

BME Growth

Madrid, 02 de agosto 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 227 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 periodo semestral finalizado el 30 de junio de 2022. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo miércoles 3 de agosto de 2022, a las 16.30 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.lifesizecloud.com/15336313>
- Código de acceso: 5555#

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 20,5% sus rentas netas y alcanza los 12,1 millones de euros

- La SOCIMI intensifica su actividad comercial con la firma de 20 nuevos contratos de alquiler y mejora sus rentas brutas un 4,9% en términos Like-for-Like
- Mejora la ocupación de sus inmuebles en explotación un 0,6% e incrementa la ocupación de su cartera total de activos un 3,6% gracias a la firma de un nuevo contrato con Universal Music Hotels en Carretas y de los primeros contratos de alquiler en Square Garden (Rivas Vaciamadrid)
- Silicius cierra el primer semestre de 2022 con un Gross Asset Value (GAV) de 745,6 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 1,8% en términos Like-for-Like

Madrid, 02 de agosto de 2022 - *SILICIUS Real Estate*, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha protagonizado un excelente crecimiento de sus rentas netas durante el primer semestre de 2022 gracias al incremento experimentado en términos Like-for-Like de las rentas y la reducción de las bonificaciones e incentivos a los arrendatarios. A su vez, la compañía ha intensificado su actividad comercial mediante la firma de 20 nuevos contratos de alquiler.

El importe de rentas brutas post incentivos ha aumentado un 15,4% en el primer semestre de 2022, hasta los 14,8 millones de euros. A su vez, las rentas netas han alcanzado los 12,1 millones de euros, tras experimentar un crecimiento del 20,5% respecto al pasado ejercicio.

En términos de Like-for-Like — indicador que compara los importes conseguidos por una cartera de activos en dos periodos diferentes, sin tener en cuenta desinversiones o



inversiones —, **las rentas brutas han aumentado un 4,9% a cierre de junio, en comparación con el mismo periodo de 2021, gracias a la firma de nuevos contratos y la indexación de las rentas.** Los segmentos Residencial (+416,6%) y Hotelero (+13,8%) lideran el crecimiento de estos ingresos, tanto en términos porcentuales como absolutos, debido a los incrementos de renta, comercialización y los escalados de los contratos de alquiler. De media, la cartera de activos en explotación presentó una ocupación del 89% en el primer semestre de 2022 (+0,6% respecto al primer trimestre de 2022) motivado por la comercialización de activos comerciales y residenciales.

Del mismo modo, también se ha incrementado la ocupación de la cartera total de activos en un 3,6% a raíz de la firma de un nuevo contrato con Universal Music Hotels en Carretas (Madrid), así como de los primeros contratos de alquiler en Square Garden (Rivas Vaciamadrid). Además, el periodo medio de los contratos de alquiler ha crecido significativamente hasta los 5,8 años debido a los periodos de obligado cumplimiento de los nuevos contratos de arrendamiento.

Por otra parte, la SOCIMI ha alcanzado en el primer semestre de 2022 un fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) de 7,9 millones de euros, lo que supone una variación positiva del 123,1% respecto al mismo periodo de 2021. A nivel contable consolidado (IFRS), se ha obtenido un resultado contable de 0,56 euros por acción incluyendo el efecto del cambio de valor de la cartera, con un EBITDA contable de 9,1 millones de euros, un 62,6% más que en el primer semestre de 2021.

Además, la deuda financiera bruta se ha situado en 235 millones de euros al cierre de junio de 2022, hasta finalizar con una ratio *Loan to Value* del 30,1%. El tipo de interés se sitúa en la línea del 1,73%, mientras que el vencimiento medio de la deuda permanece estable en siete años.

El valor de la cartera de activos de SILICIUS alcanza los 745,6 millones de euros

SILICIUS finaliza este primer semestre del año con un Gross Asset Value (GAV) de 745,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,1% 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 ha aumentado un 1,8% con respecto al año anterior, con un crecimiento positivo en todas las categorías.

Durante este periodo, la SOCIMI ha cerrado la desinversión de un activo no estratégico, Muebles Boom Parque Oeste, por un importe de 4 millones de euros, lo que corresponde a un -0,5% de las desinversiones realizadas en el periodo. A su vez, no se



han producido nuevas adquisiciones dentro de este mismo ejercicio.

Así, a fecha de 30 junio de 2022, la compañía contaba con una cartera formada por 44 activos que, en su base de valor, se distribuyen de la siguiente manera: 31% hoteles, 25% centros comerciales, 18% retail, 16% oficinas, 9% residencial y 1% logístico. Del conjunto de todos ellos, el 45% de los activos que conforman el GAV provenían de inmuebles ubicados en Madrid.

La ejecución del Plan Capex 2022 mantiene su calendario previsto con ampliaciones por nuevo contrato con Universal Music Hotels en Carretas. El Hotel Carretas se encuentra actualmente en fase II de sus obras de rehabilitación, las cuales se prevé que terminen en el tercer trimestre de este año.

Sobre SILICIUS

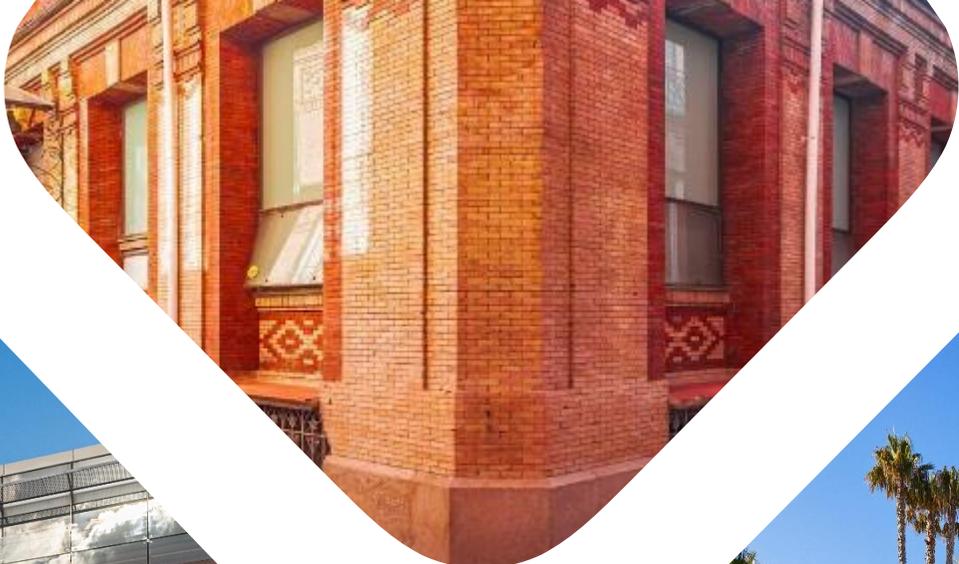
SILICIUS es la SOCIMI de MAZABI especializada en la compra y gestión activa de activos en rentabilidad que generen rentas estables a largo plazo para sus inversores. La compañía cotiza en el BME Growth desde septiembre de 2021 y se rige por los siguientes principios de negocio: inversiones conservadoras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

6M 2022
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, advisors 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

Carta al Accionista



- En los primeros 6 meses del año, se ha experimentado un **excelente crecimiento de las rentas netas** gracias al incremento en términos Like-for-Like así como la reducción de las bonificaciones e incentivos a los arrendatarios. Este crecimiento se traduce en un **+20.5% de Renta Neta alcanzando los 12,1 millones de euros** (la renta bruta post incentivos ha crecido un 15.4% hasta los 14,2 millones de euros).
 - En términos **Like-for-Like la evolución de rentas brutas ha sido de +4.9%** motivado sobre todo por la firma de nuevos contratos y la indexación de las rentas. Durante el primer semestre del año, se ha intensificado la actividad comercial con la **firma de 20 nuevos contratos de alquiler**.
- Al cierre de junio, el **valor bruto de sus activos** (Gross Asset Value, GAV,) **ha aumentado hasta alcanzar los 745,6 millones de euros**, frente a los **723,2 millones de diciembre de 2021**. Este crecimiento se desglosa en un **+1.8% por el Capex invertido** en los inmuebles, **-0.5% por las desinversiones** del periodo (Inmueble Parque Oeste) y un **+1,8% de crecimiento en Like-for-Like**.
- Se ha producido un **incremento de la ocupación de inmuebles en explotación de +0.6%** por firma de nuevos contratos en las tipologías Residencial y Retail, así como de **incremento de la ocupación de la cartera total en un +3.6%** por firma de nuevos contratos en **Carretas (Umusic Hotels) y primeros contratos de Rivas (Square Garden)**.
 - **Mejora del Periodo medio de vigencia de contratos** de alquiler ponderado por la renta bruta **hasta los 5,8 años** debido a los periodos de obligado cumplimiento de los nuevos contratos de arrendamiento
- A nivel contable consolidado (IFRS), se ha obtenido un **resultado contable del periodo de 0,56€/acc incluyendo el efecto de cambio de valor de la cartera**.
- A su vez, la **deuda bruta se ha situado en 235 millones de euros** al cierre de junio, con un **Loan to Value del 30,0%**, un 2.2% menos que al cierre del ejercicio 2021. El **tipo de interés medio se mantiene en línea al 1.73%**.
- Se ha **desinvertido un local en Parque Oeste, en Madrid**, al tratarse de un inmueble no estratégico.
 - Con esta operación, SILICIUS está formada a fecha 30 de junio de 2022 por 44 inmuebles, diversificados en hasta seis categorías: 31% en hoteles, 25% en centros comerciales, 18% en retail, 16% en oficinas, 9% en residencial y 1% en logística. Por ubicación, a la cabeza la Comunidad de Madrid (45%), Baleares (13%), Cataluña (11%) y Región de Murcia (11%) concentran la mayoría de los activos.
- En cuanto al **plan de Capex** previsto, se sigue con el calendario previsto, si bien ha sufrido ciertos retrasos en algunas obras por la complejidad de las mismas y por problemas de suministro de materiales en otras. El **Hotel Carretas** se encuentra en la Fase II de obra con previsión de finalización el tercer trimestre de este año.
- Como hecho posterior **se ha ejecutado el pago a Merlin Properties de 80,9 millones de euros en cumplimiento con el Mecanismo de Liquidez** Acciones A, dando el compromiso por cumplido y reduciendo el capital social.



