Madrid, 26 de julio 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 el informe trimestral correspondiente al segundo trimestre de 2022. La presentación se adjunta al presente documento como **Anexo I**, sin perjuicio de la posibilidad de consultar el mismo en la sección de comunicación de la página web de la Sociedad, en el siguiente enlace:

https://www.vitruviosocimi.com/informe-trimestral/

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

Anexo I

Informe Trimestral

2T 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 30 de junio de 2022 y la valoración contable del derecho de superficie con la Agencia de Vivienda Social de Madrid (antiguo IVIMA) es 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*.

El presente informe 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. Además, este documento no 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

2T 2022

Se ha producido un deterioro del sentimiento inversor en este primer semestre a una velocidad y con una profundidad sorprendente, si tenemos en cuenta las previsiones con las que se inició el año.

Los mercados financieros líquidos son la mejor encuesta de sentimiento y la caída generalizada en activos de riesgo, así como en activos refugio (bonos de gobiernos desarrollados) es acusada.

Además, el mercado está castigando fuertemente a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizada. Seguramente, porque se descuenta una evolución futura negativa de sus carteras.

¿Cómo se está comportando la cartera de Vitruvio?

- Ocupación al 98%, sin bonificaciones (págs. 10 y 11).
- Deuda al 23,5% sobre el valor de los inmuebles.
- Mantenemos dividendo de 0,40 euros repartido durante 2022, es decir, del 3,6% sobre el precio medio de cotización de 2022.

Además, la compañía ha vendido las viviendas de Aguirre 1, junto al Parque del Retiro, previa intensificación de uso, por encima de lo que tenía previsto. Dichas desinversiones han generando un extra de caja y por lo tanto, mejorado la posición de tesorería.

Si a esa posición de tesorería se suma el nivel de deuda tan reducido, Vitruvio tiene una posición privilegiada para **aprovechar las oportunidades que surjan en este nuevo entorno**, más complicado, para lanzar una nueva fase de crecimiento. Adicionalmente a lo anterior, habrá que combinar las futuras ampliaciones de capital, en línea con la vocación de la compañía y su objetivo de saltar al mercado principal en un tiempo razonable. El respaldo del grupo Abante será clave para recorrer ese camino.

Como ya se viene indicando en anteriores informes, el **precio de la acción continua ofreciendo mucho valor** a estos niveles, debido al descuento con el NAV, y permite tomar exposición al mercado inmobiliario hoy con descuentos que recuerdan a los precios de oportunidad posteriores al estallido de la burbuja inmobiliaria del los años 2000 (ver página 22).

