

BME Growth

Madrid, 4 de marzo de 2022

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “Silicius” o “la Sociedad”, indistintamente), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del 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, pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Silicius publica la Presentación de Resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo lunes 7 de marzo de 2022, a las 17.00 horas de Madrid/CET que podrá seguirse en tiempo real, vía audioconferencia, a través del siguiente enlace y con los siguientes códigos de acceso:

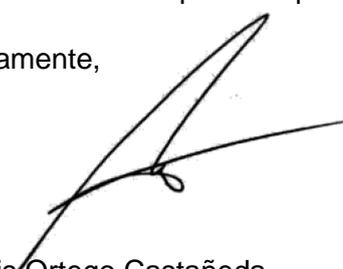
- <https://call.lifesecloud.com/13681886>
- Código de acceso: 0703#

Adjunto se remite la nota de prensa y la documentación soporte a la presentación, que están igualmente a disposición del mercado en la página web de la Sociedad: www.socimisilicius.com

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,



D. Luis Ortego Castañeda

Secretario del Consejo de Administración de SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

SILICIUS mejora un 18% sus rentas brutas durante 2021 y alcanza los 25,8 millones de euros

- Consigue un robusto crecimiento de las rentas a largo plazo, gracias a los acuerdos con arrendatarios relevantes, la reapertura de inmuebles y el plan comercial desarrollado (65 nuevos contratos de alquiler suscritos)
- El aumento de rentas se sitúa como el “driver” fundamental para el incremento del fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) hasta los 14,2 millones
- La Socimi cierra 2021 con un Gross Asset Value (GAV) de 723 millones, tras un crecimiento del 5,7% en términos de Like-for-like
- La salida a Bolsa y la implementación de un nuevo plan estratégico de Responsabilidad Social Corporativa, hitos del año para la compañía

Madrid, 4 de marzo de 2022 - SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha protagonizado en 2021 un robusto crecimiento de las rentas a largo plazo, gracias a los acuerdos alcanzados con arrendatarios relevantes, la reapertura de inmuebles, la estrategia de diversificación, el escalado de contratos y el plan comercial llevado a cabo, con 65 nuevos contratos de alquiler suscritos durante el año.

El importe de rentas brutas ha crecido un 18,1% durante 2021, hasta alcanzar los 25,8 millones de euros. A su vez, las rentas netas han ascendido a 19,4 millones de euros, tras un crecimiento del 28% respecto al pasado ejercicio. Los segmentos de hoteles (+59,6%) y Centros Comerciales (+21,1%) lideran el crecimiento de estos ingresos, tanto en valores absolutos como en términos porcentuales. De media, la cartera de activos en explotación presentó una ocupación del 90% al cierre de 2021 (+0,8% respecto al cierre de 2020).

El aumento de rentas se ha situado como el “driver” fundamental para el incremento del fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés), que ha mejorado un 12,8% hasta los 14,2 millones. El resultado neto consolidado de la compañía (IFRS) ha alcanzado los 52 millones de euros, con un EBITDA contable de 14,7 millones de euros.

Por su parte, la deuda financiera bruta se ha situado en 240 millones de euros al cierre de 2021, finalizando con una ratio “LTV” del 30,7%. El tipo de interés medio ha permanecido estable en un 1,71% (apenas una décima más elevado que el año anterior) y el vencimiento medio de la deuda se sitúa en siete años

El valor de la cartera de activos de SILICIUS alcanza los 723 millones de euros

SILICIUS ha terminado el 2021 con un Gross Asset Value (GAV) de 723 millones de euros lo que supone un incremento de un 14,9% respecto al ejercicio anterior. En términos de Like-for-like —indicador que compara la cartera de activos en dos periodos diferentes, sin tener en cuenta desinversiones o inversiones—, el GAV se ha incrementado un 5,7% con respecto al año anterior, con un crecimiento en todas las categorías.

Durante 2021, SILICIUS ha adquirido dos nuevos hoteles: Biniancolet en Menorca y Tropicana en Mallorca, ambos alquilados a cadenas de primer nivel y ubicados en zonas estratégicas de Baleares. Así, a fecha 31 de diciembre de 2021, la compañía contaba con una cartera compuesta por 45 activos que, en base a su valor, se distribuyen de la siguiente manera: 29% hoteles, 25% centros comerciales, 19% retail, 17% oficinas, 9% residencial y 1% logístico.

La salida a Bolsa y el plan de RSC, principales hitos corporativos del ejercicio

El ejercicio 2021 ha sido un año clave para SILICIUS, ya que el pasado 23 de septiembre comenzó a cotizar en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, con un precio de salida de 15,40 euros por acción. A 31 de diciembre de 2021, la cotización había experimentado un crecimiento del 10,4% hasta los 17 euros por acción.

Con ello, la Socimi ha completado la primera fase de su plan estratégico, dando así un paso adelante en el objetivo de ser una sociedad patrimonialista de referencia en el mercado inmobiliario cotizado, que sea reconocida por la calidad, estabilidad y la rentabilidad de sus activos a largo plazo, así como la gestión profesional y transparente de forma regulada.

Otro de los hitos clave del ejercicio ha sido el desarrollo del plan estratégico de Responsabilidad Social Corporativa, que pone el foco en el compromiso de toda la compañía con el medio ambiente, la sociedad y el gobierno corporativo.

Sobre SILICIUS

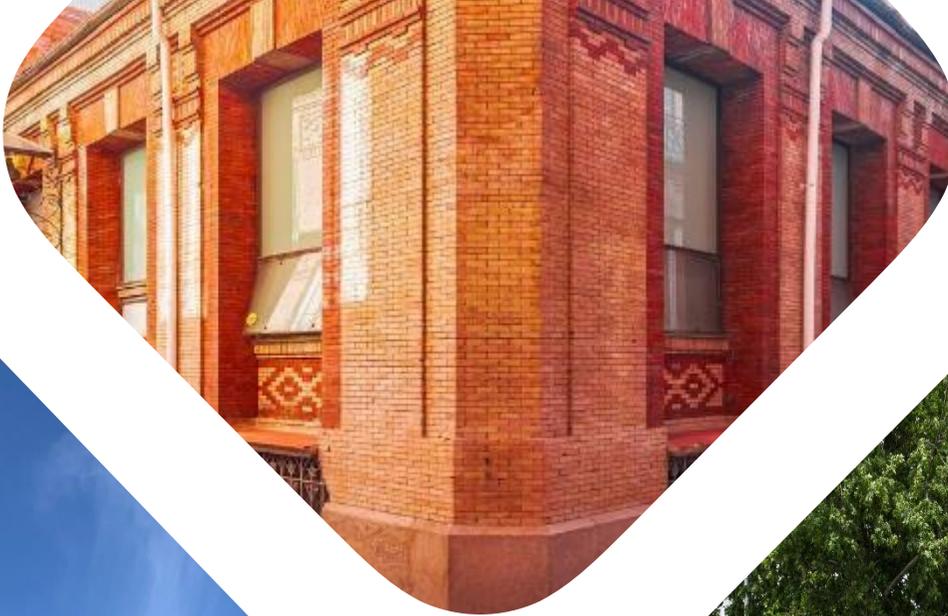
SILICIUS es la SOCIMI de MAZABI especializada en la compra y gestión activa de activos en rentabilidad que generen rentas estables a largo plazo para sus inversores. La compañía cotiza en el BME Growth desde septiembre de 2021 y se rige por los siguientes principios de negocio: inversiones conservadoras a largo plazo, liquidez de los activos, pago de cupón anual y bajo endeudamiento.

SILICIUS está ejecutando un plan de crecimiento mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, así como operaciones corporativas de escalabilidad de tipologías de inversiones, con un “pipeline” de varios proyectos en análisis para llegar a la cifra objetivo de 1.000 millones de euros a medio plazo.

Contacto para prensa

ATREVIA

Patricia Cobo / pcobo@atrevia.com / 659 73 61 24
Carlos C. Ungría / cungria@atrevia.com / 672 44 70 65



silicius
SOCIMI

FY 2021

**PRESENTACIÓN
DE RESULTADOS**

Disclaimer

Important notice



By accepting this presentation and/or by attending this presentation, you will be taken to have represented, warranted and undertaken that you have read and agree to comply with the contents of this disclaimer. The information contained in this presentation (“Presentation”) has been prepared by SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (the “Company”) and has not been independently verified and will not be updated. No representation, warranty or undertaking, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein and nothing in this Presentation is, or shall be relied upon as, a promise or representation. None of the Company nor any of its employees, officers, directors, advisers, representatives, agents or affiliates shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise, whether direct or indirect, in contract, tort or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this Presentation or its contents or otherwise arising in connection with this Presentation.

This Presentation is for information purposes only and is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the Company’s publicly available information and, if applicable, the oral briefing provided by the Company. The information and opinions in this presentation are provided as at the date hereof and subject to change without notice. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects.

This Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice and does not take into account your investment objectives or legal, accounting, regulatory, taxation or financial situation or particular needs. You are solely responsible for forming your own opinions and conclusions on such matters and for making your own independent assessment of the Company. You are solely responsible for seeking independent professional advice in relation to the Company. No responsibility or liability is accepted by any person for any of the information or for any action taken by you or any of your officers, employees, agents or associates on the basis of such information.

