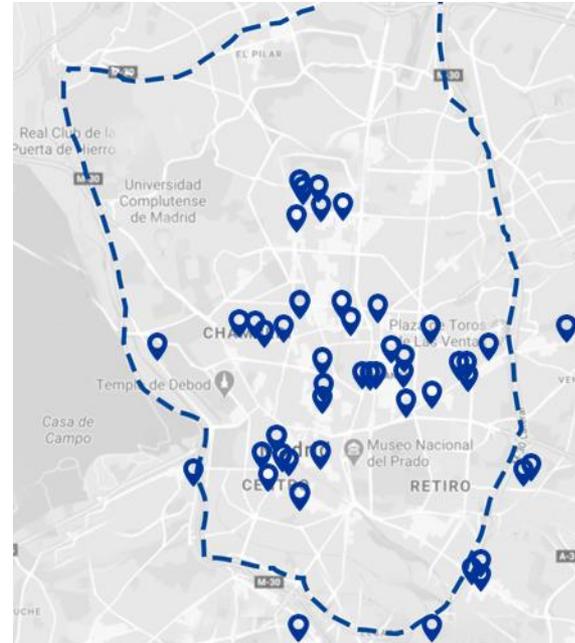
Metropolización

Distribución geográfica de la cartera de Vitruvio en España

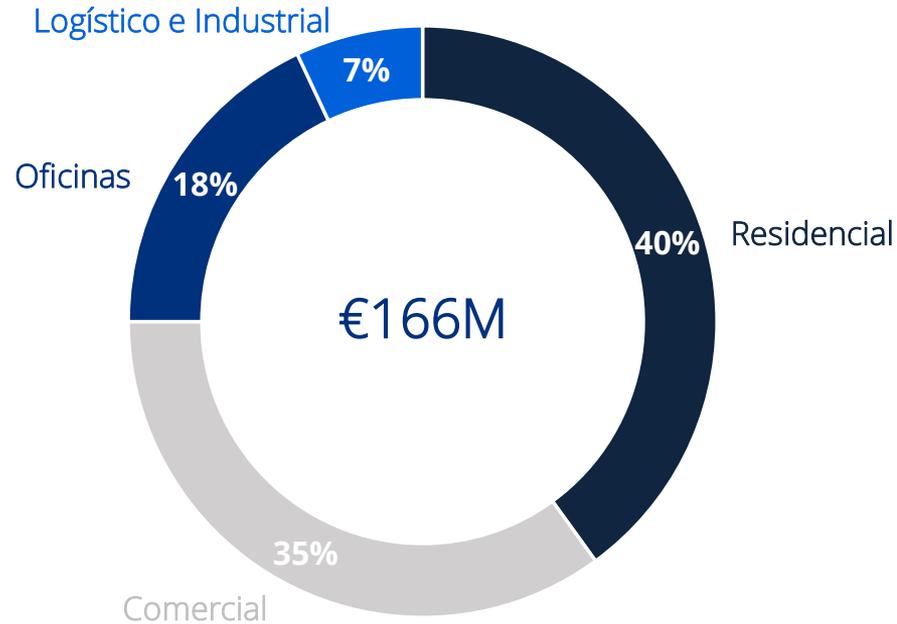


*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

Detalle de Madrid, almendra central - M30



Distribución por usos a junio de 2022

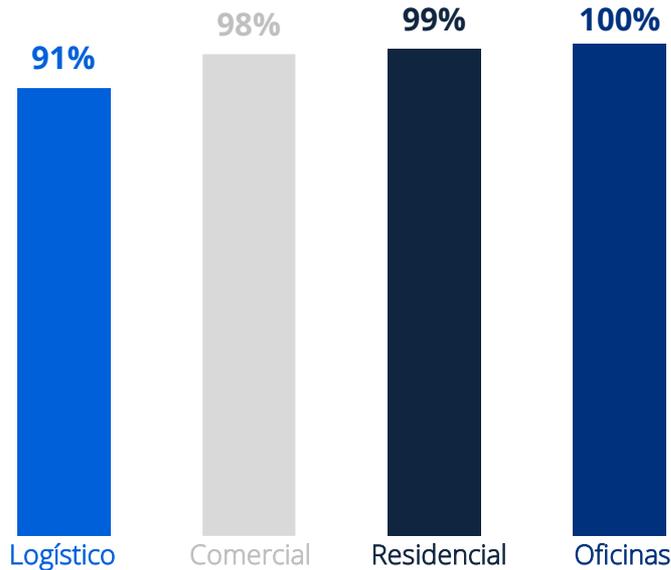


Peso por inquilino sobre el total a julio de 2022



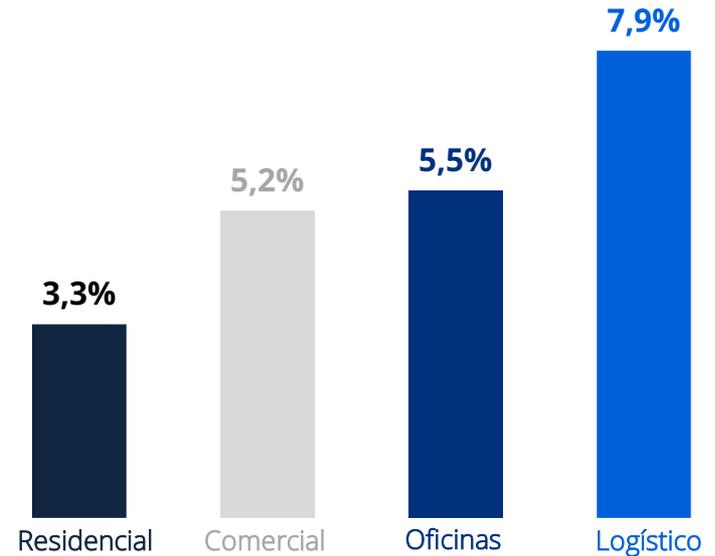
Ocupación por usos

98% Ocupación media (jul-22)