Contenido

Resumen Ejecutivo

6M22 Resultados Financieros

Evolución del Negocio

Negocio por segmentos

Valoración de la cartera y endeudamiento

Creación de valor

Evolución Bursátil

Estados Financieros Consolidados

Hechos posteriores





A
L
B
E
N
I
L

RESUMEN EJECUTIVO

“HIGHLIGHTS”

Principales KPI's 6M22



"HIGHLIGHTS"



RESULTADOS FINANCIEROS

- GAV de 746 millones de € a 30/06/22 (+1.8% Like-for-Like vs. 31/12/21).
- Rentas Brutas de 14,8 millones de € (+4.2% respecto a 6M21) y Renta Neta de 12,1 millones de € (+20.5% respecto a 6M21).
- FFO de 0,22€/acc, un incremento del 123.1% respecto a 6M21.
- LTV Neto de 30.1% con tipo de interés medio de 1.73% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Fuerte crecimiento de rentas a largo plazo en el portfolio gracias a la firma de nuevos contratos y la indexación.
- Incremento de la ocupación de activos en explotación (0.6%) motivado por la comercialización de activos comerciales y residenciales.
- Intensidad de firma de nuevos contratos en residencial y centros comerciales primer alquiler de Rivas (Square Garden).

CREACIÓN DE VALOR

- Desinversión de un activo no estratégico ubicado en Parque Oeste.
- Plan de Capex 2022 en línea con ampliaciones por nuevo contrato con Umusic Hotels en Carretas.



EVOLUCIÓN PRINCIPALES “KPI’s” 6M22



OPERACIONAL



44
INMUEBLES

409.249
M² SBA

89%
Ocupación ⁽¹⁾

5,8 años
WAULT⁽²⁾



FINANCIERO



14,8M€
Rentas
Brutas ⁽³⁾

12,1M€
Rentas Netas

9,1M€
EBITDA
Contable

20,2M€
Resultado
consolidado
IFRS



CORPORATIVO



745M€
GAV ⁽⁴⁾

231M€
Deuda Neta
7 años de
vencimiento
medio

30.0%
LTV

1.73%
Tipo de interés
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 69% 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, ponderado por la renta bruta de cada 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 a activo, y por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

(4) GAV = Valoración RICS de Savills a 30/06/22 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



6M22 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas

6M22 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada



- Excelente crecimiento de rentas netas (+20.5%) gracias a un incremento LFL de rentas y reducción de incentivos.
- FFO de 0,22€/acc, un incremento del 123.1% respecto a 6M21.
- Mejora del ratio EBITDA/NOI hasta un 75,4% (supone +34% respecto a 6M21).

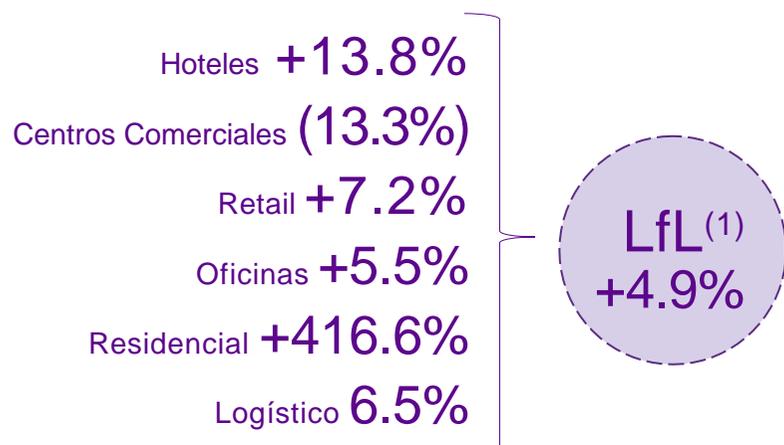
(€ millones)	6M22	6M21	Variación
Rentas Brutas	14,8	14,2	4.2%
Rentas Brutas después de incentivos ⁽¹⁾	14,2	12,3	15.4%
Rentas Netas	12,1	10,0	20.5%
EBITDA Contable	9,1	5,6	62.6%
FFO ⁽²⁾	7,9	3,5	123.1%
Resultado Neto (IFRS)	20,2	56,2	(64.0%)
(€ por acción)			
FFO	0,22	0,10	123.1%
EPS	0,56	1,55	(64.0%)

(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.

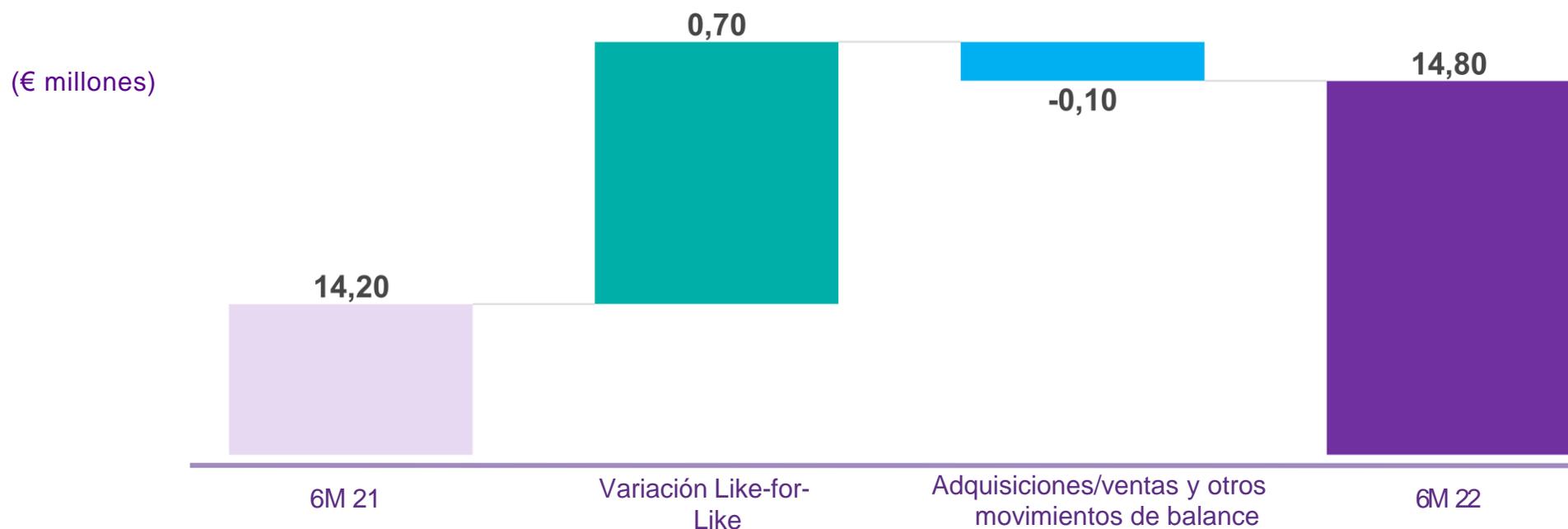
(2) FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

6M22 Resultados Financieros

Evolución de Rentas Brutas



- **Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías salvo hoteles en Centros Comerciales por la bajada de ocupación de los mismos.**
- **Crecimiento significativo en Hotelero** motivado por la firma de nuevos contratos y escalados de contratos.
- **Residencial incremento sustancial** por nueva comercialización.