This Presentation could contain financial information regarding the businesses and assets of the Company. Such financial information may not have been audited, reviewed or verified by any independent accounting firm. The inclusion of such financial information in this Presentation or any related presentation should not be regarded as a representation or warranty by the Company, its affiliates, advisors or representatives or any other person as to the accuracy or completeness of such information’s portrayal of the financial condition or results of operations by the Company and should not be relied upon when making an investment decision.

Certain financial and statistical information in this document has been subject to rounding off adjustments. Accordingly, the sum of certain data may not conform to the expressed total. Certain statements in this Presentation may be forward-looking. By their nature, forward-looking statements involve a number of risks, uncertainties and assumptions which could cause actual results or events to differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements. These include, among other factors, changing economic, business or other market conditions, changing political conditions and the prospects for growth anticipated by the Company’s management. These and other factors could adversely affect the outcome and financial effects of the plans and events described herein. Any forward-looking statements contained in this Presentation and based upon past trends or activities should not be taken as a representation that such trends or activities will continue in the future. The Company does not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

The market and industry data and forecasts that may be included in this Presentation were obtained from internal surveys, estimates, experts and studies, where appropriate as well as external market research, publicly available information and industry publications. The Company, its affiliates, directors, officers, advisers and employees have not independently verified the accuracy of any such market and industry data and forecasts and make no representations or warranties in relation thereto. Such data and forecasts are included herein for information purposes only. Accordingly, undue reliance should not be placed on any of the industry or market data contained in this Presentation.

The distribution of this Presentation in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this presentation comes should inform themselves about and observe any such restrictions.

NEITHER THIS DOCUMENT NOR ANY OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN CONSTITUTES AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE, NOR A REQUEST FOR AN OFFER OF PURCHASE, SALE OR EXCHANGE OF SECURITIES, OR ANY ADVICE OR RECOMMENDATION WITH RESPECT TO SUCH SECURITIES.

Juan Antonio Gutiérrez
CEO
+34 902 222 000
jagutierrez@mazabi.com

Juan Diaz de Bustamante
Managing Director
+34 660 543 562
jdbustamante@socimisilicius.com

SILICIUS REAL ESTATE
Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid (Madrid)
Tel: (+34) 902 222 000

Resumen 2021



- El ejercicio **2021** ha sido un **año clave** para SILICIUS al **comenzar a cotizar en el BME Growth, cumpliendo** así la **primera fase** de uno de los **principales objetivos estratégicos** marcados.
 - De esta forma, se ha dado un **paso adelante** en el **objetivo de ser una sociedad patrimonialista de referencia en el mercado inmobiliario cotizado**, que sea reconocida por la **calidad, estabilidad y la rentabilidad de sus activos a largo plazo**, así como la **gestión profesional y transparente** de forma regulada.
- Durante el ejercicio de 2021, se ha conseguido un **crecimiento robusto de las rentas a largo plazo**, gracias a los **acuerdos alcanzados** con arrendatarios relevantes, la **reapertura de inmuebles**, el **escalado de algunos contratos** y el **plan comercial** llevado a cabo.
 - **Se ha mejorado la ocupación** de los activos en explotación **hasta un 90%** (+0.8% respecto a 2020) gracias a los **65 nuevos contratos de alquiler firmados**.
- El importe de las **rentas brutas** ha experimentado durante 2021 un **incremento del 18.1%** en comparación con el ejercicio anterior, alcanzando un importe de **25,8 millones de euros**. A su vez, las **rentas netas** han ascendido a **19,4 millones de euros**, un **crecimiento del 28%** respecto al pasado ejercicio. Además **se ha mejorado**, respecto al 2020, el **ratio “EBITDA/NOI” hasta un 75.9%** a cierre de 2021.
- El **incremento de rentas** ha sido el **“driver” fundamental** para el **incremento del fondo de operaciones** (FFO por sus siglas en inglés), con una **mejora del 12.8% hasta los 14,2 millones de euros**. A nivel contable consolidado (IFRS), se ha obtenido un **incremento de resultado por acción hasta los 1,44 €/acc.**
- Por su parte, la deuda financiera bruta se ha situado en 240 millones de euros al cierre de 2021, finalizando con un **ratio “LTV” de un 30.7%**. El **tipo de interés medio ha descendido hasta un 1.71%** (apenas unas décimas por debajo respecto al año anterior) y el vencimiento medio de la deuda se sitúa en siete años.
- SILICIUS ha terminado el 2021 con un **“Gross Asset Value” (GAV) de 723 millones de euros**, lo que supone un **incremento de un 14.9% respecto al ejercicio anterior**. En términos de **Like-for-Like** en comparación con 2020, el **GAV se ha incrementado en 5.7% con crecimiento positivo en todas las categorías**.
- **Se han adquirido dos nuevos hoteles** durante el ejercicio (**Biniancolet, en Menorca; y Tropicana, en Mallorca**) **alquilados** a cadenas de primer nivel resultando una **distribución de los 45 activos**, en base a su valor, en un 29% hoteles, 25% centros comerciales, 19% retail, 17% oficinas, 9% residencial y 1% logístico.
- Ya por último, pero no menos importante, se ha **comenzado con el desarrollo del plan estratégico de Responsabilidad Social Corporativa**, poniendo el foco en el **compromiso** de toda la compañía con el **medio ambiente, la sociedad y el gobierno corporativo**.

Contenido



Resumen Ejecutivo

FY21 Resultados Financieros

Evolución del Negocio

Negocio por segmentos

Valoración de la cartera y endeudamiento

Creación de valor

Evolución bursátil

Estados Financieros Consolidados

Hechos posteriores





RESUMEN EJECUTIVO

“HIGHLIGHTS”

Principales KPI's FY 2021

"HIGHLIGHTS"

RESULTADOS FINANCIEROS

- GAV de 723 millones de € a 31/12/21 (+5.7% Like-for-Like vs. 31/12/20).
- Rentas Brutas de 25,8 millones de € (+18.1% respecto a FY20) y Renta Neta de 19,4 millones de € (+28.0% respecto a FY20).
- Incremento de resultado por acción hasta 1,44€/acc por impacto en la mejora en la valoración del portfolio.
- LTV Neto de 30.7% con tipo de interés medio de 1.71% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Crecimiento robusto de rentas a largo plazo en el portfolio gracias a los acuerdos alcanzados con arrendatarios relevantes así como la palanca de escalados de rentas de los contratos.
- Incremento de la ocupación de activos en explotación +0.8% por intensidad de firma de nuevos contratos de alquiler.
- Estrategia de diversificación de los arrendatarios con gran atomización de las fuentes de ingresos por rentas.

CREACIÓN DE VALOR

- 2 Nuevas adquisiciones de hoteles en Baleares alquilados en 1ª línea.
- Plan de Capex 2021 con ligeros retrasos por la dificultad de las obras en curso.
- Inicio de plan de desarrollo de plan de Responsabilidad Social Corporativa.



PRINCIPALES “KPI’s” FY2021



OPERACIONAL



45
INMUEBLES

417.161
M² SBA

90%
Ocupación ⁽¹⁾

3,4 años
WAULT⁽²⁾



FINANCIERO



25,8M€
Rentas
Brutas ⁽³⁾

19,4M€
Rentas Netas

14,7M€
EBITDA
Contable

52,0M€
Resultado
consolidado
IFRS



CORPORATIVO



723M€
GAV ⁽⁴⁾

229M€
Deuda Neta
7 años de
vencimiento
medio

30.7%
LTV Neto

1.71%
Tipo de interés
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 70% teniendo en cuenta los activos en proceso de rehabilitación (Rivas, Carretas y Atocha).

(2) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.

(3) Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios vinculados a COVID. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

(4) GAV = Valoración RICS de “Global Valuation” a 31/12/21 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.



mazabi
GESTIÓN DE PATRIMONIOS

FY21 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas

FY21 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada



- Incremento de rentas por nuevos escalados de los contratos y reaperturas de los inmuebles.
- Incremento sustancial (+28.0%) de las rentas netas y del EBITDA (+37.4%) con mejora del ratio EBITDA/NOI hasta un 75.9%.
- Incremento de resultado contable consolidado por evolución positiva de la valoración de la cartera.

