

**BME Growth**

Madrid, 28 de noviembre 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 finalizado el 30 de septiembre de 2022. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo martes 29 de noviembre de 2022, a las 16.00 horas de Madrid/CET que podrá seguirse en tiempo real, vía audioconferencia, a través del siguiente enlace y con los siguientes códigos de acceso:

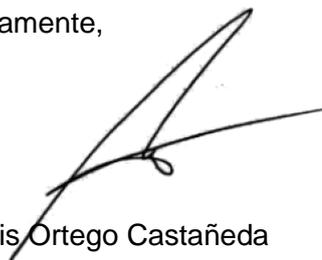
- <https://call.lifesizecloud.com/16504404>
- Código de acceso: 3011#

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](http://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.



NOTA DE PRENSA / Resultados tercer semestre de 2022

## **SILICIUS mejora un 25,7% sus rentas netas y alcanza los 18,3 millones de euros**

- La SOCIMI alcanza un crecimiento positivo de las rentas brutas en términos Like-for-Like en todas las tipologías de activos (+12,4%),
- El incremento en el fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) crece hasta los 14,5 millones, lo que supone un crecimiento de 129,4% de FFO con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior
- SILICIUS cierra el tercer trimestre de 2022 con un Gross Asset Value (GAV) de 717 millones de euros, el 47% procedente de inmuebles ubicados en Madrid

**Madrid, a 28 de noviembre de 2022** - *SILICIUS Real Estate*, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha protagonizado un importante crecimiento de sus rentas brutas durante los nueve primeros meses de 2022 hasta situarse en los 22,3 millones de euros, gracias a la evolución positiva en la parte hotelera y residencial, y al incremento experimentado en términos Like-for-Like. A su vez, la compañía ha intensificado su actividad comercial mediante la firma de 29 nuevos contratos de alquiler.

**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 12,4% a cierre de septiembre, en comparación con el mismo periodo de 2021, gracias a la firma de nuevos contratos, los escalados de contratos negociados y la indexación de las rentas.**

Este crecimiento ha sido positivo en todas las tipologías de activos, salvo en Centros Comerciales debido a los vencimientos de contratos en el tercer trimestre. Pese a ello,



y gracias a la intensa actividad comercial de estos nueve primeros meses de 2022, se prevé una evolución positiva de las rentas en el año siguiente.

Los segmentos Residencial (+280,4%) y Hotelero (+50,4%) 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. A cierre del periodo, la cartera de activos en explotación presentó una ocupación del 89% a cierre de septiembre de 2022, con un periodo medio de contratos de alquiler de 5,4 años.

Del mismo modo, también se ha incrementado la ocupación de la cartera total de activos en 123 puntos básicos respecto a los seis primeros meses del año. El activo que mejores resultados ha reportado en cuanto a ocupación ha sido CC La Fira (Reus), con un incremento del +15.2%. En cuanto a tipologías, Residencial lidera el incremento de ocupación respecto a los nueve primeros meses del año pasado (+6,5% en 2022), alcanzando la plena ocupación de los activos en explotación (excepto la parte del complejo de Los Madrazo que se encuentra en rehabilitación). Entre enero y septiembre de 2022, se han firmado 29 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 26.726m<sup>2</sup> contratados, mejorando la diversificación en rentas gracias al crecimiento de rentas de la parte hotelera y residencial.

Dentro de las operaciones de arrendamiento llevadas a cabo durante el tercer trimestre del año, destaca la firma del contrato con UMusic Hotels para la gestión del Hotel-Teatro Albéniz de Madrid. El complejo consta de un hotel de cinco estrellas, un teatro y una sala de ocio, y supone el primer proyecto hotelero y de entretenimiento de UMusic Hotels en Europa. Esta operación se enmarca dentro de la estrategia de SILICIUS de comprar y gestionar activos que generen rentas estables a largo plazo para sus inversores.

La SOCIMI ha alcanzado en los nueve primeros meses de 2022 un fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) de 14,5 millones de euros, lo que supone una variación positiva del 129,4% respecto al mismo periodo de 2021. Es además el tercer trimestre de crecimiento de FFO consecutivo. A nivel contable consolidado (IFRS), se ha obtenido un resultado contable de 0,99 euros por acción sin revalorización en el periodo, con un EBITDA contable de 17,2 millones de euros, un 88,8% más que en el mismo período de 2021.

Por otro lado, la compañía ha incrementado su política financiera basada en el largo



plazo para comprar el 50% de las acciones de Merlin Properties por 81 millones de euros. La deuda financiera neta se ha situado en 281 millones de euros al cierre de septiembre de 2022, hasta finalizar con una ratio *Loan to Value* del 38,5%. El tipo de interés se sitúa en la línea del 3,18%, mientras que el vencimiento medio de la deuda permanece estable en siete años. Este incremento del endeudamiento respecto al mismo período de 2021 también se debe a la subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE), que ha encarecido todos los formatos de financiación.