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

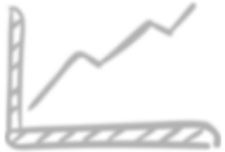
Endeudamiento **limitado al 33%**

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

Los tres niveles de análisis

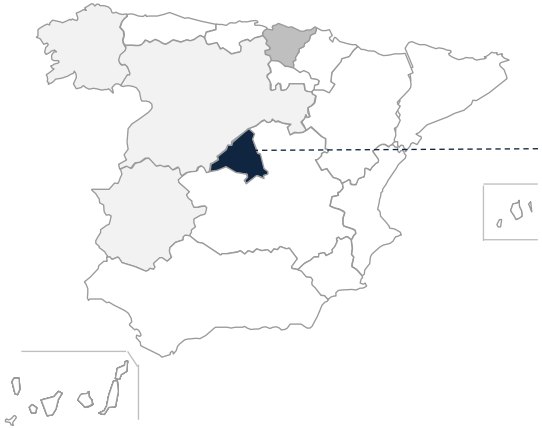
Los inmuebles

La socimi



La acción

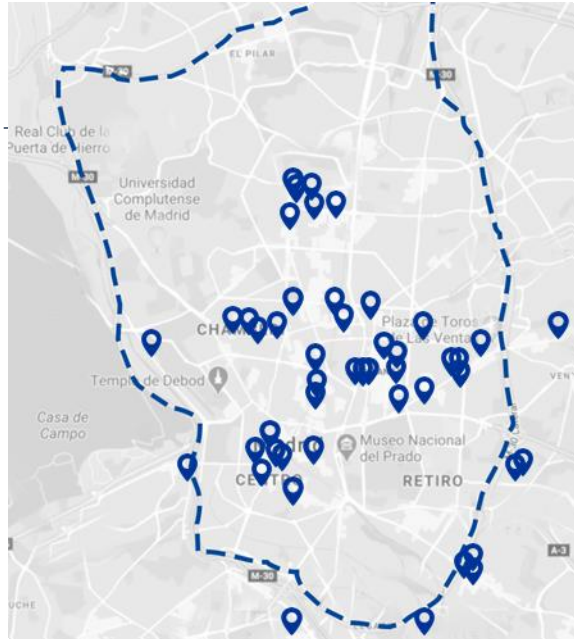
Distribución geográfica



Madrid *	**94%**
País Vasco	5%
Otros	1%

*Madrid y Corredor del Henares, provincia de Guadalajara.

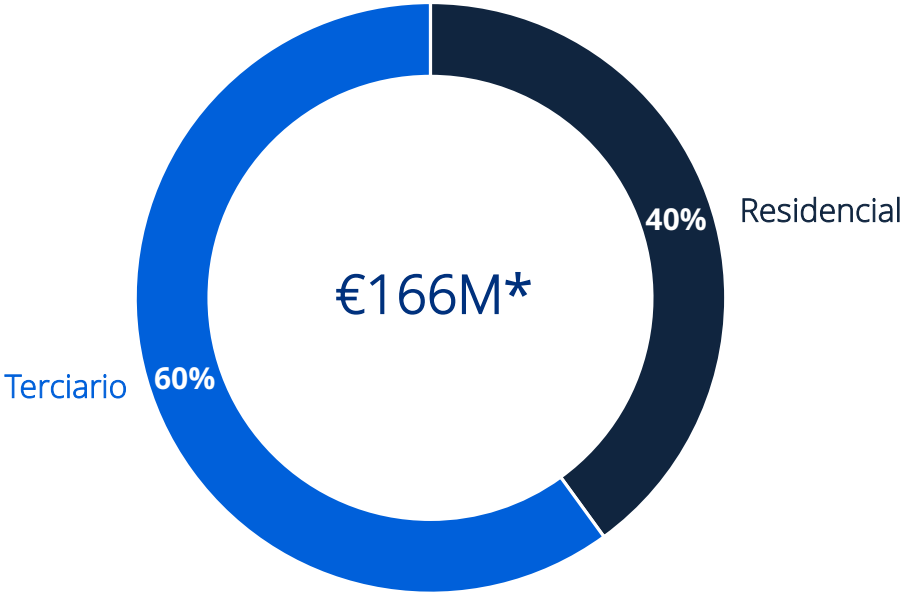
Detalle de Madrid, almendra central – M30