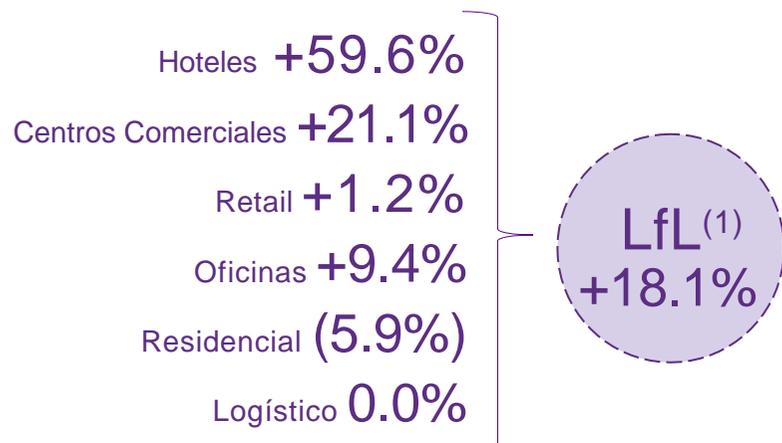
(€ millones)	FY21	FY20	Variación
Rentas Brutas	25,8	21,9	18.1%
Rentas Brutas después de incentivos ⁽¹⁾	23,2	17,1	36.0%
Rentas Netas	19,4	15,1	28.0%
EBITDA Contable	14,7	10,7	37.4%
FFO ⁽²⁾	14,2	12,6	12.8%
Resultado Neto (IFRS)	52,0	-12,3	521.6%
(€ por acción)			
FFO	0,39	0,35	12.8%
EPS	1,44	-0,34	521.6%

(1) Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios vinculados a COVID. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

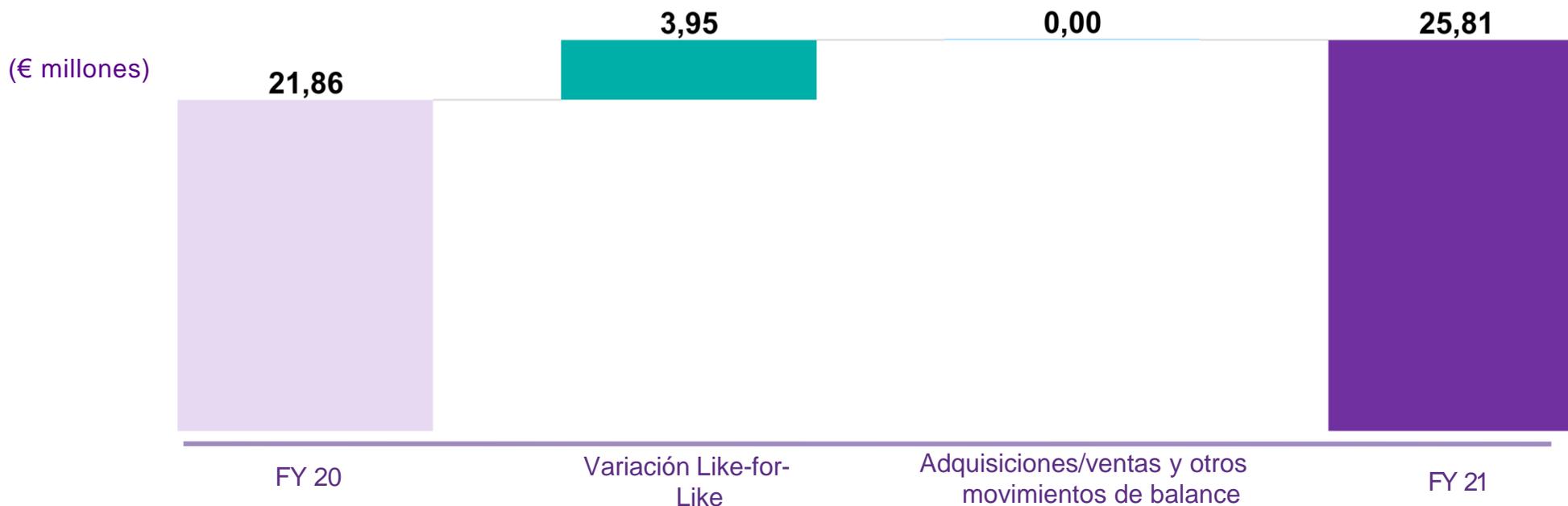
(2) FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

FY21 Resultados Financieros

Evolución de Rentas Brutas



- **Incremento sustancial en Hoteles por rentas escalonadas de contrato.**
- **Crecimiento robusto de rentas a largo plazo en el portfolio gracias a los acuerdos alcanzados con arrendatarios relevantes.**
- **Residencial decreciente por rentas aplazadas no devengadas (aplicación de Real decreto) así como vaciado de edificio por obras en curso (Madrazo).**



⁽¹⁾ Rentas Like-for-Like (Renta LfL) Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.



Evolución del Negocio

- Distribución del portfolio
- Desglose de rentas brutas
- Ocupación y WAULT
- FY21 Actividad de alquileres
- Diversificación de Arrendatarios



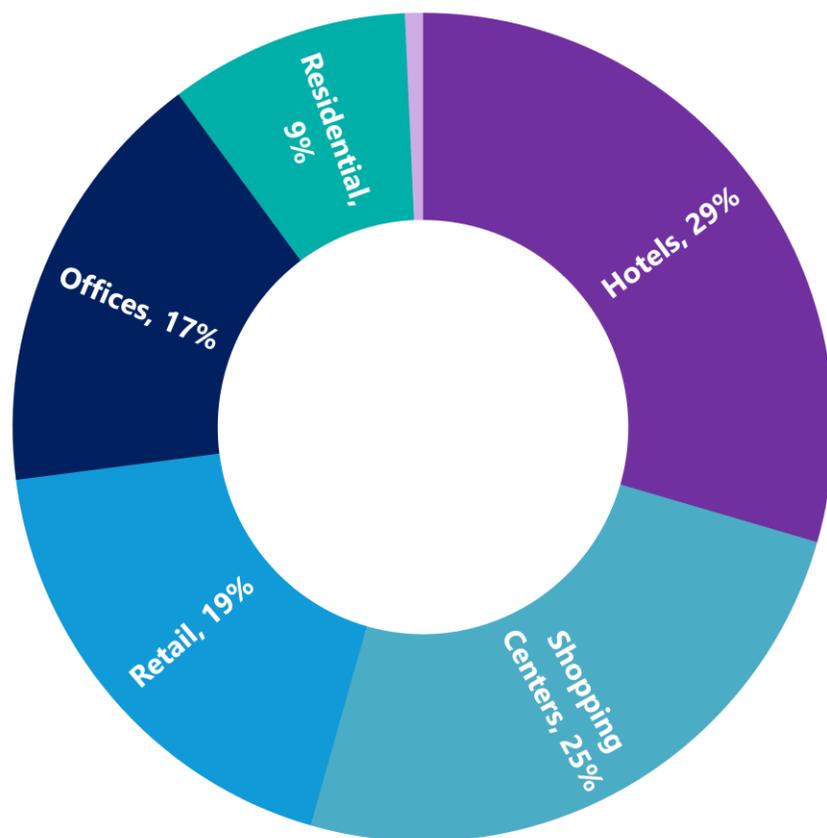
Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

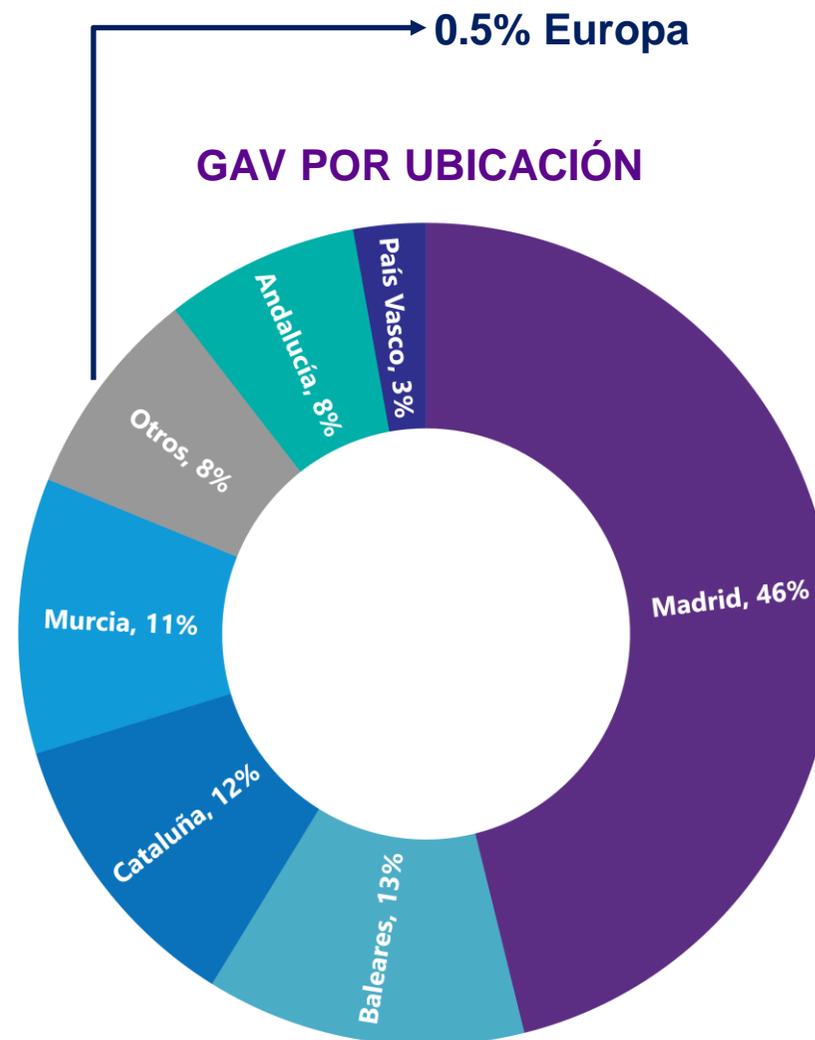


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- 46% del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