⁽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. Se incluyen los activos en explotación y activos en rehabilitación. 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

6M22 Actividad de alquileres

Diversificación de Arrendatarios

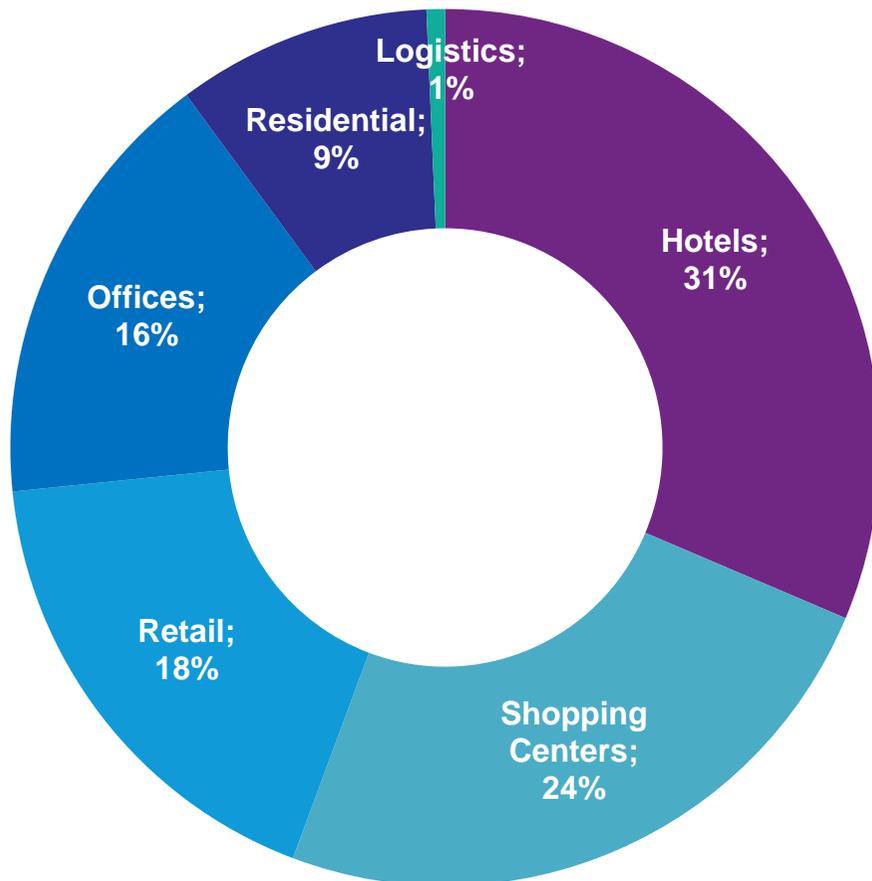
Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

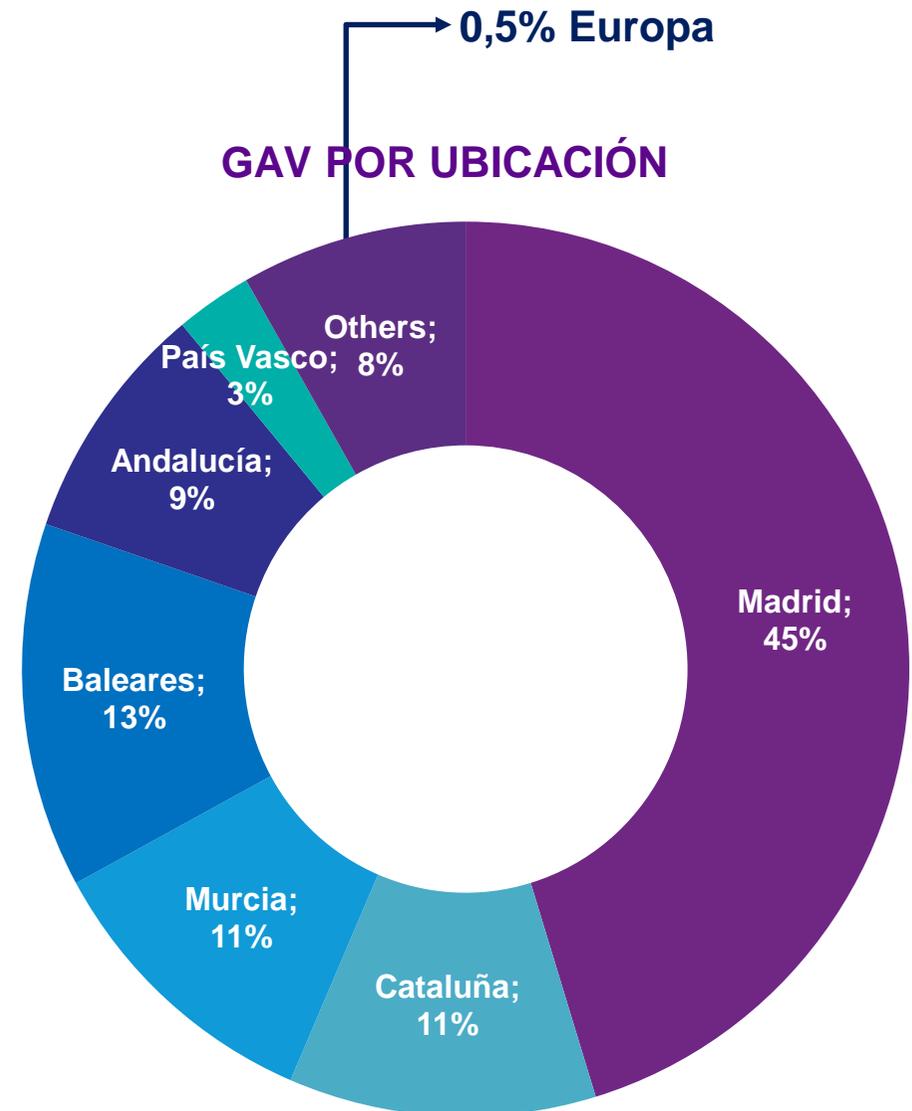


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- 45% del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



Evolución del Negocio

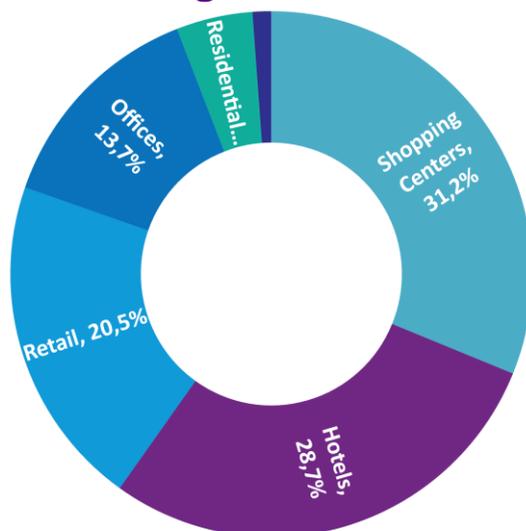
Desglose renta brutas ⁽¹⁾



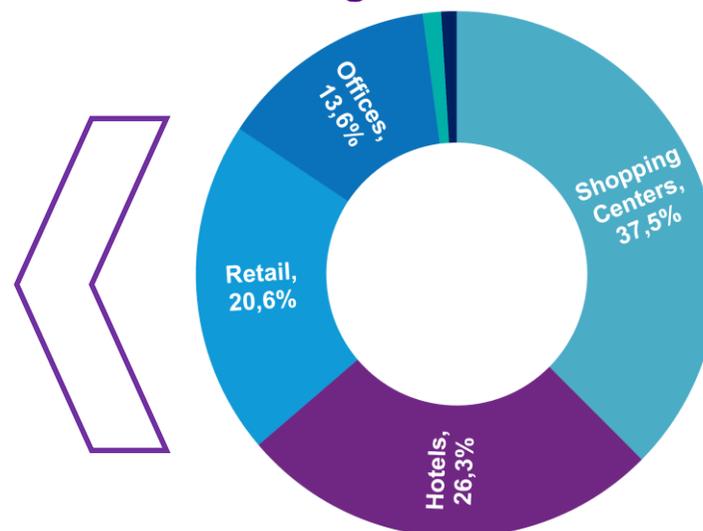
- Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de 14.8 miles de € respecto a 14.2 miles de € en 6M21.
- Mejora de la diversificación en rentas gracias al crecimiento de rentas de la parte hotelera y residencial.

(€ miles)	6M22	6M21	Variación
Hoteles	4.247	3.732	13.8%
Centros Comerciales	4.612	5.319	(13.3%)
Retail	3.030	2.924	3.7%
Oficinas	2.034	1.929	5.5%
Residencial	701	136	416.6%
Logístico	172	162	6.5%

6M22 Desglose Renta Bruta



6M21 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.