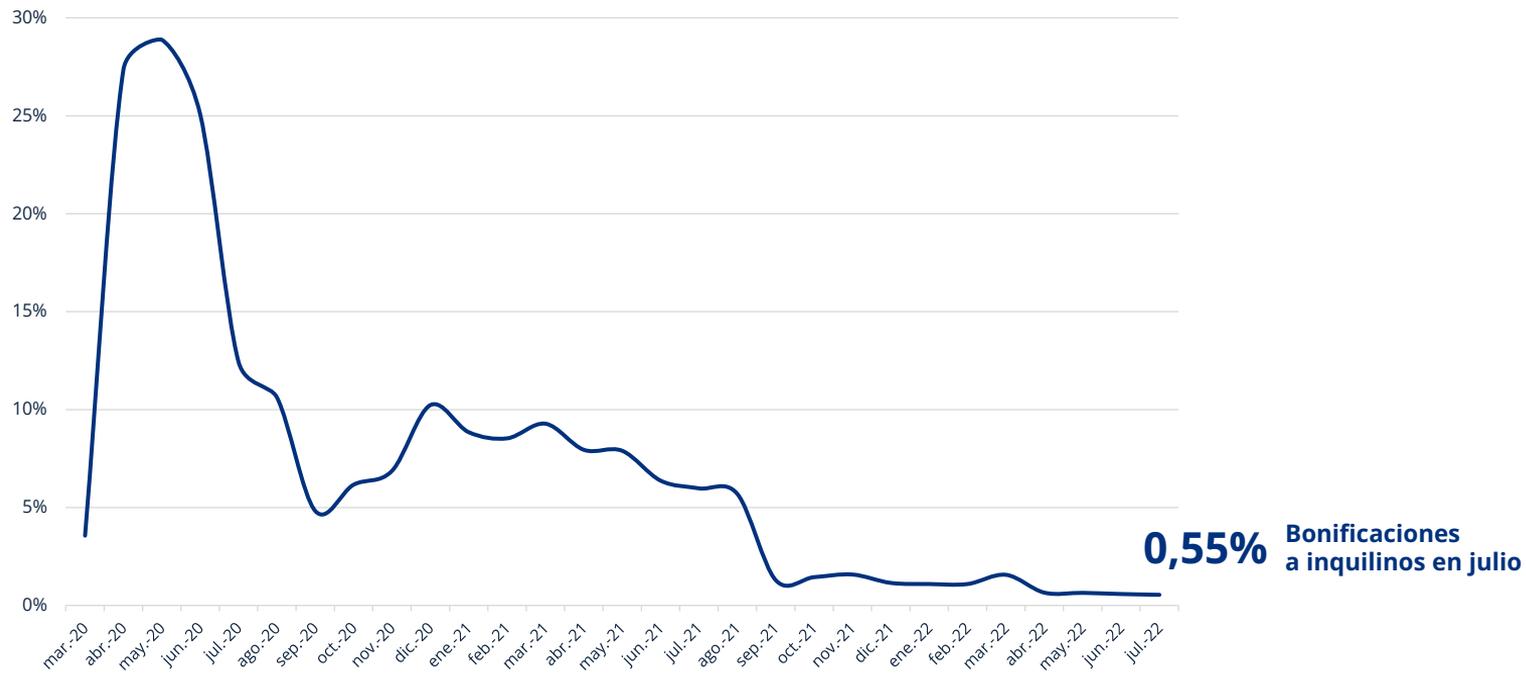


Rentabilidad por usos

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



Ayudas justificadas en la crisis y situación actual



Resumen cartera

Datos a cierre del segundo trimestre



Residencial ⁷



Comercial



Oficinas



Industrial & Logístico

Valoración (€) ⁵	65,5 millones	57,4 millones	29,6 millones	11,5 millones
Superficie (m²)	18.082 m ²	14.883 m ²	7.221m ²	25.601 m ²
Valoración (€/m²)	3.622 €/m ²	3.870 €/m ²	4.104 €/m ²	448 €/m ²
Ocupación	99%	98%	100%	91%
Ingresos anualizados ⁶	2.146.000 €	2.981.000 €	1.643.000 €	906.000 €
Rentabilidad (%) NRI ⁶	3,2%	5,2%	5,5%	7,9%
Peso en la valoración	40%	35%	18%	7%
Peso en ingresos	25%	41%	22%	12%
Inquilinos	130	52	27	4
Activos	8	46	6	3

⁵ 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.