Evolución del Negocio

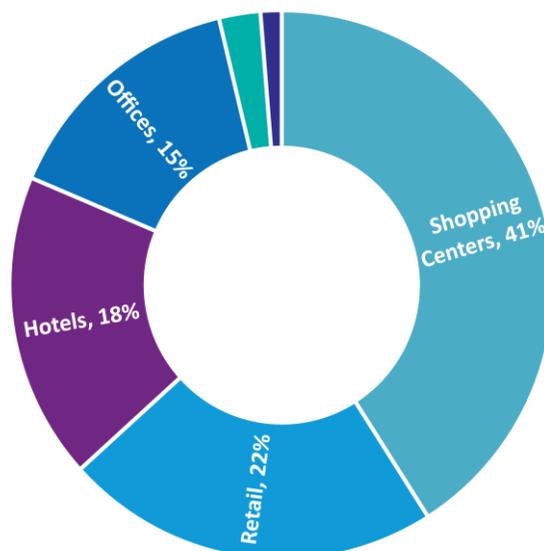
Desglose renta brutas ⁽¹⁾



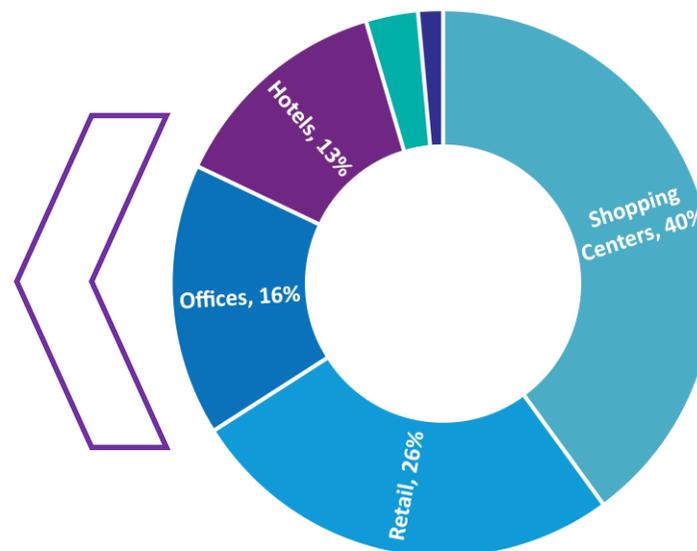
- Crecimiento positivo de rentas brutas⁽¹⁾ en todas las categorías salvo residencial provocado por aplazamiento de renta (aplicación de Real decreto).
- Mejora de la diversificación en rentas gracias al crecimiento de rentas de la parte hotelera.

(€ miles)	FY21	FY20	Variación
Hoteles	4,668	2,925	59.6%
Centros Comerciales	10,577	8,731	21.1%
Retail	5,760	5,692	1.2%
Oficinas	3,845	3,513	9.4%
Residencial	636	676	(5.9%)
Logístico	324	324	0.0%

FY21 Desglose Renta Bruta



FY20 Desglose Renta Bruta



⁽¹⁾ Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios vinculados a COVID. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

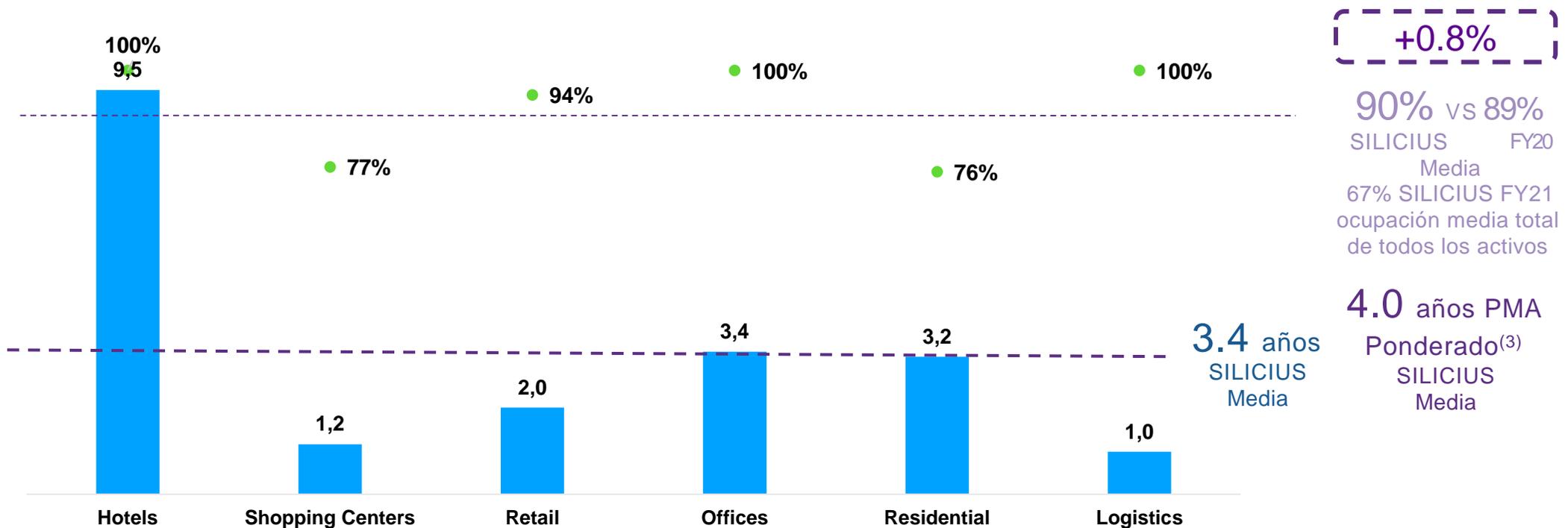
Evolución del Negocio

Ocupación y WAULT ⁽¹⁾



- Incremento de la ocupación +0.8% por la comercialización y firma de nuevos contratos de alquiler.
- Hotelero lidera el WAULT y ocupación gracias a la estrategia de generación de valor sobre los mismos firmando contratos de arrendamiento a largo plazo.

OCUPACIÓN (%) ⁽²⁾ Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO “WAULT” (años) ⁽¹⁾ POR TIPOLOGÍA



⁽¹⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler,

⁽²⁾ Ocupación calculada en base a la superficie alquilada sobre la superficie bruta alquilable total de los activos en explotación (queda fuera de este cálculo la superficie alquilable de los activos en rehabilitación Rivas, Carretas y Atocha).

⁽³⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta de 2021 de cada contrato de alquiler.

Evolución del Negocio

FY21 Actividad de alquileres



- Intensidad comercial en la firma de nuevos contratos de alquileres en Centros comerciales y Retail.
- Se han firmado 65 nuevos contratos de arrendamiento que cumplen con el plan de negocio aprobado.

OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



CC La Fira



laollao.
NATURAL FROZEN YOGURT.