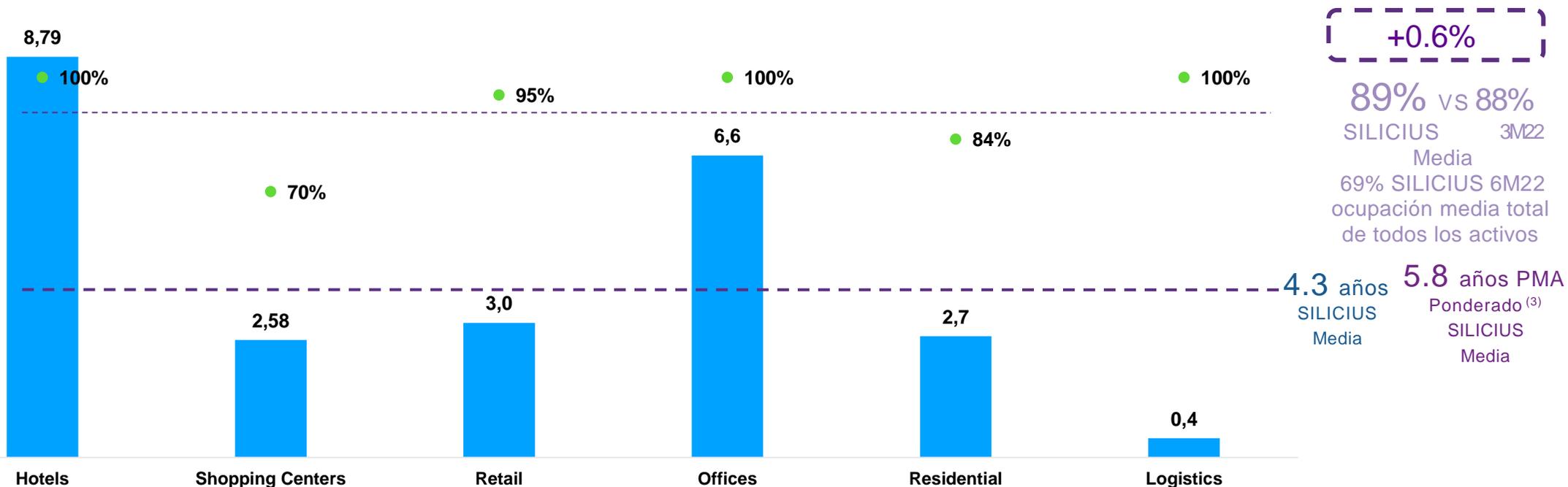
Evolución del Negocio

Ocupación y WAULT ⁽¹⁾



- Incremento de la ocupación de inmuebles en explotación +0.6% por firma de nuevos contratos en las tipologías Residencial y Retail.
- Incremento de la ocupación de la cartera total de +3.6% por firma de nuevos contratos en Carretas (Umusic Hotels) y primeros contratos de Rivas (Square Garden).
- Mejora del WAULT⁽¹⁾ en 0,2 años respecto a 3M22 por los nuevos contratos de arrendamiento con periodos de obligado cumplimiento.

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 del primer semestre de 2022 de cada contrato de alquiler.

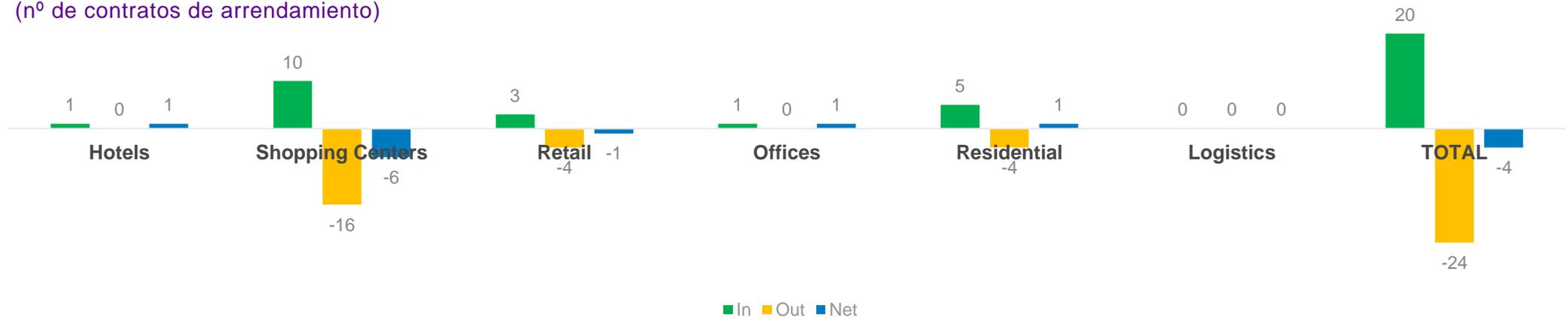
Evolución del Negocio

6M22 Actividad de alquileres



- Intensidad comercial en la firma de nuevos contratos de alquileres en Centros comerciales, Retail y Residencial.
- 20 Nuevos contratos de arrendamiento relevantes que cumplen con el plan de negocio aprobado.

Nº DE CONTRATOS FIRMADOS (IN), RESUELTOS (OUT) Y NETO (DIFERENCIA)
(nº de contratos de arrendamiento)



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

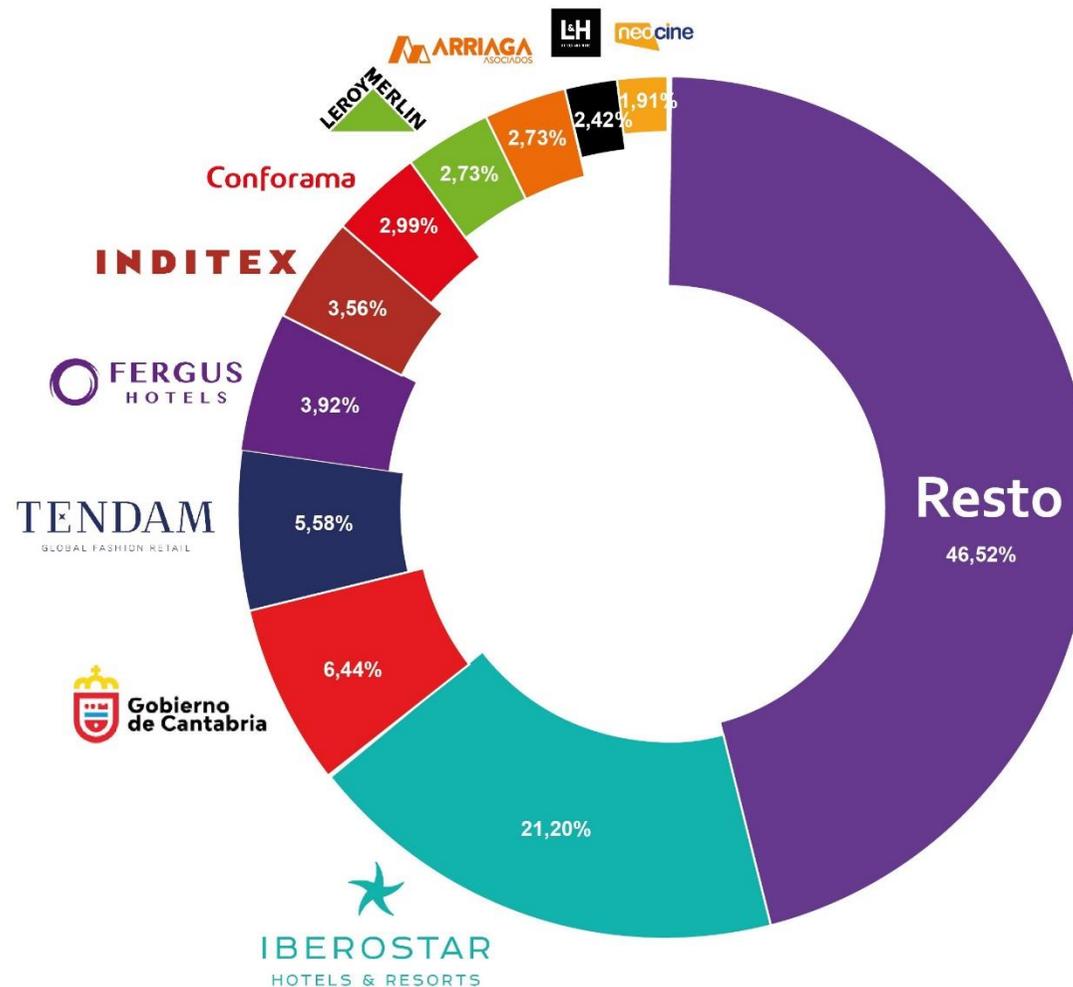
 <p>UMUSIC HOTELS</p> <p>Hotel y Teatro Albéniz</p>	 <p>MIT HOUSE</p> <p>LA CUADRA DE SALVADOR STEAKHOUSE</p> <p>Los Madrazo</p>	 <p>tuco</p> <p>Alorcón - Parque Oeste</p>
 <p>PEPCO</p> <p>SUSHI SOM</p> <p>tramas+</p> <p>NESCAFÉ Classic</p> <p>CC La Fira</p>	 <p>TOY PLANET</p> <p>MGI Tiendas</p> <p>GOIKO</p> <p>CC Bahía Plaza</p>	 <p>OG Outright Games</p> <p>Square Garden - Rivas</p>

Evolución del Negocio

Diversificación de Arrendatarios



- A cierre del primer semestre 2022, el arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Iberostar (21.2% de la Renta Bruta), seguido por el Gobierno de Cantabria (6.4% de la Renta Bruta).
- El 100% de las rentas indexadas con la variación del IPC



A modern multi-story building with a distinctive facade of red and white rectangular panels. The building has several balconies and a glass-enclosed staircase. In the foreground, there is a paved plaza with a small landscaped area containing a young tree and some plants. A large, semi-transparent white bubble containing text is overlaid on the left side of the image. In the bottom right corner, there is a small black sign with the word 'BIOMA' and a large blue letter 'B'.