⁶ 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.

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)	23.110.000 €	12.853.000 €	12.138.000 €	10.091.000 €	7.603.000 €
€/m²	4.885 €/m²	4.746 €/m²	4.069 €/m²	5.520 €/m²	2.453 €/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

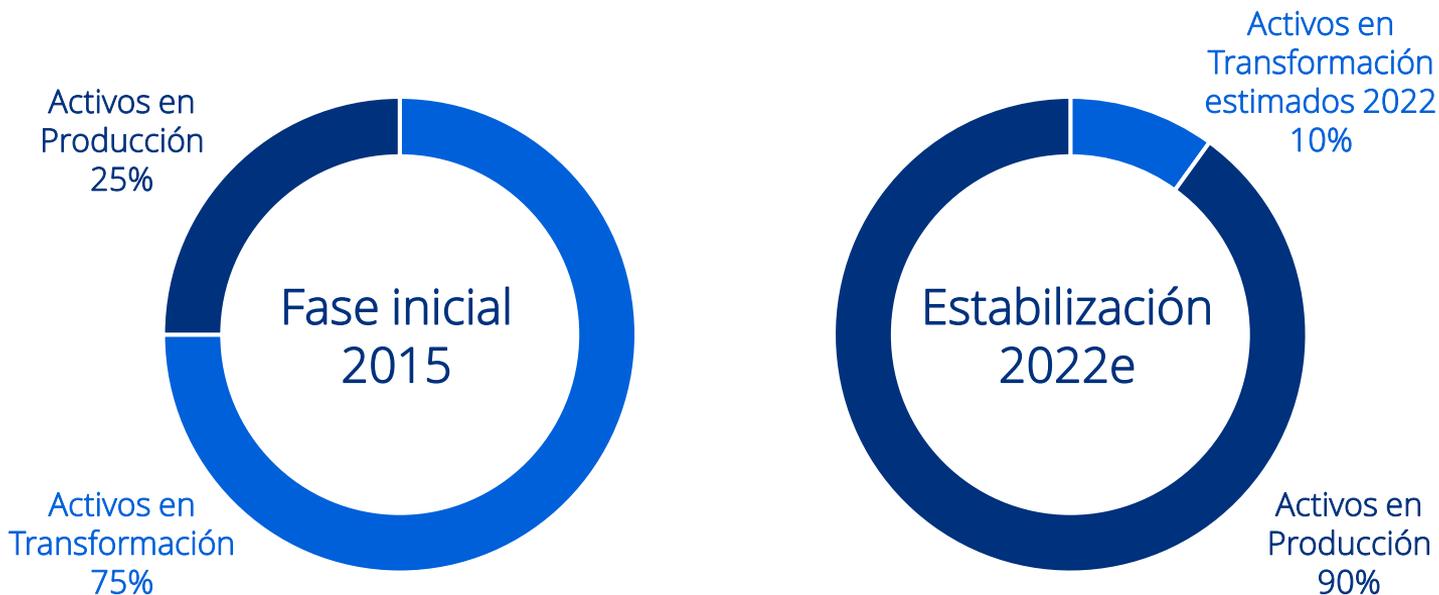
	Madrid Río Madrid	Aguirre 1 Madrid	Tribulete 23 Madrid	Av. Albufera 25 Madrid	Mercamadrid Madrid
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Comercial	Industrial&Logístico
Valoración (GAV)	8.608.000 €	6.359.000 €	6.571.000 €	3.092.000 €	1.983.000
€/m²	2.176 €/m²	5.059 €/m²	4.017 €/m²	5.444 €/m²	370 €/m²
Tamaño SBA (m²)	3.956 m ²	1.257 m ²	1.636 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 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