LA CASA DE LAS CARCASAS



Velázquez, 136



Los Madrazo



UMIKO



CC Thader



Hotel Biniancolet

Barceló
HOTEL GROUP



Velázquez, 123



CC Bahía Plaza

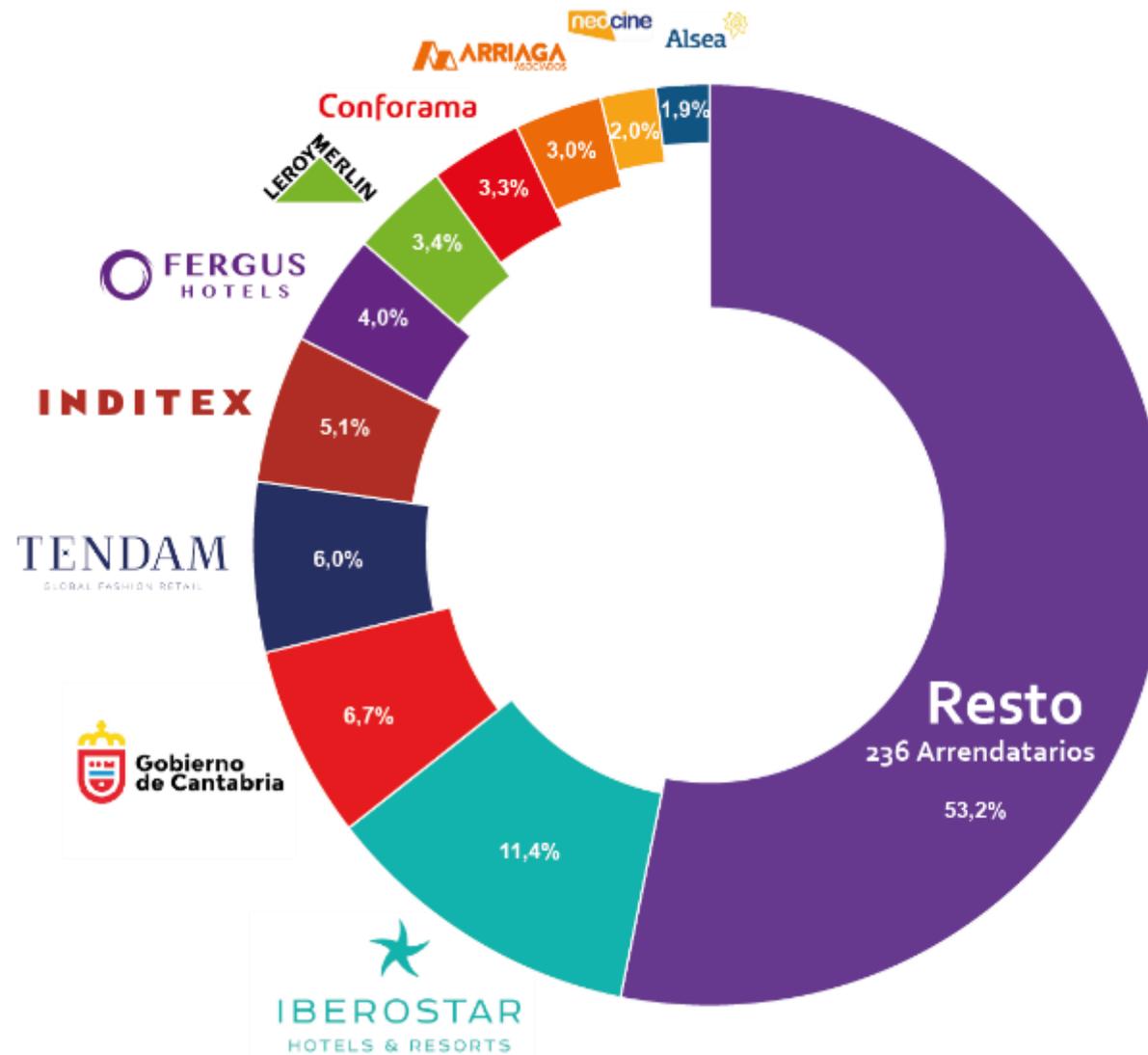


Evolución del Negocio

Diversificación de Arrendatarios



- A cierre de 2021, el arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Iberostar (11.4% de la Renta Bruta), seguido por el Gobierno de Cantabria (6.7% de la Renta Bruta).
- Estrategia de diversificación de los arrendatarios con gran atomización de las fuentes de ingresos de las rentas.





BIOMA



Negocio por segmentos

Hotelero

Centros Comerciales

Retail

Oficinas

Residencial y Logístico

Negocio por segmentos

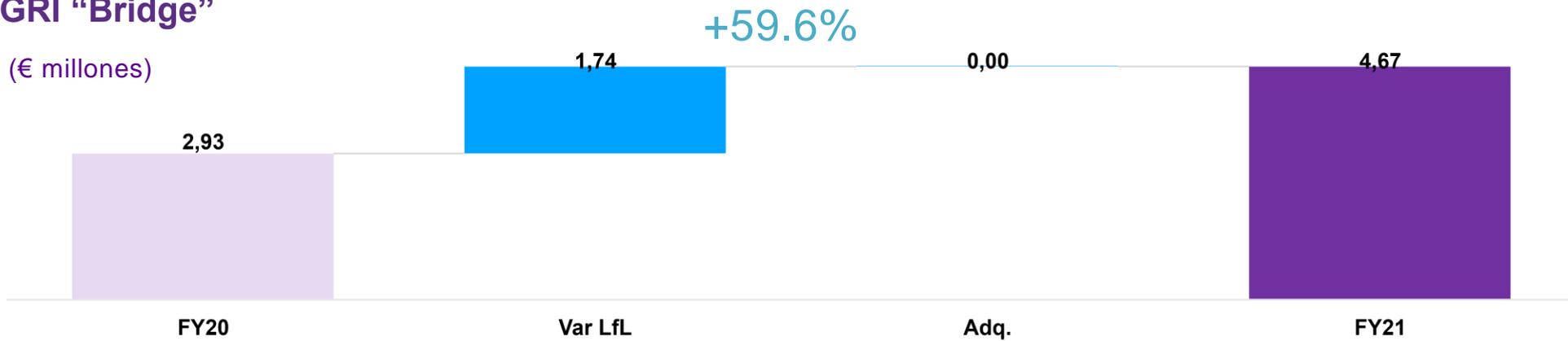
Hotelero



- Incremento significativo de rentas por los nuevos escalados de los contratos de alquiler.
- Ocupación plena de la cartera hotelera y alquiler a Barceló de nuevo hotel adquirido en 2021.

GRI "Bridge"

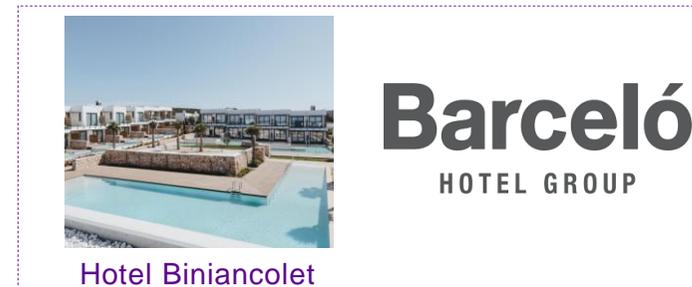
(€ millones)



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

100% Ocupación

9.5 años PMA⁽¹⁾



⁽¹⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

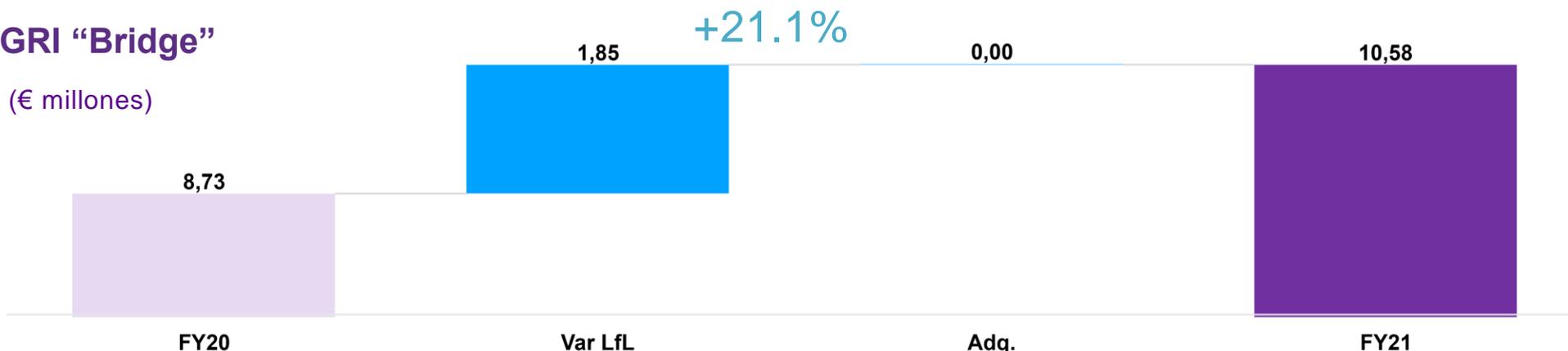
Centros Comerciales



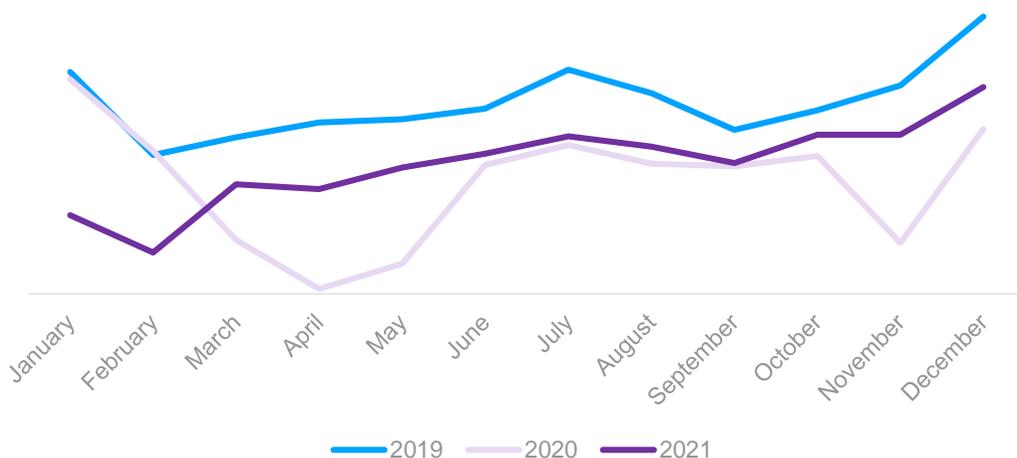
- Disminución de la ocupación hasta un 77% por vencimientos de contratos motivado por la crisis del COVID.
- Incremento de renta bruta por nuevos contratos firmados

GRI "Bridge"

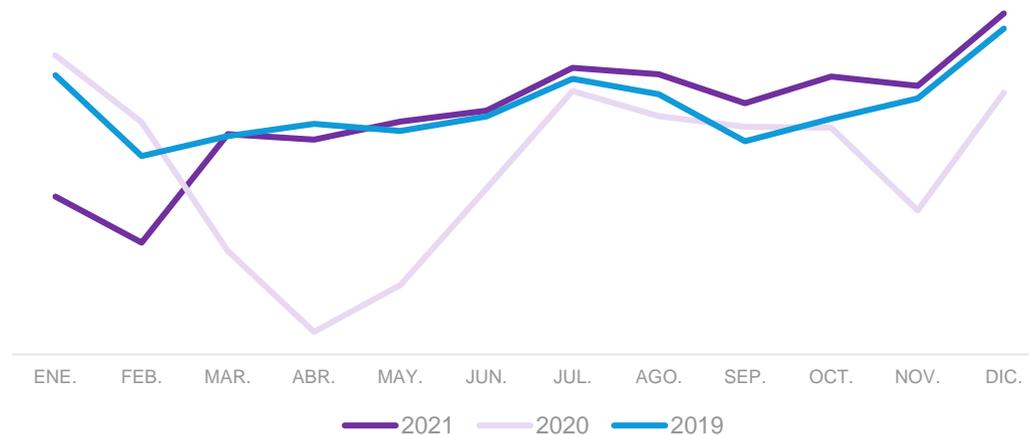
(€ millones)



Ventas Acumuladas ⁽¹⁾: +16.9% respecto a 2020, (32.3%) respecto a 2019



Afluencias Acumuladas: +28.0% respecto a 2020, (2.3%) respecto a 2019



⁽¹⁾ Ventas declaradas por los arrendatarios que ocupan los locales de los centros comerciales de la cartera.