Fuente: Vitruvio

Distribución de cartera

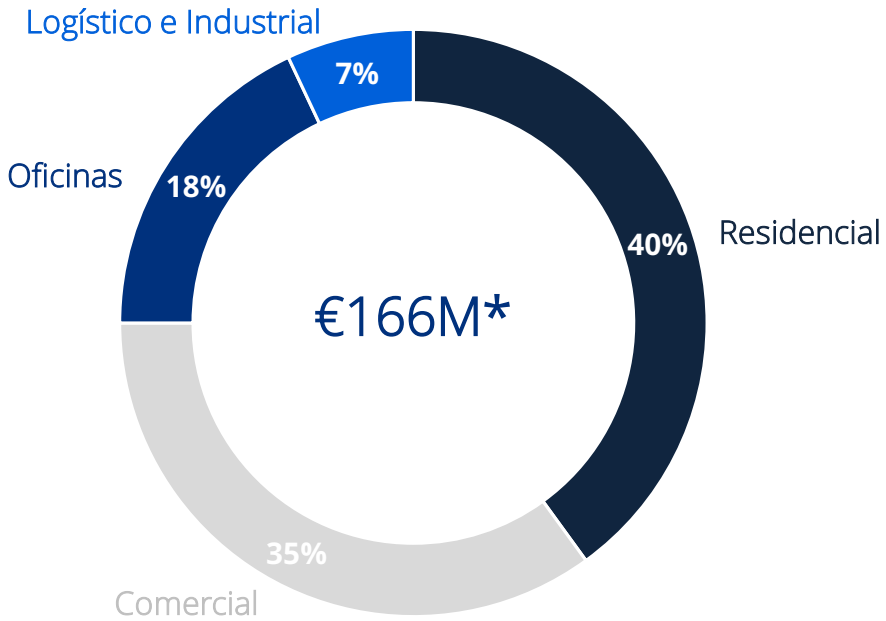
Distribución por tipología



* 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.

Diversificación por usos – por valoración

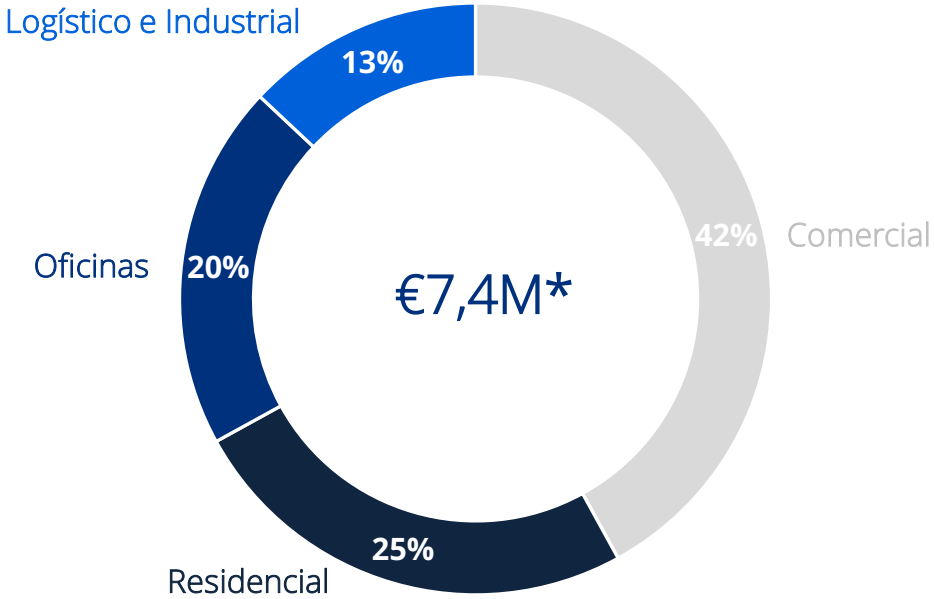
Distribución por usos



* 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.