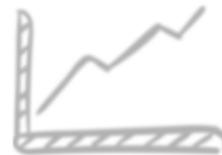




Los inmuebles

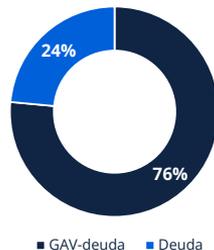


La socimi



La acción

> Datos financieros Detalles de deuda



Apalancamiento moderado

23,5% Nivel de endeudamiento
(a cierre 2T22)

0,7x El ratio de cobertura hasta el 2º trimestre es 0,70x, ya que la compañía ha sido capaz de repagar mayor deuda debido al exceso de tesorería derivado de las desinversiones

La compañía espera desarrollar su actividad a largo plazo, lo cual significa que se navegarán épocas de bonanza, pero también épocas de crisis. Lo anterior aconseja **niveles bajos de endeudamiento**.

La concentración de la cartera en ubicaciones de demanda, invirtiendo en activos de calidad y con poco endeudamiento son las tres palancas clave para alejarse de enfoques especulativos y generar **retornos estables** a los accionistas.

Evolución del apalancamiento desde el inicio



Rentabilidad por alquileres y coste de la deuda (%)



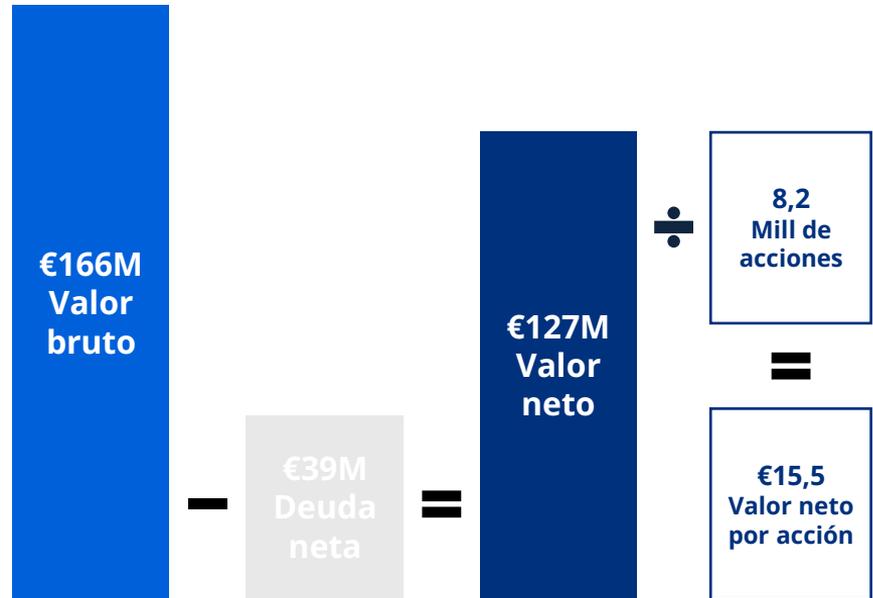
Método de valoración de la cartera

Valoración externa y valor neto de deuda

La cartera de inmuebles de Vitruvio se valora por Savills anualmente, con una revisión a mitad de año. Es una valoración con metodología RICS, consistente en el descuento de los alquileres acordados para cada inmueble (la cartera vale en función de lo que genera).