Negocio por segmentos

Retail



- Incremento de la ocupación +1.6% firma de nuevos contratos de alquiler.
- Ligero incremento de rentas por escalados de rentas de los contratos de alquiler.

GRI "Bridge"

(€ millones)

+1.2%



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

94% Ocupación

2 años PMA⁽¹⁾



⁽¹⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

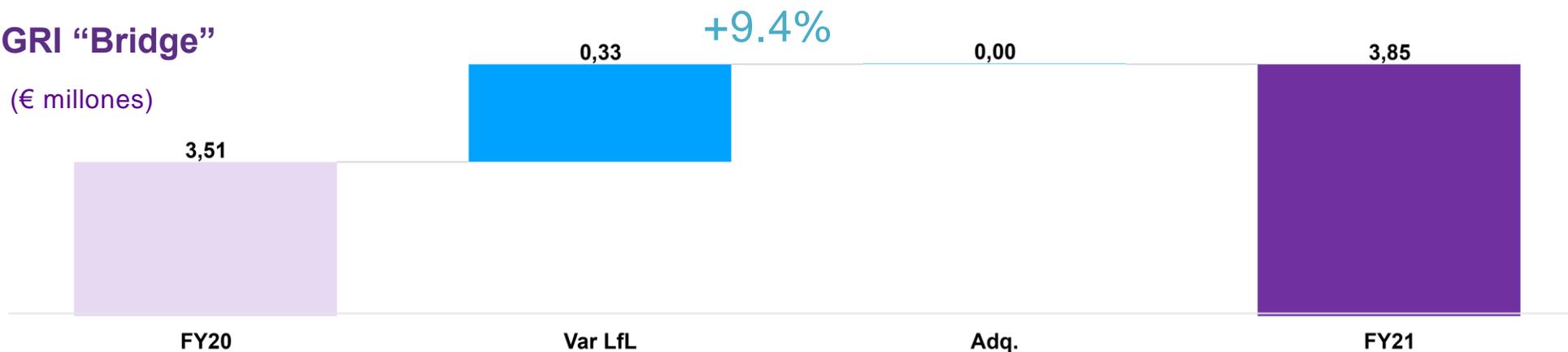
Oficinas



- Incremento de ocupación hasta llegar al nivel de ocupación plena.
- Incremento significativo de renta por actualizaciones de los contratos actuales.

GRI "Bridge"

(€ millones)



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

100% Ocupación

3.4 años PMA⁽¹⁾



⁽¹⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

Residencial y logístico



- **Residencial:** bajada de rentas por vaciado de edificio en obras (Madrazo) y aplicación aplazamiento de rentas por RD. Incremento significativo de la ocupación en +35% por alquiler de la totalidad de la Fase I de Los Madrazo (Edificio 8 y 6).
- **Logístico** sin impacto ni en rentas ni en ocupación durante 2021

RESIDENCIAL

GRI "Bridge"

(€ millones)

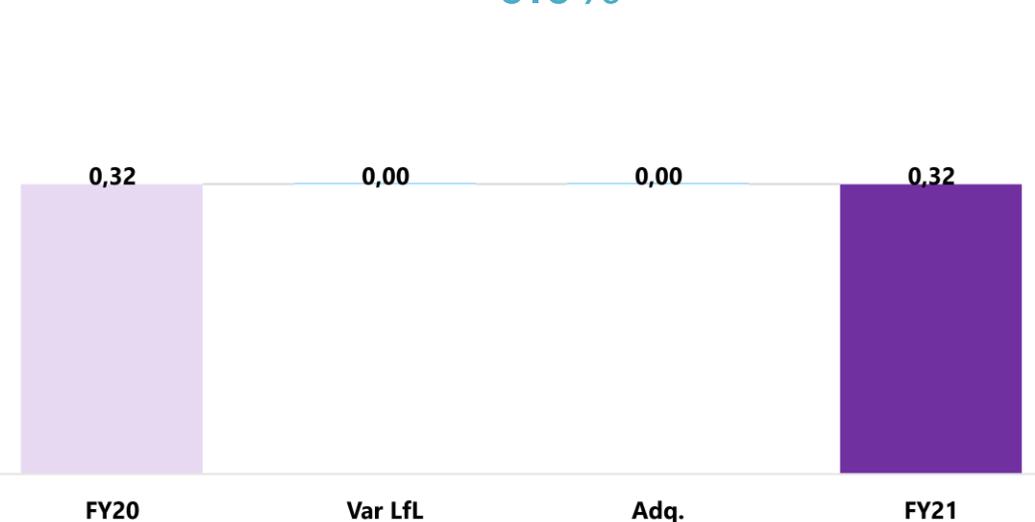


76% Ocupación
3.2 años PMA⁽¹⁾

LOGÍSTICO

GRI "Bridge"

(€ millones)



100% Ocupación
1 año PMA⁽¹⁾

⁽¹⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler.



Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV

GAV "Drivers"

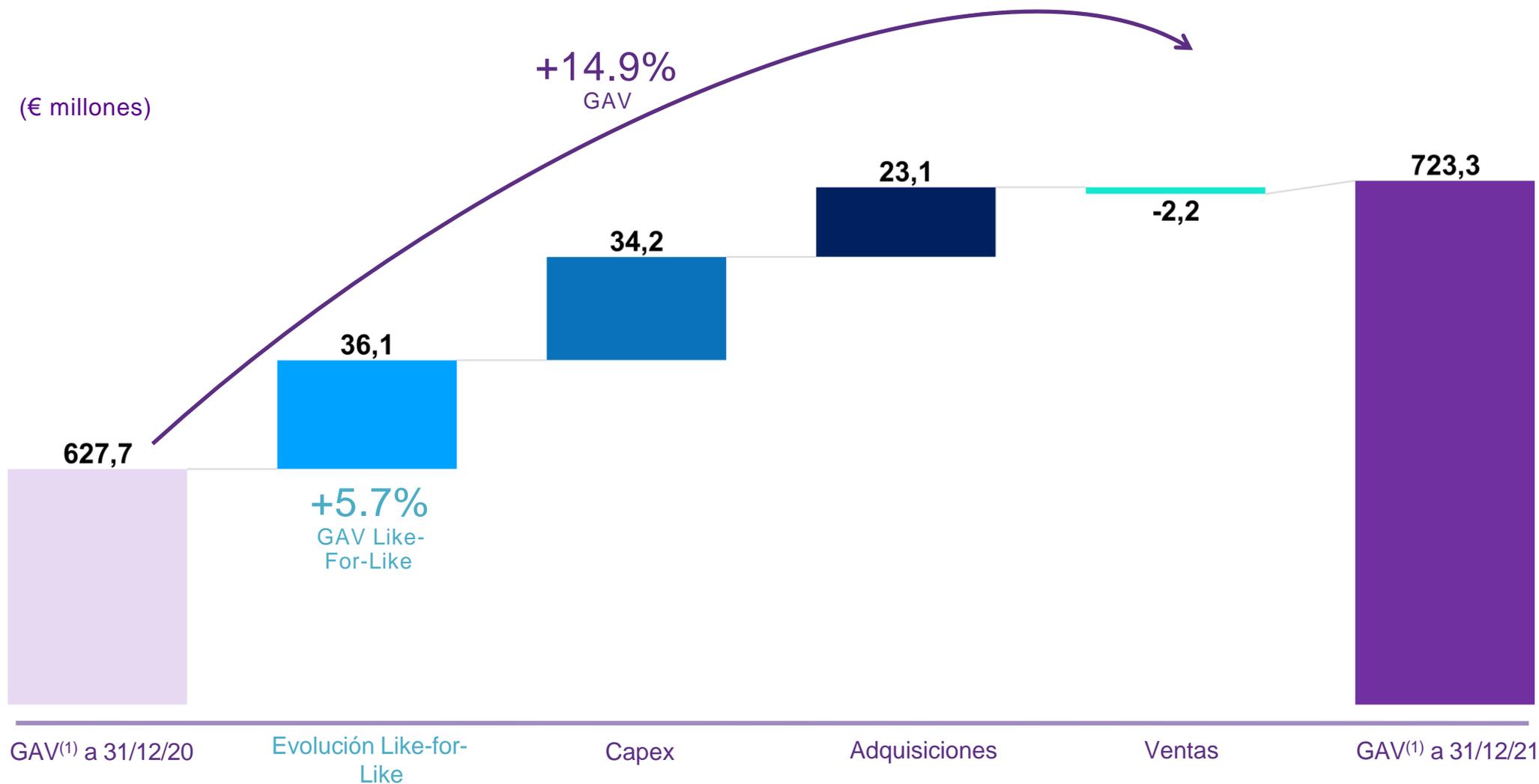
Endeudamiento

Valoración de la cartera y endeudamiento



Evolución del GAV

- Incremento del valor del portfolio hasta los 723M€ (+14.9%€ respecto a 2020)
- Evolución Like-for-Like +5.7% de forma agregada con crecimiento en todas las categorías