Durante este periodo, la SOCIMI ha cerrado la desinversión de un activo, la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L., propietaria del Hotel Playabella situado en Estepona (Málaga), transmitiendo el 100% de sus participaciones sociales. La fijación del precio se ha establecido de acuerdo con una valoración del inmueble un 34% superior a la última valoración RICS del Inmueble, de lo que se ha descontado la deuda de la sociedad transmitida a fecha de transacción. Esta operación supone asimismo una reducción del endeudamiento de la sociedad por un importe de 14,3 millones de euros. Al mismo tiempo, no se han producido nuevas adquisiciones dentro de este mismo periodo.

SILICIUS finaliza los primeros nueve meses del año del año con un Gross Asset Value (GAV) de 717 millones de euros. A fecha de 30 de septiembre de 2022, la compañía contaba con una cartera formada por 43 activos que, en su base de valor, se distribuyen de la siguiente manera: 29% hoteles, 25% centros comerciales, 18% retail, 17% oficinas, 10% residencial y 1% logístico. Del conjunto de todos ellos, el 47% de los activos que conforman el GAV provenían de inmuebles ubicados en Madrid.

### **Sobre SILICIUS**

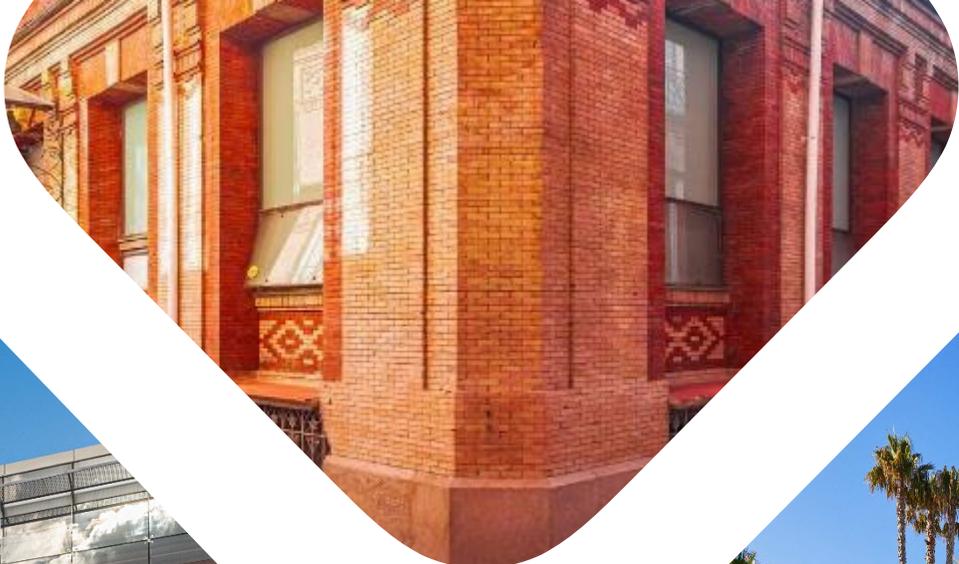
SILICIUS es la SOCIMI de MAZABI especializada en la compra y gestión activa de activos en rentabilidad que generen rentas estables a largo plazo para sus inversores. La compañía cotiza en el BME Growth desde septiembre de 2021 y se rige por los siguientes principios de negocio: inversiones conservadoras 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](mailto:pcobo@atrevia.com) / 659 73 61 24  
Carlos C. Ungría / [cungria@atrevia.com](mailto:cungria@atrevia.com) / 672 44 70 65



  
**silicius**  
SOCIMI

**9M 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](mailto:jagutierrez@mazabi.com)

**Juan Diaz de Bustamante**  
Managing Director  
+34 660 543 562  
[jdbustamante@socimisilicius.com](mailto:jdbustamante@socimisilicius.com)