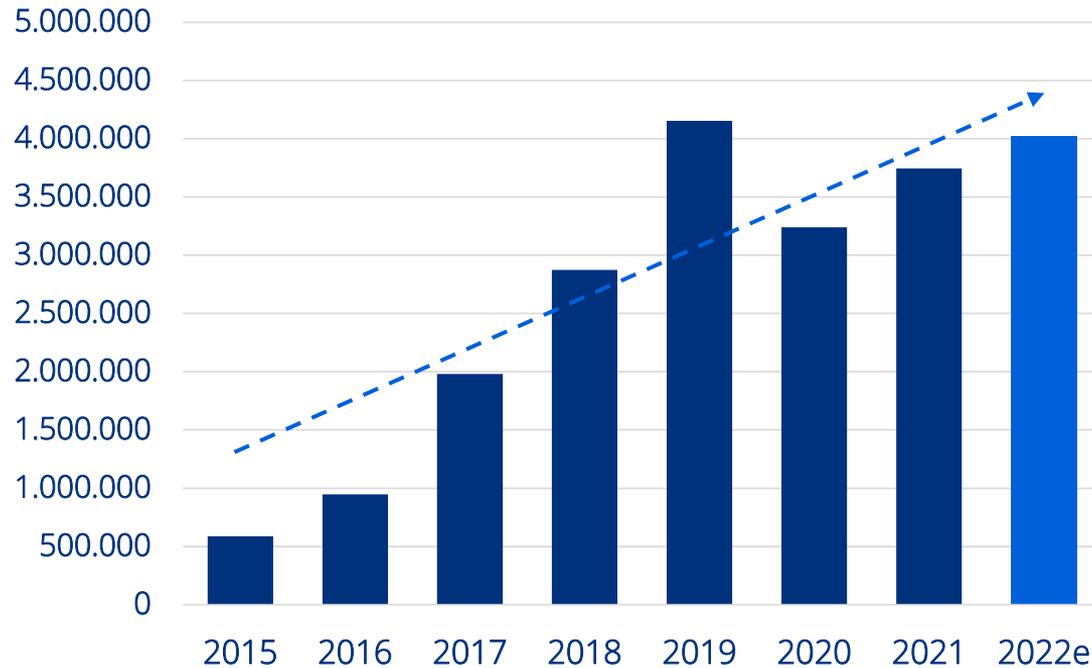
Si a la valoración restamos la deuda neta (deuda, menos tesorería), se obtiene el **valor neto de los activos** (NAV por sus siglas en inglés).

Finalmente, si el valor neto se divide entre el número de acciones en manos de los accionistas de Vitruvio, se obtiene el **valor neto por acción** (NAV por acción). Esta cifra es útil porque sirve para compararla con el precio de cotización.



En año fiscal

Flujo de caja operativo - FFO*



*Flujo de caja operativo o *Funds From Operations* (FFO, por sus siglas en inglés).