Negocio por segmentos

Hotelero

Centros Comerciales

Retail

Residencial

Oficinas y Logístico

BIOMA

B

Negocio por segmentos

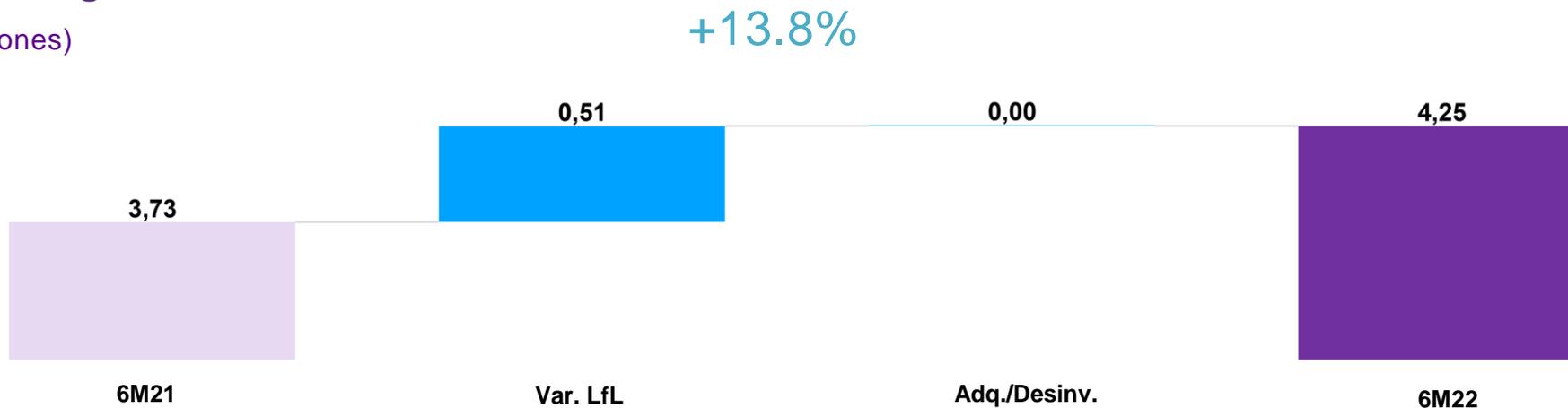
Hotelero



- Incremento significativo de rentas por incrementos de renta, comercialización y los escalados de los contratos de alquiler.
- Ocupación plena de la cartera hotelera por la firma de nuevo contrato con Universal Music Hotels en Carretas.

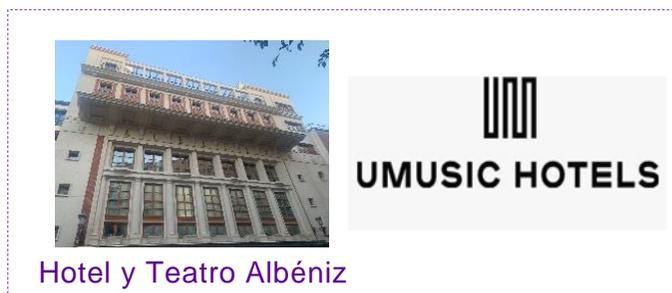
GRI "Bridge"

(€ millones)



100% Ocupación
10.3 años PMA⁽¹⁾

OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



(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, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2022 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

Centros Comerciales



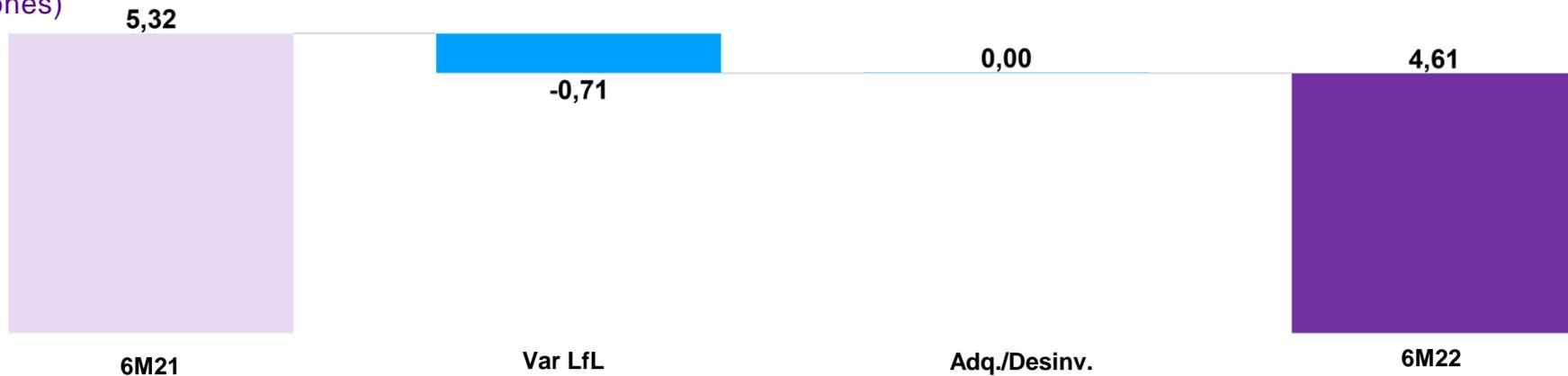
- Decrecimiento de la renta en términos LfL motivado por resoluciones de contratos de arrendamiento.
- Incremento de PMA⁽¹⁾ hasta los 2.6 años.

70% Ocupación
2.6 años PMA⁽¹⁾

GRI "Bridge"

(€ millones)

(13.3%)



Ventas Acumuladas ⁽²⁾: +22.8% respecto a 6M21, (29.6%) respecto a 6M19

Afluencias Acumuladas: +24.7% respecto a 6M21, +6.1% respecto a 6M19



(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) Ventas declaradas en el primer semestre de cada uno de los años por los arrendatarios que ocupan los locales de los centros comerciales de la cartera

Negocio por segmentos

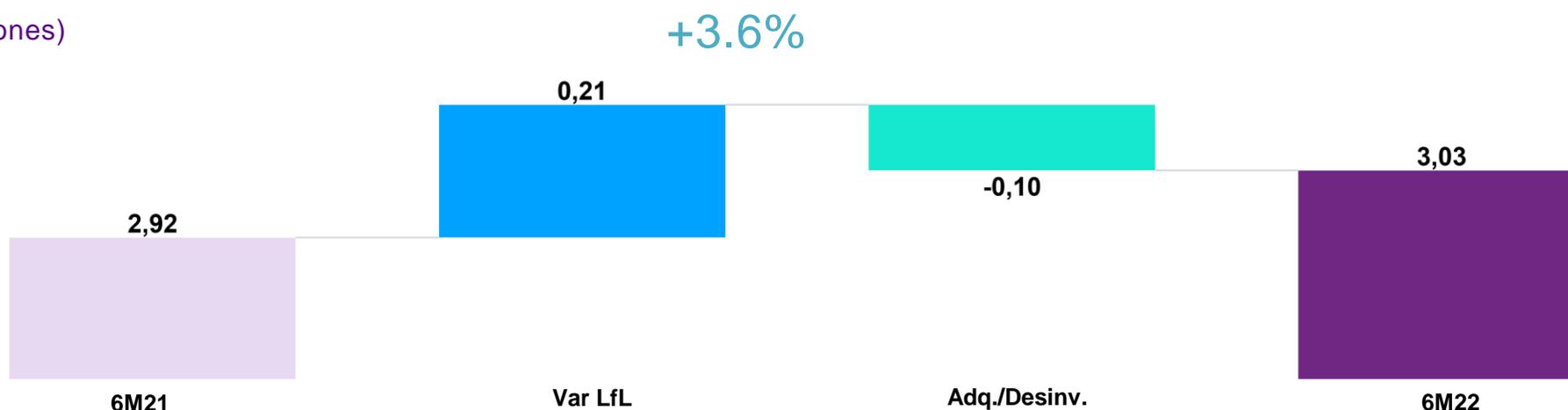
Retail



- Incremento de la ocupación % por firma de nuevos contratos de alquiler.
- Incremento de rentas por indexación y nuevas rentas de comercialización.