Diversificación por usos – por ingresos

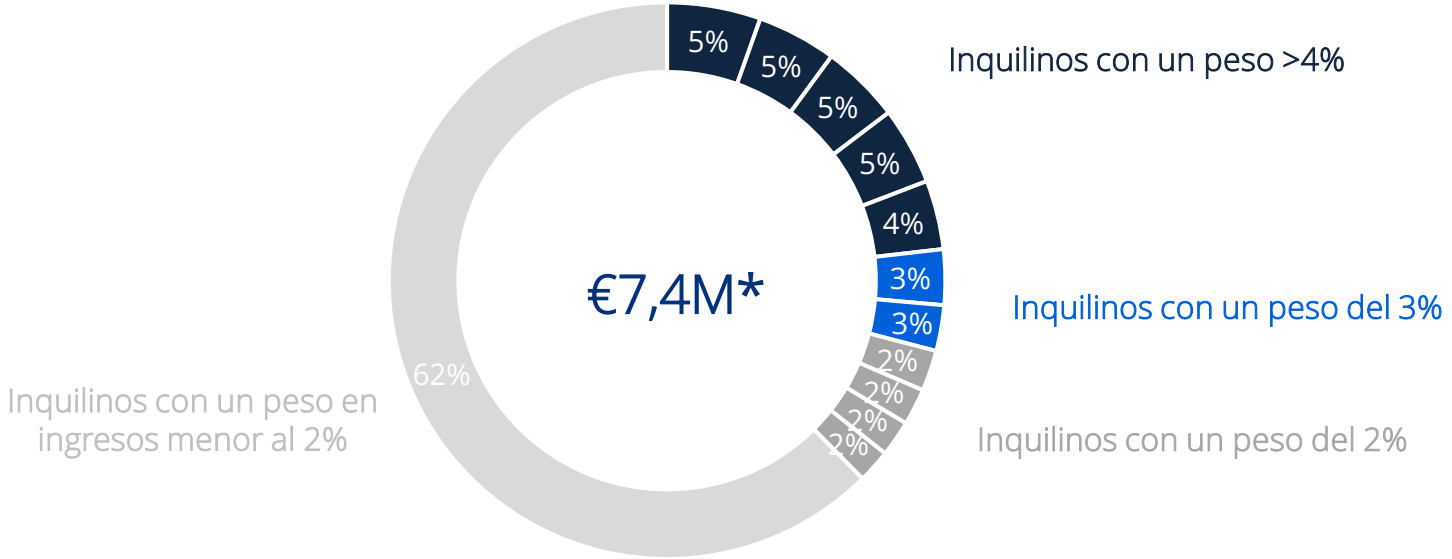
Distribución por ingresos



* 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.

Diversificación por inquilinos

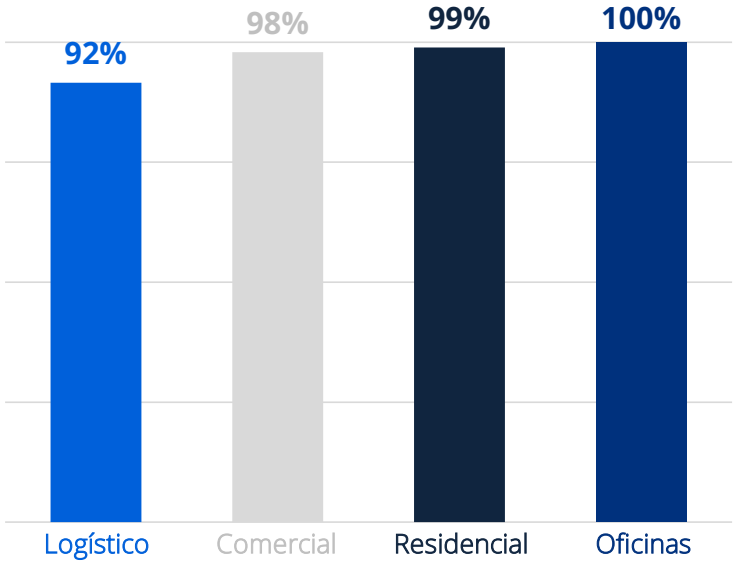
Peso por inquilino sobre el total



* 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.