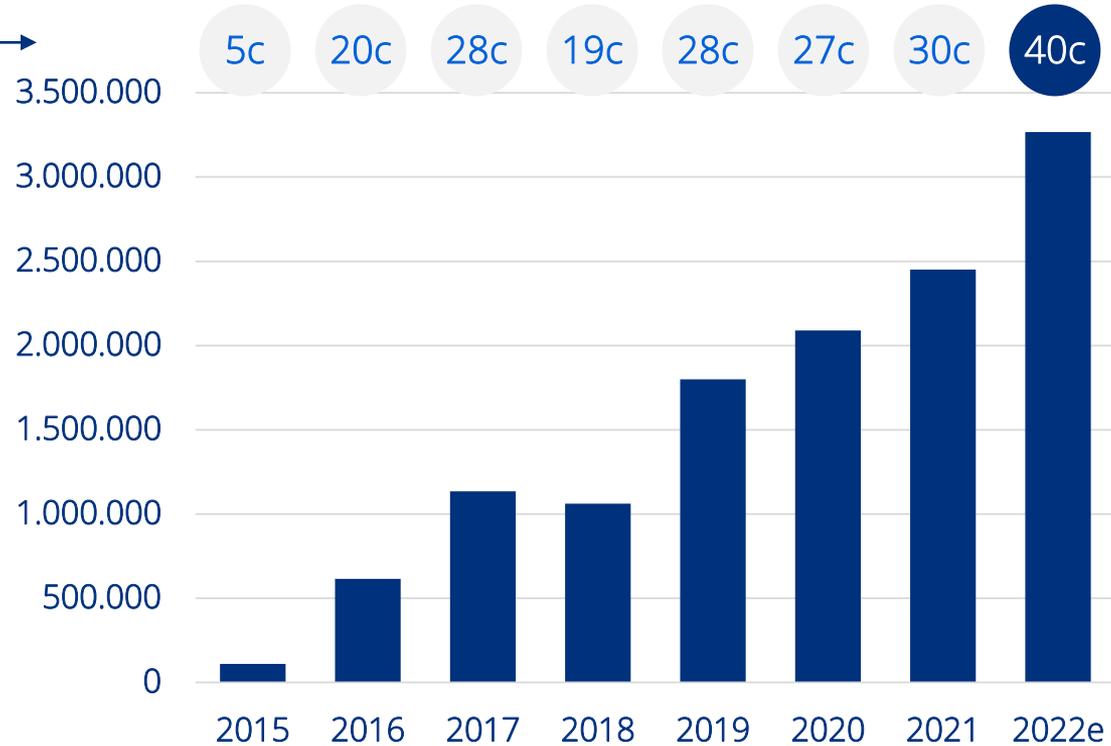
Distribuciones al accionista en 2022



Distribuciones al accionista en 2022

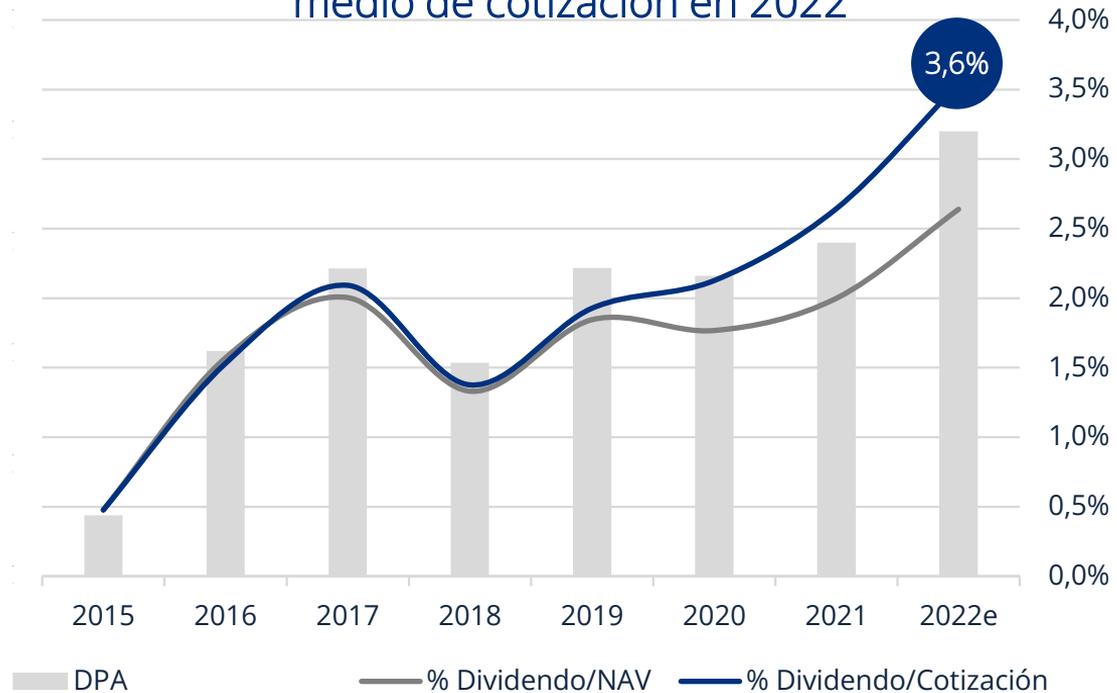


En año natural



En año natural

Rentabilidad por dividendo* sobre precio medio de cotización en 2022



*Rentabilidad por dividendo o DPA = dividendos y devolución de prima abonados entre enero y diciembre de cada año.





Joaquín López-Chicheri

Presidente ejecutivo



Pablo Uriarte

Consejero delegado y
dominical



Marta Campello

Consejera independiente



Jesús Martínez-Cabrera

Consejero dominical



Juan Acero-Riesgo

Consejero dominical



José Antonio Torrealba

Consejero dominical



Andrés Femia

Consejero dominical



Sergio Olivares

Consejero dominical



Manuel Cerejijo

Consejero dominical



Ivo Portabales

Secretario no
consejero



Tomás Hurtado

Consejero dominical

Gestora:
abante

Vitruvio es una sociedad gestionada por el grupo **Abante Asesores S.A.**, el cual dispone los medios humanos y técnicos necesarios para que la compañía continúe su crecimiento, mejorando su cartera de activos y apoyando la difusión en su base accionarial.

Auditor:
mazars

Gestión *Asset Management*

- Estudio y modelización de escenarios de inversión, gestión y desinversión.
- Originación, ejecución transaccional, negociación de contratos y comercialización en coherencia con el plan de negocio tanto de cada activo como de la compañía.

Administración *Property Management*

- Relación con inquilinos e incidencias.
- Gestión de la ocupación.
- Relación con proveedores.
- Control de la base de datos de recibos para la facturación y contabilización de pagos.

Dirección corporativa

- Dirección ejecutiva y relación con regulador.
- Dirección financiera, análisis y previsiones.
- Relación con inversores y financiadores.
- Coordinación de departamentos.



VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE

- Honorarios de gestión Abante: 0,75% s/NAV anual.
- Honorarios de éxito: 5% s/revalorización del NAV anual, con *high water mark*.
- Áreas incluidas: las 5 descritas.

Área Técnica & *Project Management*

- Interlocutor con los estudios de arquitectura, ECUs y constructoras (nunca participadas).
- Estudio de la viabilidad urbanística de los usos de cada nueva inversión o activo en cartera para optimizar sus ingresos.
- Control de ejecución: concurso, licitación y ejecución de obras (control de coste y plazo).
- Gestión urbanística y trámites municipales.