GRI "Bridge"

(€ millones)



95% Ocupación
2.8 años PMA⁽¹⁾

OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



Parque Oeste



Las Matas

(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, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2022 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

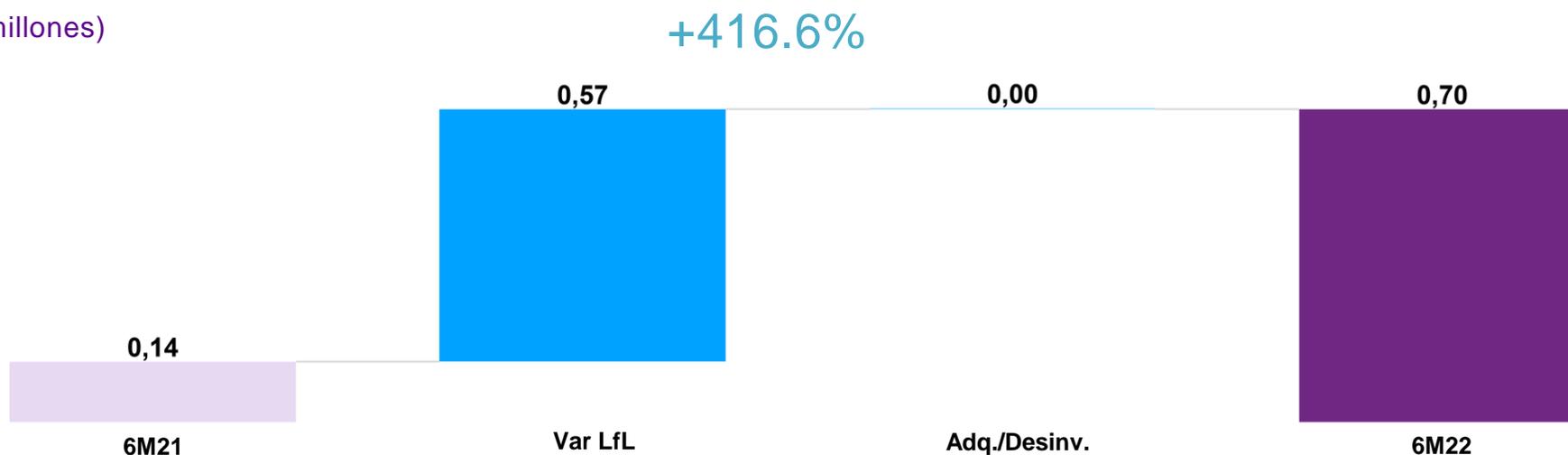
Residencial



- Incremento significativo de renta/ocupación y WAULT por alquiler de la totalidad de la Fase I de Los Madrazo (Edificio 8 y 6).
- Incremento significativo de renta por alquiler de la totalidad de la Fase I de Los Madrazo (Edificio 8 y 6).

GRI "Bridge"

(€ millones)



84% Ocupación

3.6 años PMA⁽¹⁾

OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



(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, ponderado por la renta bruta del primer semestre de 2022 de cada contrato de alquiler.



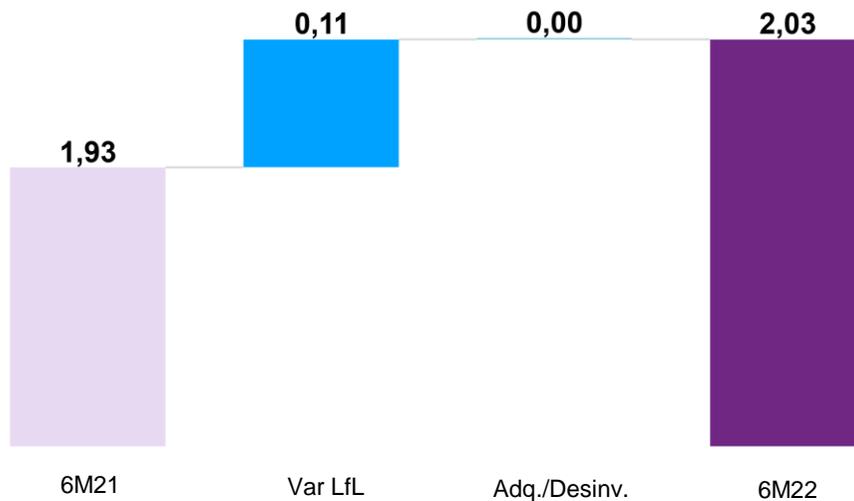
- Oficinas y logísticos con crecimientos positivos motivado por la indexación de las rentas

OFICINAS

GRI "Bridge"

(€ millones)

5.5%



100% Ocupación

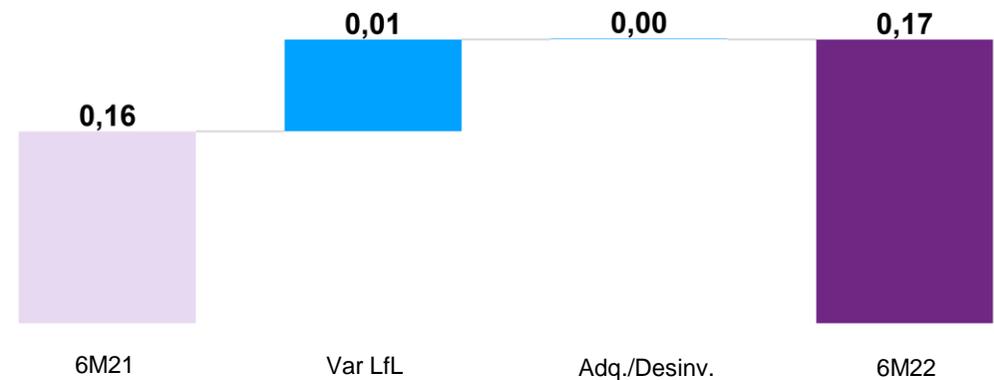
11.5 años PMA⁽¹⁾

LOGÍSTICO

GRI "Bridge"

(€ millones)

6.5%



100% Ocupación

0.4 años PMA⁽¹⁾



Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV

GAV "Drivers"

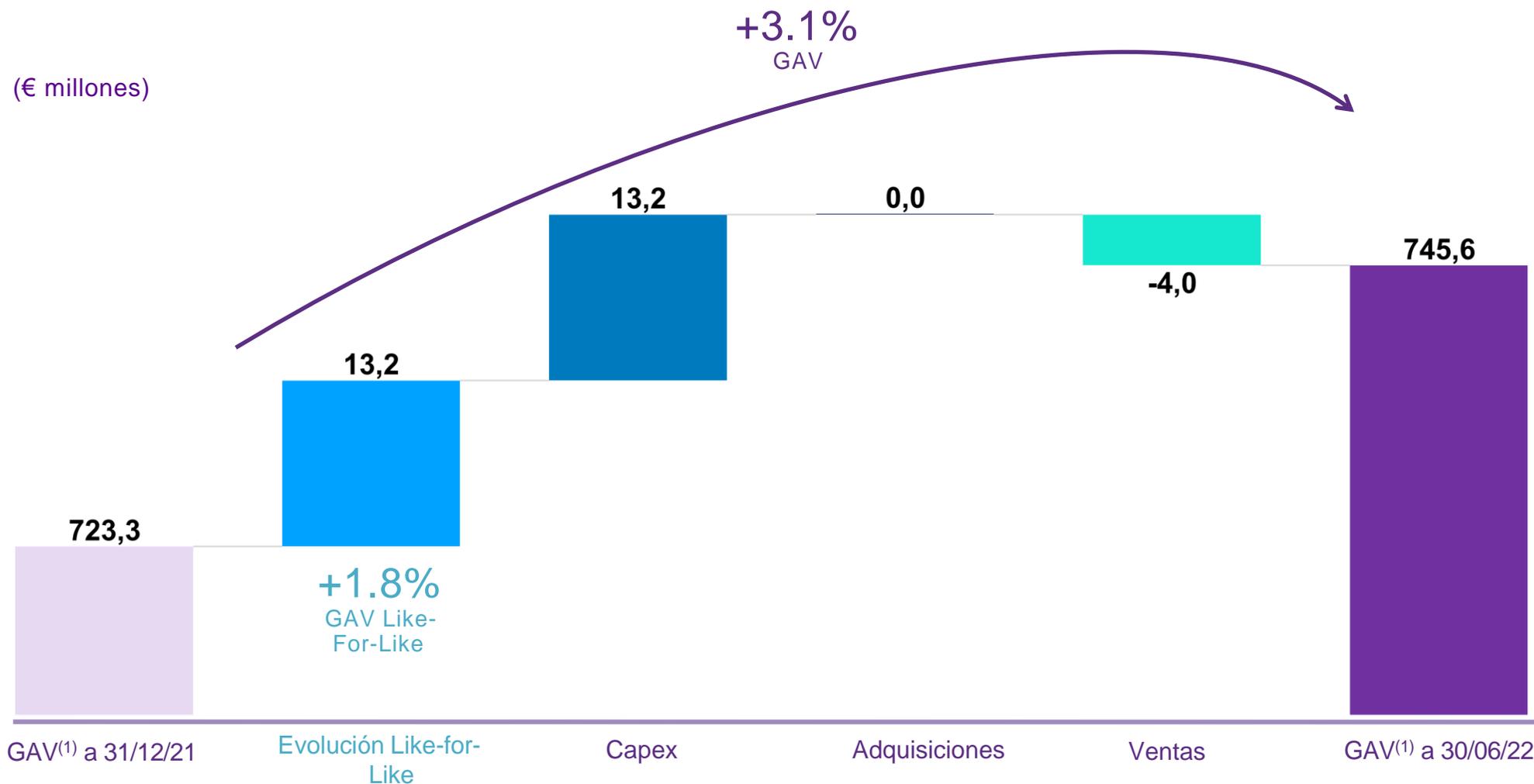
Endeudamiento

Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV



- Incremento del valor del portfolio hasta los 746M€ (+3.1% respecto a 2021)
- Valoración estable (+1,8% LfL con respecto a FY21)



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Gloval a 31/12/21 y Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 30/06/22 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.