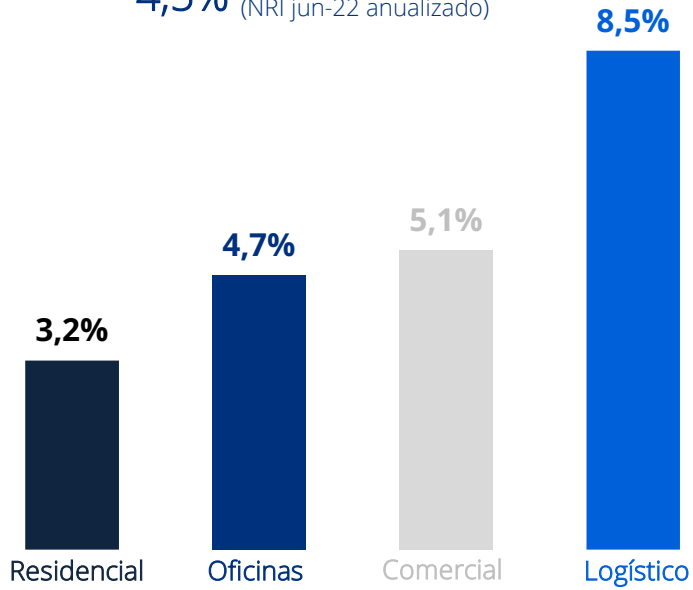
Ocupación por usos

98% Ocupación media
(cierre trimestral)

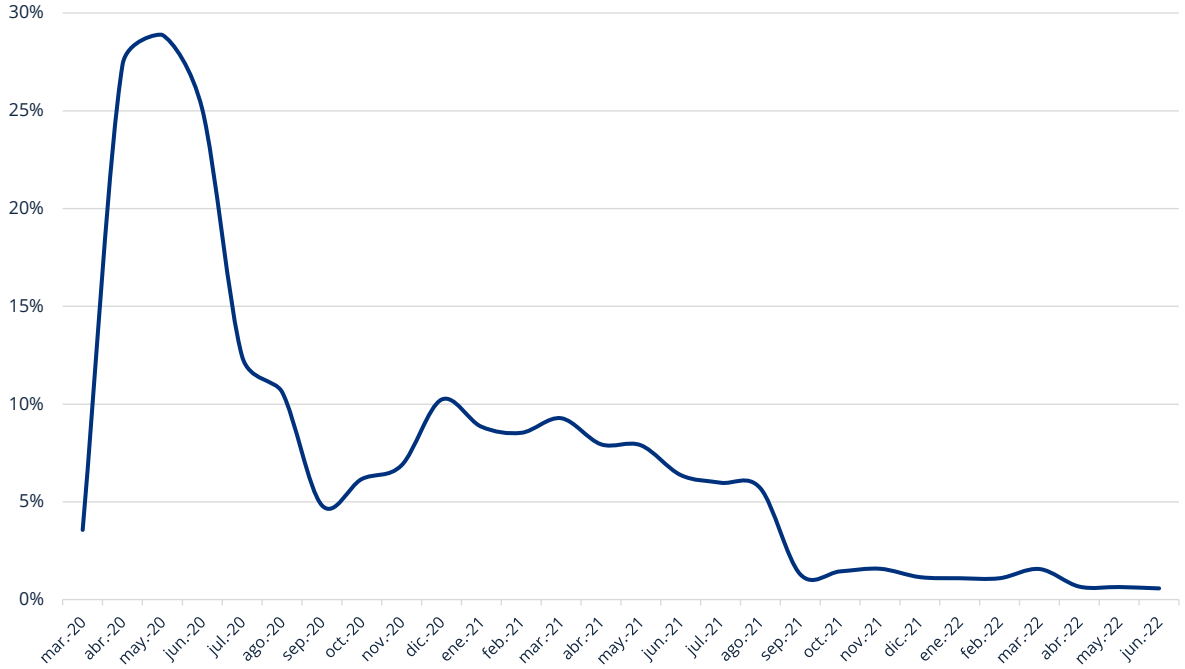


Rentabilidad por usos

4,5% Rentabilidad media
(NRI jun-22 anualizado)



Ayudas justificadas en la crisis y situación actual



0,58% **Bonificaciones a inquilinos en junio**

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 (m^2)	18.082 m^2	14.883 m^2	7.221m^2	25.601 m^2
Valoración (€/m^2)	3.622 €/m^2	3.870 €/m^2	4.104 €/m^2	448 €/m^2
Ocupación	99%	98%	100%	92%
Ingresos anualizados [6]	2.121.000 €	2.940.000 €	1.391.000 €	978.000 €
Rentabilidad (%) NRI [6]	3,2%	5,1%	4,7%	8,5%
Peso en la valoración	40%	35%	18%	7%
Peso en ingresos	25%	42%	20%	13%
Inquilinos	125	56	27	5
Activos	8	46	6	3