Financiero & Contabilidad

- Facturación y pagos
- Generación de estados financieros.
- Relación con auditores.
- Presentación de impuestos.
- Relación con AA.PP.



Los inmuebles



La socimi



La acción

Cifras relevantes

25,7M

Negociación desde
cotización

4,4M

Negociación en
últimos 12 meses

53%

Días aprox. con
negociación 2022

Evolución de la acción

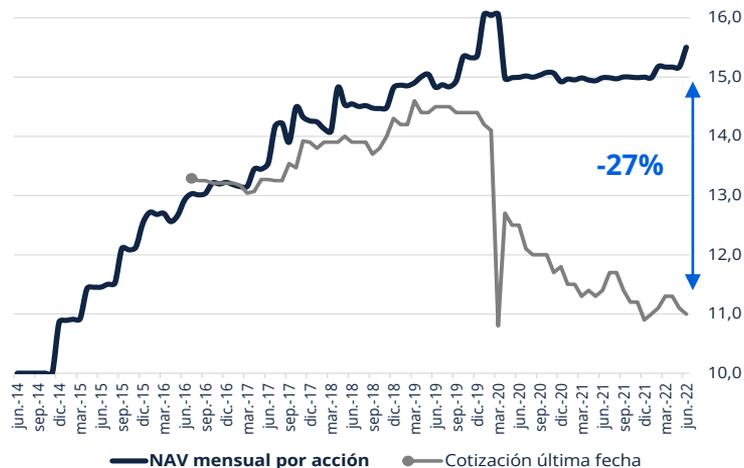
La acción tiene un descuento del **-27%**

Con la **crisis**, el precio fluctúa entorno a **11,30 €/acción**, con un descuento del **-27%** vs NAV/acción, valorando implícitamente (incluyendo activos desocupados):

- La cartera **residencial** en el centro de Madrid en **2.640 €/m²** o un 4,5% de rentabilidad.
- La cartera de **oficinas** en el centro de Madrid al **7,6%** de rentabilidad (2.991 €/m²).
- La cartera de **locales** en ubicaciones céntricas al **7,2%** de rentabilidad (2.724 €/m²).
- Y la cartera **logística** al **11,00%** de rentabilidad.

Para el cálculo de estas cifras se ha tomado el precio de cotización señalado arriba, así como la última valoración de los inmuebles y las rentas por alquiler del mes de julio.

Evolución de la cotización vs. NAV por acción (NAV calculado a 30 de junio de 2022 – 15,50 €)



Crecimiento

¿Cómo lograr el aumento de la difusión y del tamaño?

Vitruvio tiene una vocación de **crecimiento ordenado**. Su capital está conformado por ahorradores privados de perfil moderado, no especulativo.

El camino para alcanzar mayor liquidez pasa por el aumento en el número de accionistas y en la capitalización de Vitruvio, lo que permitiría saltar al **Mercado Continuo**.

Las **tres fuentes de crecimiento** seguirán siendo las mismas que desde la fundación de Vitruvio: i) **ampliaciones** de capital dinerarias para la adquisición de inmuebles; ii) absorción de **patrimonios familiares** de calidad como forma de resolución de proindivisos; y iii) la **adquisición de otras sociedades** de inversión inmobiliaria y Socimis (hay 100 Socimis en España).

Evolución de la valoración* en millones de euros, con desinversiones.



* Cifras con desinversiones. La valoración a fecha de elaboración del documento es de 166M.