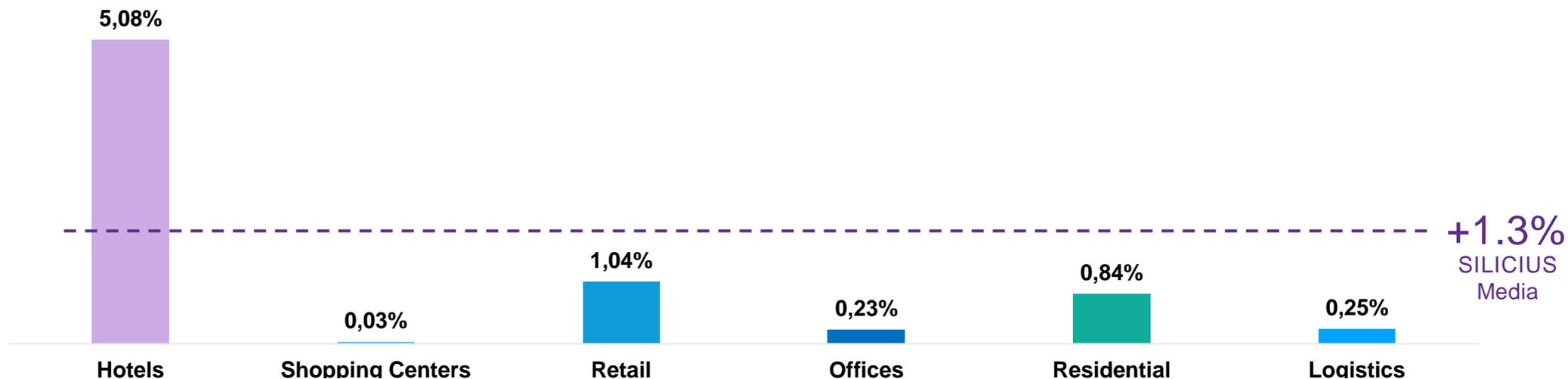
Valoración de la cartera y endeudamiento

GAV "Drivers"

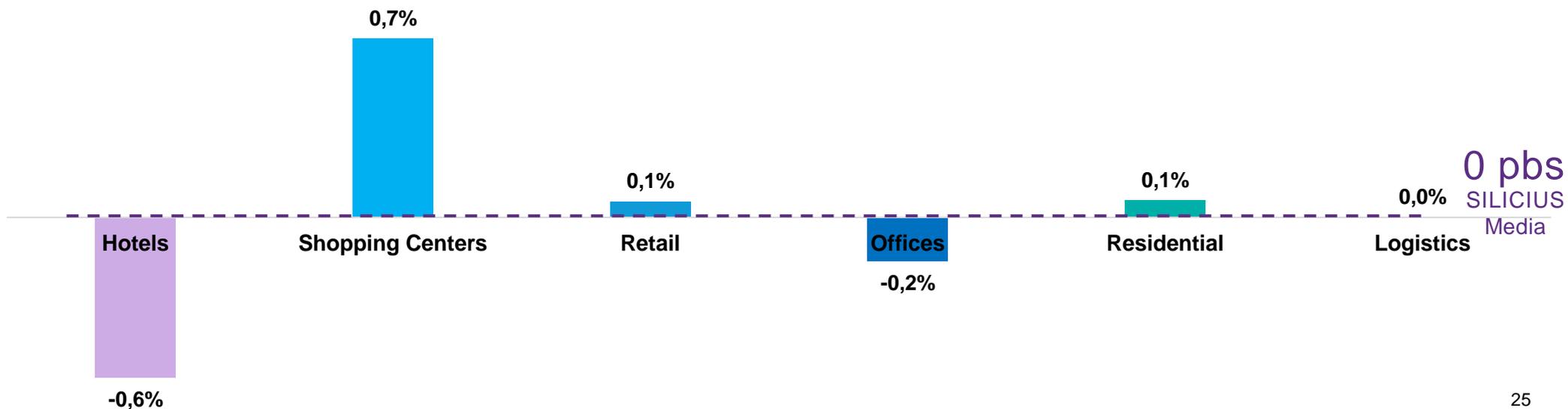


➤ Crecimiento positivo LfL de todas las categorías

EVOLUCIÓN GAV ⁽¹⁾ LIKE-FOR-LIKE



VARIACIÓN "EXIT YIELD"



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills 30/06/22.

Valoración de la cartera y endeudamiento

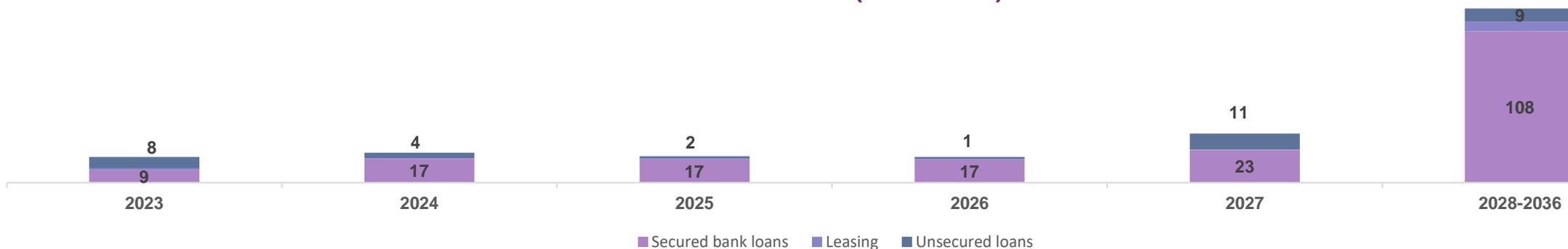
Endeudamiento



- Amortización de deuda en el periodo reduciendo el endeudamiento y el LTV
- Ampliados los vencimientos a corto plazo del calendario de repago de la deuda.

	30/06/22	31/12/21	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 235,0 m	€ 240,2 m	(2.2%)
Caja y Equivalentes	€ 4,0 m	€ 10,4 m	(62.0%)
Deuda Financiera Neta	€ 231,1 m	€ 229,8 m	0.6%
GAV ⁽¹⁾	€ 768,2 m	€ 748,8 m	2.6%
LTV	30.1%	30.7%	(2.0%)
Tipo de interés medio	1.73%	1.71%	1.3%
Endeudamiento a tipo fijo	29.2%	30.1%	(3.2%)
Vencimiento medio (años)	7	7	0.0%
Deuda sin recurso	12.6%	18.7%	(32.4%)

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

Desinversiones 6M22

Capex

Creación de Valor

Desinversiones 6M22



- Se ha desinvertido en el mes de enero un activo no estratégico, el inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de 4.035 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.
- No se han producido nuevas adquisiciones dentro del periodo.



Local en Centro Comercial Parque Oeste (Alcorcón)

Fecha de Venta	31/01/22
Precio ⁽¹⁾	€ 4.0 m

⁽¹⁾ Costes de transacción no incluidos.

Creación de Valor

Capex



- Ejecución de Plan de Capex 2022 según el plan previsto con ampliaciones (Carretas) por acuerdo con arrendatario.

	SBA (m ²)	Capex (€ millones)	% Progreso hasta hoy	Entrega	
	Carretas (Madrid)	10.247	€ 27,9 m	95%	Fase I: Finalizado Fase II: 3T 2022
	Cala Mandia (Mallorca)	7.437	€ 3,3 m	91%	3T 2022
	Madrazo 10 (Madrid)	2.038	€ 2,1 m	29%	1T 2023
FINALIZADO Y EN COMERCIALIZACIÓN					
	Square Garden Edificio Bioma (Rivas)	10.586	€ 3,4 m	100%	1T2022
	Conil Fergus (Andalucía)	7.722	€ 0,4 m	59%	Fase I: Finalizado Fase II: 1T 2023