[5] La valoración GAV es la suma de: a) la última valoración realizada por Savills 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.
[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)	4.731m²	2.708 m²	2.983 m²	1.828 m²	3.099 m²

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 m²	1.257 m²	1.636 m²	568 m²	5.358 m²

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

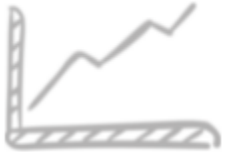
Aguirre

Duque de Rivas

Los tres niveles de análisis

Los inmuebles

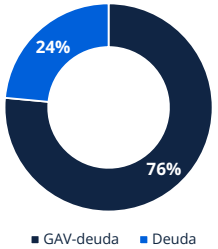
La socimi



La acción

> Datos financieros

Detalles de deuda



Apalancamiento moderado

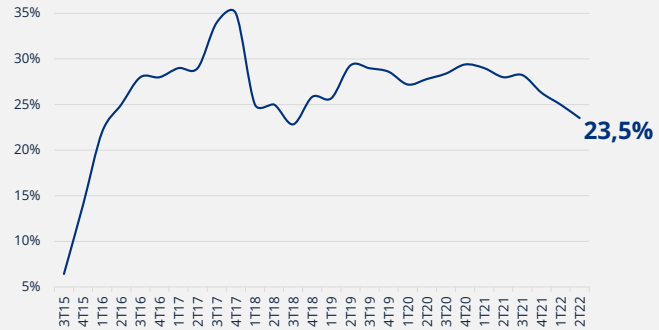
23,5% **Nivel de endeudamiento** (a cierre 2T22)

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

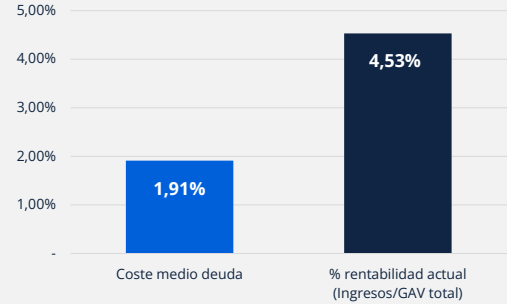
La compañía cuenta a cierre del mes d ejunio con un nivel de deuda del **23,5%**, un punto inferior al trimestre anterior. En 2019 se tomó la decisión de reducir el apalancamiento en los siguientes ejercicios a la vista de lo avanzado que estaba el anterior ciclo económico. Esa acción ha servido de colchón para navegar mejor la crisis del 2020-2022.

La deuda neta es de **38,9M**€, repartida entre préstamos hipotecarios con extensos vencimientos de entre 9 y 14 años (93% del total) y pólizas de crédito (7% del total) con vencimientos a 1 y 2 años. El **50% de la deuda está cubierta** contra la evolución del tipo de interés. Gracias a las desinversiones realizadas en los últimos meses, Vitruvio ha repagado más deuda de la inicialmente acordada y conseguido un **nivel bajo/moderado de apalancamiento,** lo que deriva en una ratio de cobertura del servicio de la deuda del 0,7x.