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 31/12/20 y de Gloval Valuation a 31/12/21 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

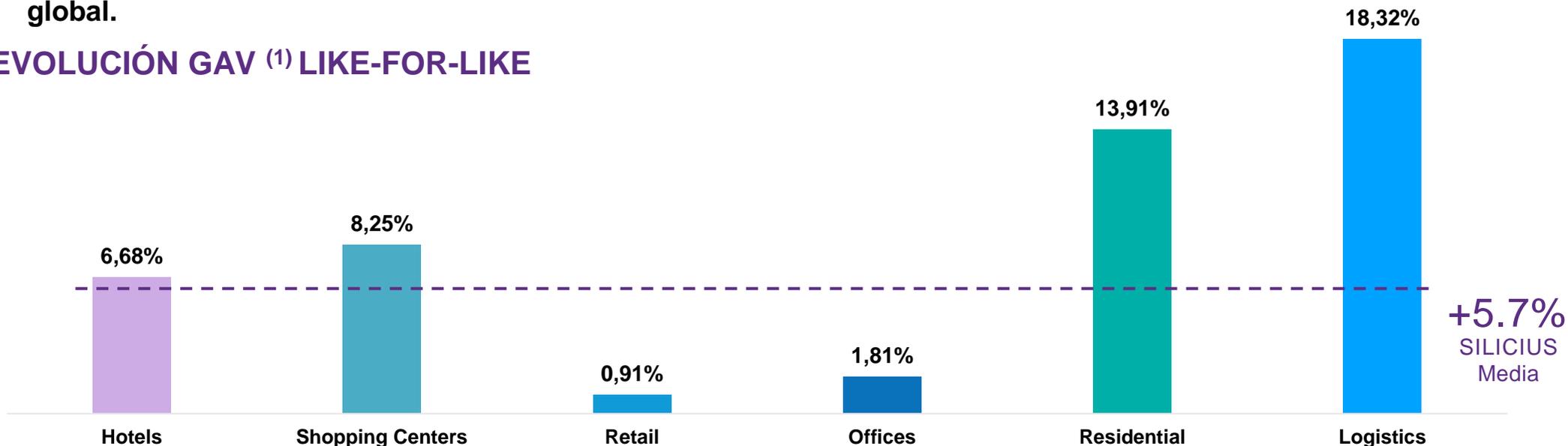
Valoración de la cartera y endeudamiento

GAV “Drivers”

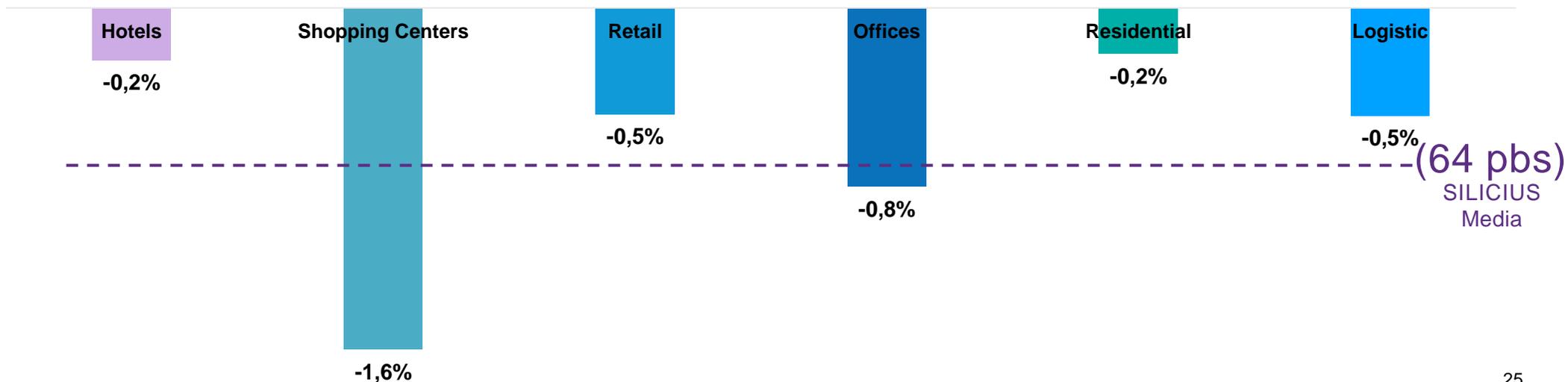


- Crecimiento positivo LfL de todas las categorías por mejora de performance y “exit yields” de forma global.

EVOLUCIÓN GAV ⁽¹⁾ LIKE-FOR-LIKE



VARIACIÓN “EXIT YIELD”



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Gloval Valuation a 31/12/21.

Valoración de la cartera y endeudamiento

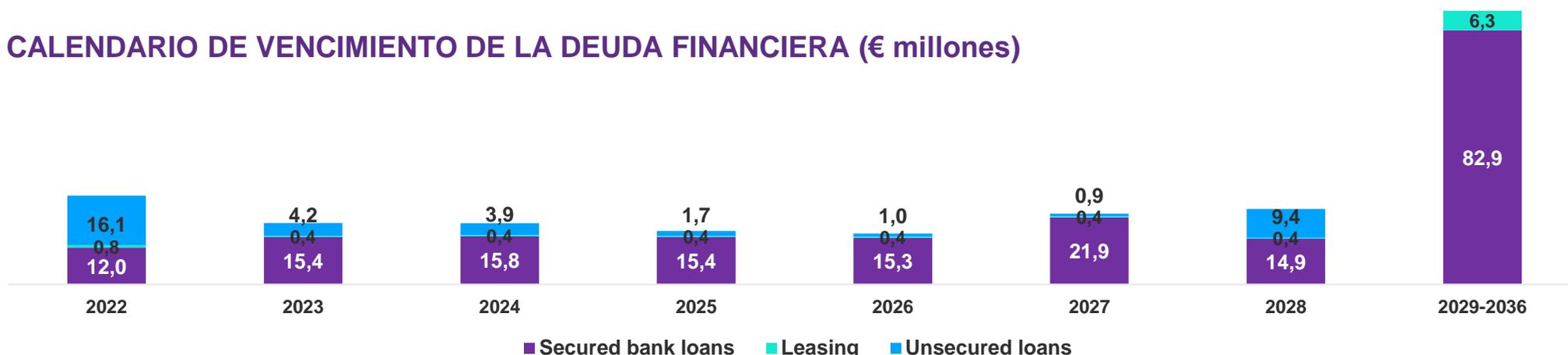
Endeudamiento



- Ligeramente incremento del LTV por mayores disposiciones de deuda vinculadas con el Capex en curso.
- Coste de la deuda en línea con el cierre de 2020

	31/12/21	31/12/20	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 240,2 m	€ 219,8 m	9.2%
Caja y Equivalentes	€ 10,4 m	€ 34,9 m	(70.2%)
Deuda Financiera Neta	€ 229,8 m	€ 185,0 m	24.2%
GAV ⁽¹⁾	€ 748,8 m	€ 644,9 m	16.1%
LTV Neto	30.7%	28.7%	6.9%
Tipo de interés medio	1.71%	1.70%	0.6%
Endeudamiento a tipo fijo	30.1%	27.1%	11.3%
Vencimiento medio (años)	7	8	(12.5%)
Deuda sin recurso	18.7%	21.6%	(13.4%)

CALENDARIO DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA FINANCIERA (€ millones)



⁽¹⁾ Suma de valoración de los inmuebles así como el valor de las sociedades participadas integradas por el método de puesta en equivalencia



Creación de Valor

Adquisiciones FY21

Capex

Responsabilidad Social Corporativa

Creación de Valor

Adquisiciones FY21



➤ Se han adquirido 2 nuevos hoteles con ubicaciones estratégicas en primera línea de playa

1



Hotel Biniancolet (Menorca)

Fecha de Adquisición 05/02/21

Precio ⁽¹⁾ € 21.7 m

Nº habitaciones 128 hab

- Proyecto llave en mano de un hotel 4* superior con 128 habitaciones con una ubicación privilegiada en el sur de Menorca.
- Compra de hotel vacío, negociación y firma posterior de nuevo contrato de arrendamiento con Grupo Barceló que opera el hotel bajo la marca "Barceló Nura".

2



Hotel Tropicana (Mallorca)

Fecha de Adquisición 05/07/21

Precio ⁽¹⁾ € 4.4 m

Nº habitaciones 422 hab

- Compra del 17,92% de las participaciones de Mazabi Tropicana, S.L. hasta llegar al 100% de la misma.
- Compra de hotel recién renovado alquilado a Iberostar.
- Hotel 4* reformado íntegramente en 2021. Cuenta con 422 bungalow de tamaños diversos distribuidos a lo largo de la parcela de 215.238m² de superficie

⁽¹⁾ Costes de transacción no incluidos.

Creación de Valor

Capex



- Ejecución de Plan de Capex 2021 con ligero retraso por la complejidad en obras en curso (Carretas y Tropicana).