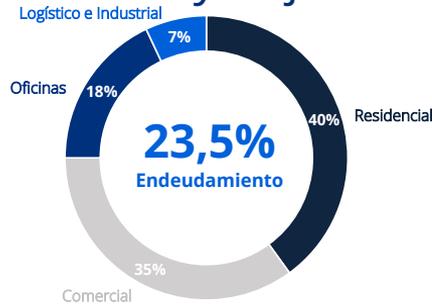
Conclusiones

Metropolización

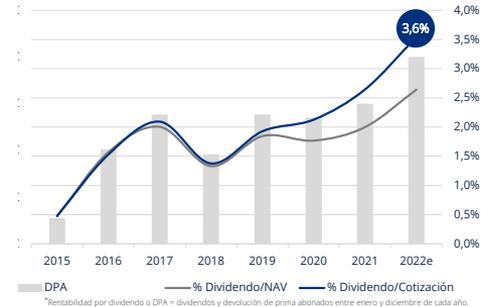


Valor

Diversificación y baja deuda



Rentabilidad



Anexo

Ianuarii calendas

Vitruvii brevis historia

Marcus Vitruvius Pollio fue un arquitecto, escritor, ingeniero y tratadista romano del siglo I a. C. Fue arquitecto de Julio César durante su juventud y, al retirarse del servicio, entró en la arquitectura civil, siendo de este periodo su única obra conocida, la basílica de Fanum (en Italia). Es el autor del tratado sobre arquitectura más antiguo que se conserva y el único de la Antigüedad clásica, *De Architectura* (probablemente escrito entre los años 27 a. C. y 23 a. C.). Inspirada en teóricos helenísticos, la obra trata sobre órdenes, materiales, técnicas decorativas, construcción, tipos de edificios, hidráulica, colores, mecánica y gnomónica. En 1490, Leonardo da Vinci realizó un famoso dibujo acompañado de notas anatómicas en uno de sus diarios conocido como *El Hombre de Vitruvio* o *Estudio de las proporciones ideales del cuerpo humano*.

Wikipedia®

El equipo gestor identificó en 2013 la oportunidad de crear una sociedad de inversión inmobiliaria abierta al público que reprodujera la estrategia patrimonialista tradicional. La ejecución de la idea requería del desarrollo de un equipo especializado. En el verano de 2014, Vitruvio comenzó su andadura con 7 millones de euros de patrimonio y 50 accionistas que confiaron en el proyecto. Hasta verano de 2022, la compañía ha ampliado capital 11 veces, gestiona 166 millones de euros en inmuebles y tiene hoy más de 465 accionistas.

La política de inversión de perfil moderado, centrando las compras en buenas ubicaciones, en los usos inmobiliarios tradicionales, con elevada diversificación de ingresos, visión de largo plazo y reducido apalancamiento (máx. 33%) atrajo desde el principio tanto a inversores que acudían con efectivo a las ampliaciones de capital como a propietarios que se sentían identificados con la estrategia y decidían aportar sus inmuebles. Estas aportaciones son, además, una forma sencilla de resolver proindivisos y alinear los intereses de todas las partes cuando están de acuerdo en dividir el patrimonio, pero dicha división no es sencilla y la venta tampoco resulta el escenario preferido (o no lo es para todos los propietarios porque no necesitan liquidez o porque prefieren evitar la elevada tributación).

La habilidad para resolver esas situaciones ha permitido cerrar con éxito 5 operaciones de aportación de inmuebles familiares a Vitruvio. La vocación de integración y la capacidad de tejer alianzas también ha conducido a la absorción de CPI, vehículo inmobiliario que gestionaba Banca March, y a la OPA amistosa sobre Única Real Estate Socimi. Las operaciones de aportación y también la consolidación de otras sociedades inmobiliarias, demasiado pequeñas para ser viables, constituyen el **nicho de mercado** en el que Vitruvio ha sabido posicionarse y donde pretende seguir centrando su crecimiento.

El grueso de la cartera de Vitruvio está compuesto por inmuebles arrendados con elevada ocupación. Sin embargo, la compañía considera que el parque residencial y de oficinas del centro de las principales ciudades continúa profundamente avejentado y ofrece una oportunidad para rehabilitar y poner en valor ese tipo de activos. Así se ha hecho en los casos de Ayala, Sagasta, Fernández de la Hoz o, actualmente, en Aguirre, Tribulete y Duque de Rivas.

El nicho de mercado que explota Vitruvio y su modelo de negocio resulta escalable sin modificaciones estratégicas relevantes hasta aproximadamente los 1.000 millones de euros de cartera inmobiliaria en alquiler en las principales ciudades españolas.

> Gestión patrimonialista de largo plazo

NAV €: valor neto de los activos, el cual se calcula por el consejo de Vitruvio.

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)).

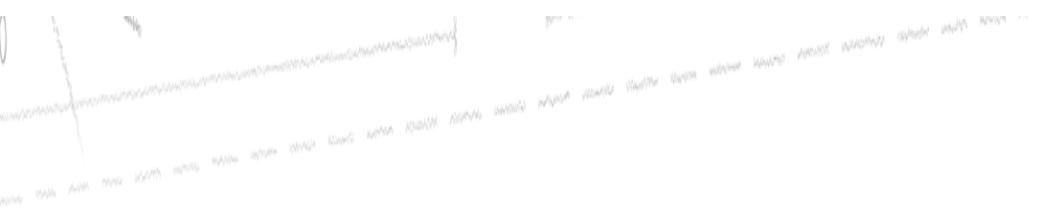
Aviso legal

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. Tampoco es una propuesta de inversión en Vitruvio.

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