Evolución del apalancamiento desde el inicio



Rentabilidad por alquileres y coste de la deuda (%)



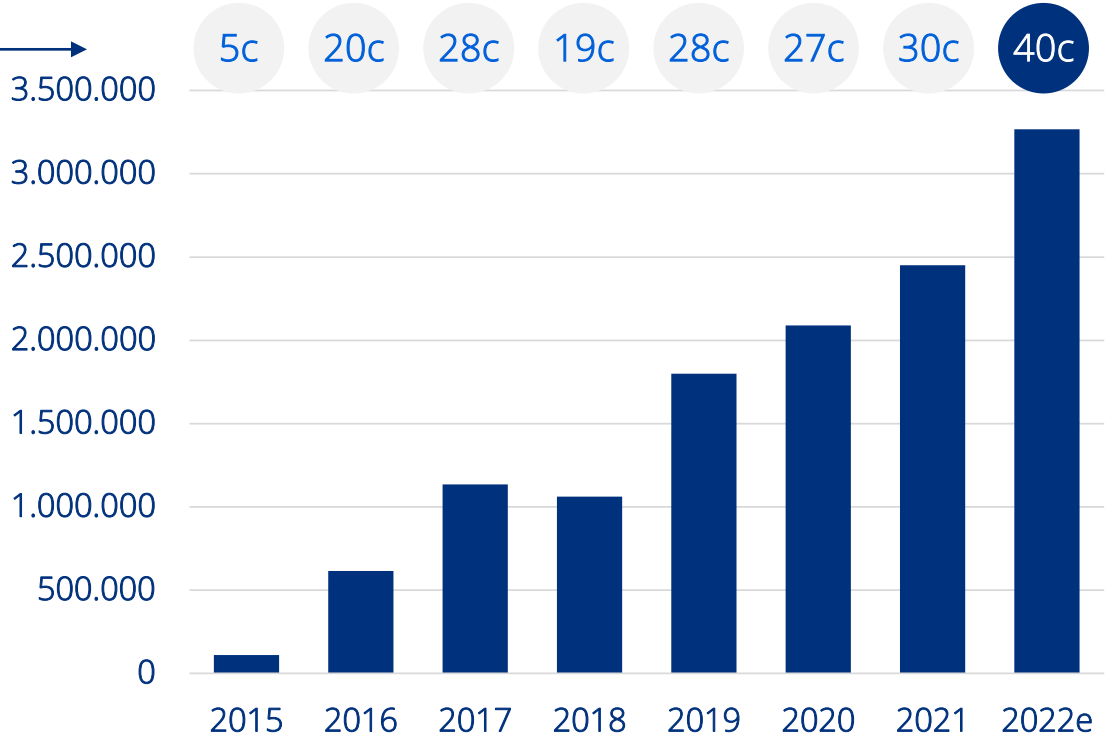
Distribuciones al accionista en 2022

Fuente: Vitruvio

Distribuciones al accionista en 2022

Histórico de distribuciones al accionista

En año natural



Los tres niveles de análisis

Los inmuebles

La socimi

La acción

Evolución de la acción

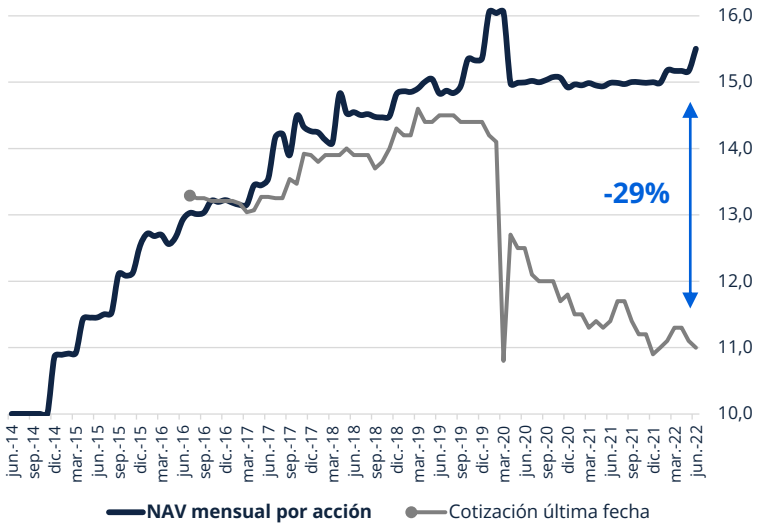
La acción tiene un descuento del -27%

Con la **crisis**, el precio fluctúa entorno a **11,00 €/acción***, con un descuento del **-29%** vs NAV/acción, valorando implícitamente (incluyendo activos desocupados):

- La cartera **residencial** en el centro de Madrid en **2.570 €/m²** o un 4,6% de rentabilidad.
- La cartera de **oficinas** en el centro de Madrid al **7,7%** de rentabilidad (2.912 €/m²).
- La cartera de **locales** en ubicaciones céntricas al **7,3%** de rentabilidad (2.652 €/m²).
- Y la cartera **logística** al **12,00%** de rentabilidad.