	SBA (m ²)	Capex (€ millones)	% Progreso hasta hoy	Entrega
		ENTREGADO Y ALQUILADO		
Fernández Duró (Zamora)	1.662	€ 0,3 m	100%	1T21
				
Carretas (Madrid)	10.247	€ 27,4 m	95%	2T22
		ENTREGADO Y ALQUILADO		
Tropicana (Mallorca)	17.628	€ 33,2 m	100%	3T21
		FASE I ENTREGADO Y ALQUILADO		
Madrazo (Madrid)	6.192	€ 7,1 m	75%	4T22
				
Square Garden (Rivas)	45.100	€ 7,5 m	40%	4T22

Creación de Valor

Responsabilidad Social Corporativa



- **SILICIUS ha comenzado con el desarrollo de un plan estratégico de Responsabilidad Social corporativo que engloba los siguientes aspectos**



MEDIO AMBIENTE

AUDITORIA ENERGÉTICA

Auditorías energéticas al portfolio con el fin de optimización del uso de los recursos

CERTIFICACIÓN PORTFOLIO

Renovación certificación BREAAM CC Thader (Murcia) alcanzando el 80% de la SBA de Centros comerciales certificados. Auditoría para elaboración de plan de certificación del portfolio.

USO DE ENERGÍA RENOVABLE

CC Fira (Reus) con producción de energía renovable a partir de paneles solares fotovoltaicos en estudio su implantación en otros activos del portfolio

SOCIAL

COMPROMISO CON LA SOCIEDAD

Desde gran parte del portfolio se han organizado diversas iniciativas sociales con todas las comunidades locales donde se encuentran ubicados.

EDUCACIÓN Y DEPORTE

Valores como el respeto, la humildad, el esfuerzo, la integridad y la pasión, que tanto caracterizan al rugby y que la SOCIMI incorpora como propios en su actividad empresarial.

SEGURIDAD Y SATISFACCIÓN DE LOS CLIENTES

Búsqueda constante de la seguridad de los empleados y clientes y usuarios de los activos implementando medidas de seguridad y elaborando encuestas de satisfacción de los mismos

GOBERNANZA

GOBIERNO CORPORATIVO

Puesta en marcha y aprobación de Modelo de Cumplimiento para su Sistema de Gobierno Corporativo, modelo de Compliance Penal, Código ético y de conducta, etc. .

TRANSPARENCIA Y REPORTING

Inicio de reporting público y periódico según los mejores estándares de mercado. Valoraciones y auditorías por expertos independientes.

IMPUESTOS Y TRANSPARENCIA FISCAL

Silicius cumple con la normativa tributaria, informa y audita sus cuentas anuales, y publica información suficientemente detallada sobre sus impuestos y beneficios.



silicius

SOCIMI



Evolución Bursátil

Evolución de la cotización

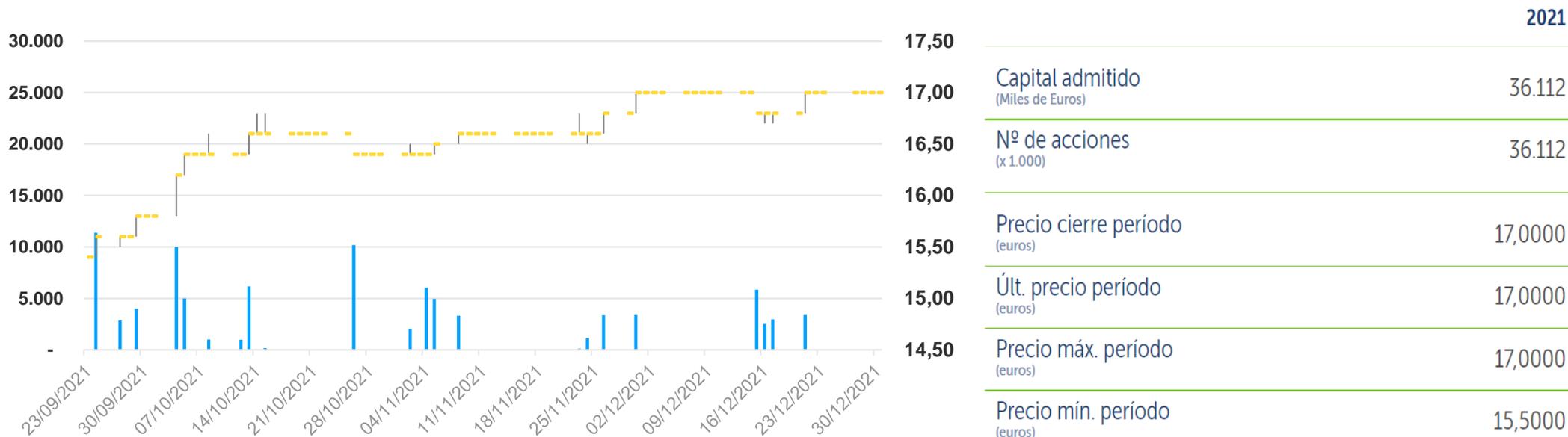
Evolución Bursátil

Evolución de la cotización



- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 31 de diciembre de 2021 a un precio de 17,00€/acc, supone un incremento de un 10.4% desde la salida a cotizar el 23/09/21 a un precio de 15,40€/acc.
- El volumen total negociado durante el ejercicio 2021 ha sido de 91 miles de €.

VOLUMEN NEGOCIADO EN € (IZQUIERDA) Y PRECIO EN €/ACC (DERECHA)



BME Growth

	2021
Capital admitido (Miles de Euros)	36.112
Nº de acciones (x 1.000)	36.112
Precio cierre período (euros)	17,0000
Últ. precio período (euros)	17,0000
Precio máx. período (euros)	17,0000
Precio mín. período (euros)	15,5000
Capitalización (Miles de Euros)	613.908
Volumen (miles de acciones)	6
Efectivo (miles de euros)	91



Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2021

Cuenta de Resultados consolidada a 31 de diciembre de 2021

Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2021 (€ miles)



ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	4.479	5.054	Capital social	36.112	361.122
Inversiones inmobiliarias	741.401	648.781	Ganancias acumuladas y otras reservas	390.849	81.305
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7.405	7.196	Acciones en patrimonio propias	-124	-
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.116	744	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	-80.964	-86.521
Inversiones financieras a largo plazo	4.425	4.117	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	-14.200	-10.000
Otros activos financieros	4.425	4.117	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	52.045	-12.343
Activos por impuesto diferido	1.059	1.426	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	383.718	333.563
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	759.885	667.318	Participaciones no dominantes	11.730	11.241
			TOTAL PATRIMONIO NETO	395.448	344.804
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo	766	931
			Deudas a largo plazo	214.903	197.140
			Deudas con entidades de crédito	199.763	182.480
			Otras deudas	8.591	9.404
			Otros pasivos financieros	6.549	5.256
			Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A	-	86.521
			Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	14.200	10.000
			Pasivos por impuesto diferido	27.662	26.441
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	257.531	321.033
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Anticipos a proveedores	33	20	Provisiones a corto plazo	41	133
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	690	-	Deudas a corto plazo	31.871	28.183
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.890	14.535	Deudas con entidades de crédito	31.008	27.213
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.517	1.618	Otras deudas	813	783
Deudores varios	5	250	Otros pasivos financieros	50	187
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.368	12.667	Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	80.964	-
Inversiones financieras a corto plazo	3	33	Otras deudas a corto plazo con accionistas	96	12.000
Periodificaciones a corto plazo	111	-	Proveedores, entidades vinculadas	-	1.069
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.392	34.916	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.478	9.600
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	16.119	49.504	Proveedores y otras cuentas a pagar	7.886	9.054
			Deudas con las Administraciones Públicas	558	533
			Anticipos de clientes	34	13
			Periodificaciones a corto plazo	1575	-
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	123.025	50.985
TOTAL ACTIVO	776.004	716.822	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	776.004	716.822

Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2021 (€ miles)



(miles de €)	31/12/21	31/12/20	Var.%
Rentas brutas	28.754	21.940	31%
Oficinas	4.337	4.061	3%
Centros comerciales	11.639	9.200	27%
Logística	324	306	6%
Retail	6.849	5.569	26%
Residencial	624	517	21%
Hotel	4.981	2.287	118%
Otros ingresos de explotación	413	70	490%
Total ingresos de explotación	29.167	22.010	33%
Total gastos de explotación	- 14.476 -	- 11.344	28%
Gastos de personal	- 849 -	681	25%
Gastos generales	- 13.627 -	10.637	28%
EBITDA	14.691	10.692	37%
Deterioro del inmovilizado intangible	- 589 -	589	0%
Dotación a la amortización	- 10	-	
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	44.070 -	24.674	279%
Otros resultados	- 28 -	27	4%
EBIT	58.135 -	14.598	498%
Ingresos financieros	760	1.115	-32%
Resultado en la enajenación de instrumentos financieros	- -	250	-100%
Gastos financieros	- 4.399 -	3.358	31%
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	1.507	618	144%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	56.003 -	16.473	440%
Impuestos sobre beneficios	- 1.249	2.292	-154%
RESULTADO DEL PERIODO	54.754 -	14.187	486%
Minoritarios	2.709 -	1.838	-247%
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	52.045 -	12.343	522%



Hechos posteriores

Hechos Posteriores



- **Con fecha 31 de enero de 2022, se ha producido la venta del inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de 4.035 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.**



silicius
SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid

www.socimisilicius.com