silicius

SOCIMI



Evolución Bursátil

Evolución de la cotización

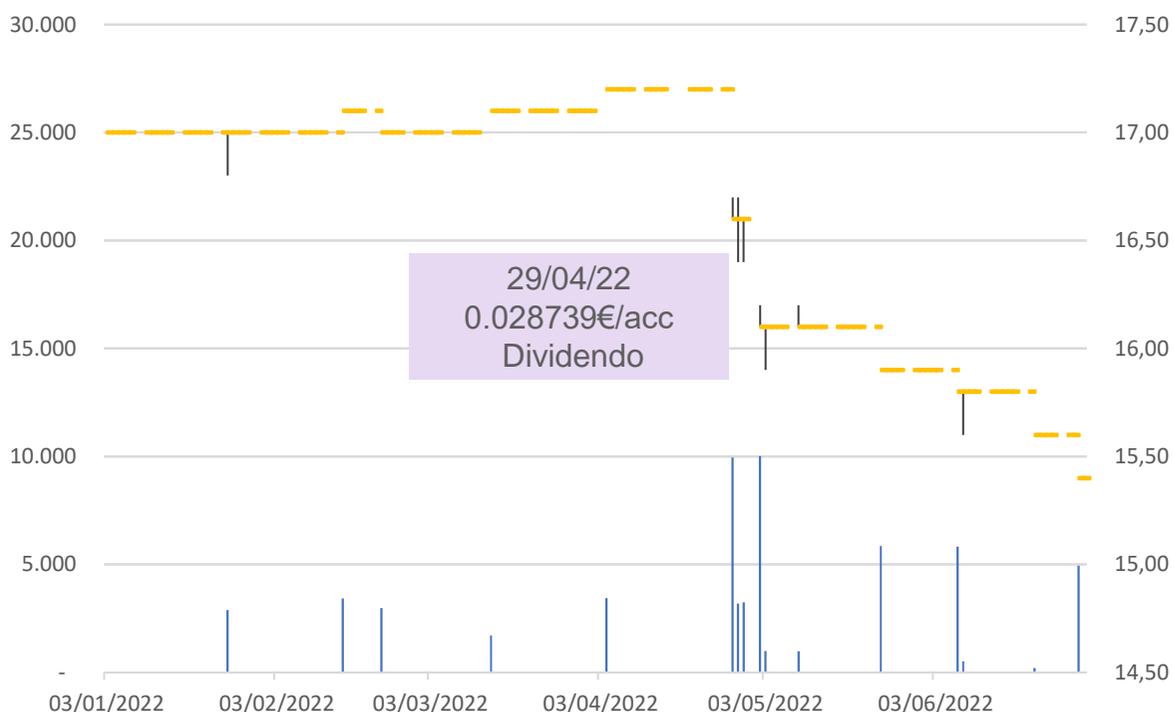
Evolución Bursátil

Evolución de la cotización



- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 30 de junio de 2022 a un precio de 15,40€/acc, no supone variación con respecto a la fecha de la salida a cotizar el 23/09/21 a un precio de 15,40€/acc.
- Con fecha 29/04/22 se efectuó la distribución de dividendo aprobada en Junta de 0,028739€/acc
- El volumen total negociado durante el primer semestre 2022 ha sido de 70 miles de €.

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



BME Growth

	2022 hasta el 28/07
Capital admitido (Miles de Euros)	36.112
Nº de acciones (x 1.000)	36.112
Precio cierre período (euros)	15,1000
Últ. precio período (euros)	14,9000
Precio máx. período (euros)	17,2000
Precio mín. período (euros)	14,9000
Capitalización (Miles de Euros)	545.295
Volumen (miles de acciones)	4
Efectivo (miles de euros)	70



mazabi
GESTIÓN DE PATRIMONIOS

Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados intermedia Resumida a 30 de junio de 2022

Balance Intermedio Resumido a 30 de junio de 2022

Estados Financieros Consolidados

Balance Intermedio Resumido a 30 de junio de 2022 (€ miles)



ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	4.203	4.479	Capital social	36.112	36.112
Inversiones inmobiliarias	768.226	741.401	Ganancias acumuladas y otras reservas	442.292	390.849
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	8.173	7.405	Acciones en patrimonio propias	-166	-124
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.317	1.116	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	-80.964	-80.964
Inversiones financieras a largo plazo	4.551	4.425	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	-22.516	-14.200
Otros activos financieros	4.551	4.425	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	17.106	52.045
Activos por impuesto diferido	1.056	1.059	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	391.864	383.718
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	787.526	759.885	Participaciones no dominantes	14.285	11.730
			TOTAL PATRIMONIO NETO	406.149	395.448
			PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo	0	766
			Deudas a largo plazo	223.444	214.903
			Deudas con entidades de crédito	208.282	199.763
			Otras deudas	8.415	8.591
			Otros pasivos financieros	6.747	6.549
			Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A	-	-
			Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	22.516	14.200
			Pasivos por impuesto diferido	30.362	27.662
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	276.322	257.531
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Anticipos a proveedores	21	33	Provisiones a corto plazo	40	41
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	690	Deudas a corto plazo	18.353	31.871
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.586	4.890	Deudas con entidades de crédito	17.772	31.008
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.407	2.517	Otras deudas	531	813
Deudores varios	28	5	Otros pasivos financieros	50	50
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.151	2.368	Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	80.964	80964
Inversiones financieras a corto plazo	4	3	Otras deudas a corto plazo con accionistas	1.768	96
Periodificaciones a corto plazo	177	111	Proveedores, entidades vinculadas	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.950	10.392	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.822	8.478
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	9.738	16.119	Proveedores y otras cuentas a pagar	11.589	7.886
			Deudas con las Administraciones Públicas	1.166	558
			Anticipos de clientes	67	34
			Periodificaciones a corto plazo	846	1575
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	114.793	123.025
TOTAL ACTIVO	797.264	776.004	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	797.264	776.004

Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados intermedia Resumida a 30 de junio de 2022 (€ miles)



(€) Miles de euros	30/06/2022	30/06/2021
Rentas brutas	16.231,00	12.755,00
Oficinas	2.272	2.097
Centros comerciales	5.770	4.981
Logística	172	162
Retail	3.073	2.892
Residencial	734	126
Hotel	4.210	2.497
Otros ingresos de explotación	658	-
Total ingresos de explotación	16.889	12.755
Total gastos de explotación	- 7.804	- 7.034
Gastos de personal	- 523	- 478
Gastos generales	- 7.281	- 6.556
EBITDA	9.085	5.721
Resultado por enagenación de inmovilizado	- 67	-
Deterioro del inmovilizado intangible	- 301	- 298
Dotación a la amortización	-	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	16.114	55.511
EBIT	24.898	60.934
Ingresos financieros	87	356
Gastos financieros	- 2.103	- 1.998
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	768	500
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	23.583	59.792
Impuestos sobre beneficios	- 3.347	- 3.641
RESULTADO DEL PERIODO	20.236	56.151
Minoritarios	3.130	3.077
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	17.106	53.074



Hechos posteriores



- Con fecha 6 de julio de 2022 se transmitió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L., propietaria del Hotel Playabella Urb. Costalita situado en Estepona (Málaga). La sociedad dominante a 30 de junio de 2022 era propietaria del 54,64% de las participaciones sociales de la sociedad transmitida. La fijación del precio de las participaciones se estableció en base a una valoración del inmueble que fue un 34% superior a la última valoración RICS del Inmueble, de la que se descontó la deuda de la sociedad transmitida a fecha de la transacción, así como algunos otros ajustes fiscales habituales en este tipo de operaciones. Esta operación supuso asimismo una reducción del endeudamiento de la sociedad en los estados financieros consolidados por un importe de 14,3 millones de euros, deuda bancaria que tenía la sociedad vendida.
- La sociedad dominante aprobó por mayoría suficiente en la Junta Extraordinaria celebrada el 12 de julio de 2022 la fusión por absorción de “BIN 2017, S.L.U.”, “ATALAYA CARRETAS, S.L.U.” y “MAZABI TROPICANA, S.L.U.” por parte de “SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”. Todo el detalle publicado en la página web de la sociedad y el 18 de julio de 2022 mediante publicación en el BORME.
- Con fecha 28 de julio de 2022 ha quedado totalmente satisfecho y ejecutado el mecanismo de liquidez con Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Merlin) habiendo abonado la Sociedad a Merlin en virtud del mismo un importe total de 80.963.738,20€ que se corresponden con un precio de 15,70 €/acc para la amortización de 5.156.926 acciones propiedad de Merlin. Los fondos para atender el mecanismo de liquidez se han obtenido de la novación de tres préstamos bancarios para incrementar el principal disponible bajo los mismos, la suscripción de varios instrumentos de financiación alternativa y la caja disponible de la Sociedad.
 - Asimismo, el capital social de la Sociedad se ha reducido en 5.156.926 euros mediante la amortización de 5.156.926 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A., de 1,00€ de valor nominal cada una de ellas, representativas de aproximadamente un 14,28% del capital social de la Sociedad. El capital social de la Sociedad resultante de la reducción ha quedado fijado en 30.955.303,00€ dividido en 30.955.303 acciones de 1,00€ de valor nominal cada una.



➤ Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período

- 01 de julio de 2022 – Firma con Merlin Properties SOCIMI, S.A. de una nueva extensión de la Fecha Límite del Compromiso de liquidez
- 04 de julio de 2022 – Presentación corporativa utilizada en evento con inversores potenciales
- 05 de julio de 2022 – Participaciones significativas a 30 de junio de 2022
- 06 de julio de 2022 – Transmisión del 100% de las participaciones sociales de Atalaya Playa Bella S.L.
- 13 de julio de 2022 – Acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas
- 28 de julio de 2022 – Devolución de aportaciones a Merlin Properties SOCIMI, S.A. y ejecución de una reducción de capital social



silicius
SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid

www.socimisilicius.com