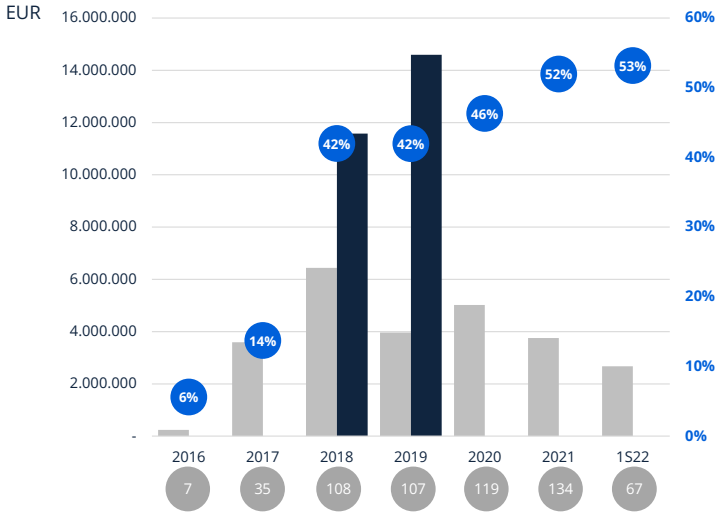
Todas las rentabilidades están **ponderadas por ocupación** (ingresos totales divididos entre valoración de todos los activos por cada uso, ocupados y vacíos)

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



*Precio de cotización a cierre de trimestre y rentas a fecha de elaboración del informe

Liquidez histórica



Ratio de liquidez = días con cruces / días posibles

Volumen negociado en BME Growth cada año
(eje izquierdo)

Ampliaciones de capital dinerarias realizadas cada año
(eje izquierdo)

Ratio de liquidez, calculado como:
Nº días con operaciones de compraventa en BME Growth / total sesiones bursátiles
(eje derecho)

Nº días con operaciones de compraventa en BME Growth

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 78 Socimis negociadas.
- En los últimos 12 meses se transaccionaron **4,4 millones de euros en 130 operaciones**.
- Desde la salida a bolsa en junio de 2016, en total, se han **transaccionado acciones de Vitruvio por 25,7M€.**
- La base accionarial suma a cierre del trimestre **469 accionistas**.

Fuente: Vitruvio y Bloomberg

> 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 469 accionistas a cierre de junio, donde ninguno ostenta una posición de control.

Indicadores principales

166M€
Valor Bruto[1]
Valor Bruto de Inmuebles (*GAV*)

213 Inquilinos
202 pesan < 2% de las rentas

€127M
Valor Neto
Valor Neto por acción 15,50 €

23,5% Deuda[2]
Sobre Valor Bruto[1]
interés medio del 1,91%

7,4M€ Ingresos[3]
Ingresos anualizados **junio**.
(Alquiler = *NRI al mes x 12*)

98% Ocupación
Ex Inmuebles en rehabilitación

469 Accionistas
El mayoritario con un 6,19%

1,2% 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 valoración[1] de los activos.
[3] Ingresos anualizados del último mes del trimestre informado (NRI mes x 12). Vitruvio ha llegado hasta el último cierre trimestral a acuerdos de bonificación y/o aplazamiento que han reducido los ingresos esperados.

> 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 financiara que pudiera alterar las valoraciones de la compañía.

VITRUVIO SOCIMI
REAL ESTATE