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

# Carta al Accionista



- Los resultados de los 9 primeros meses del año presentan un **fuerte rendimiento operativo con crecimiento a doble dígito en las rentas, incrementos de ocupación relevantes** durante el trimestre y **tercer trimestre de crecimiento de FFO consecutivo**.
- **Robusto crecimiento de las rentas netas** gracias al incremento en términos Like-for-Like así como las nuevas comercializaciones del periodo. Este crecimiento se traduce en un **+24.5% de Renta Neta alcanzando los 18,3 millones de euros** (la renta bruta post incentivos ha crecido un 25.2% hasta los 21,6 millones de euros).
  - En términos **Like-for-Like la evolución de rentas brutas ha sido de +12.4%** motivado por la firma de nuevos contratos, los escalados de contratos negociados y la indexación de las rentas.
- El Cash Flow Operativo (**FFO**) de **0,47€/acc** que supone un **incremento del 129.4% respecto a 9M21**.
  - Asimismo se ha mejorado **del ratio EBITDA/NOI hasta un 93.7%**, lo que supone **una mejora de un +50% respecto a 9M21**.
- Se ha producido un **incremento sustancial de la ocupación de la cartera total en +123 pbs** respecto al periodo 6M22 e **incremento de ocupación del portfolio en explotación en +56pbs** respecto al periodo 6M22. **Se ha firmado 29 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 26.726m<sup>2</sup> contratados**.
  - Mejor comportamiento de la cartera ha sido **CC La Fira (Reus) con un incremento de ocupación de +15.2% respecto a 6M22**, gracias a los **nuevos contratos y comercialización del inmueble**.
  - En cuanto a **tipologías**, residencial ha sido el de **mayor incremento con un +6,5% de ocupación respecto a 6M22**, alcanzando la **plena ocupación del residencial en explotación** (sólo desocupado parte de Madrazo en reforma).
  - **Buen ritmo de comercialización de Rivas** (Square Garden) **habiendo llegado ya al 50% de ocupación en el edificio B durante 9 meses de comercialización** que resultan un total de **5.300m<sup>2</sup> alquilados** (La superficie total alquilada en el mercado de oficinas de Rivas en operaciones públicas durante el periodo de 2019-2021 completos fue de 9,500m<sup>2</sup>).
- A nivel contable consolidado (IFRS), se ha obtenido un **resultado contable del periodo de 0,99€/acc sin revaloración en el periodo**.
- A su vez, la **deuda neta se ha situado en 281 millones de euros** al cierre de septiembre, con un **Loan to Value del 38.5%**,. El **tipo de interés medio es del 3.18%**.
  - La compañía **ha incrementado su política financiera** basada en el largo plazo (enfoque de apalancamiento conservador mx 35% LTV), **para comprar €81m de acciones de SILICIUS (c. 15%) a Merlin Properties**.
- Se ha **desinvertido** en la sociedad propietaria del **Hotel Playabella Estepona a +34% sobre ultimo GAV del inmueble**.

# Contenido

Resumen Ejecutivo

9M22 Resultados Financieros

Evolución del Negocio

Creación de valor

Estados Financieros Consolidados

Hechos posteriores





A  
L  
B  
E  
N  
I  
L

## RESUMEN EJECUTIVO

“HIGHLIGHTS”

Principales KPI's 9M22

# “HIGHLIGHTS”



## RESULTADOS FINANCIEROS

- Rentas Brutas de 22,3 millones de € (+13.4% respecto a 9M21) y Renta Neta de 18,3 millones de € (+24.5% respecto a 9M21).
- FFO de 0,47€/acc, un incremento del 129.4% respecto a 9M21.
- LTV Neto de 38.5% con tipo de interés medio de 3.18% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Tercer trimestre consecutivo de crecimiento de métricas operativas del negocio gracias a la firma de nuevos contratos de arrendamiento y política comercial.
- Aumento de la ocupación del portfolio en +123 pbs respecto al periodo 6M22 e incremento de ocupación del portfolio en explotación en +56pbs respecto al periodo 6M22.
- Se han firmado 29 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 26.726m<sup>2</sup> contratados.

## CREACIÓN DE VALOR

- Desinversión de un activo Playabella a +34% sobre GAV.
- La compañía ha incrementado su política financiera basada en el largo plazo (enfoque de apalancamiento conservador mx 35% LTV), para comprar €81m de acciones de SILICIUS (c. 15%) a Merlin Properties



# EVOLUCIÓN PRINCIPALES “KPI’s” 9M22



**OPERACIONAL**



**43**  
INMUEBLES

**390.967**  
M<sup>2</sup> SBA

**89%**  
Ocupación <sup>(1)</sup>

**5,4 años**  
WAULT<sup>(2)</sup>



**FINANCIERO**



**22,3M€**  
Rentas  
Brutas <sup>(3)</sup>

**18,3M€**  
Rentas Netas

**17,2M€**  
EBITDA  
Contable

**30,6M€**  
Resultado  
consolidado  
IFRS



**CORPORATIVO**



**717M€**  
GAV <sup>(4)</sup>

**281M€**  
Deuda Neta  
7 años de  
vencimiento  
medio

**38.5%**  
LTV

**3.18%**  
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, 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

Endeudamiento

# 9M22 Resultados Financieros

## Evolución financiera consolidada



- Fuerte crecimiento de todas las métricas operativas, incremento de rentas brutas (+13.4%) y relevante incremento en renta neta (+24.5%).
- FFO de 0,47€/acc, un incremento del 129.4% respecto a 9M21. Sin revalorización en el periodo.
- Mejora del ratio EBITDA/NOI hasta un 93.7% (supone +50% respecto a 9M21).

(€ millones)	9M22	9M21	Variación
Rentas Brutas	22,3	19,6	13.4%
Rentas Brutas después de incentivos <sup>(1)</sup>	21,6	17,3	25.2%
Rentas Netas	18,3	14,7	24,5%
EBITDA Contable	17,2	9,1	88.8%
FFO <sup>(2)</sup>	14,5	6,3	129.4%
Resultado Neto (IFRS)	30,6	58,2	(47.5%)
<b>(€ por acción) <sup>(3)</sup></b>			
FFO	0,47	0,20	129.4%
EPS	0,99	1,88	(47.5%)

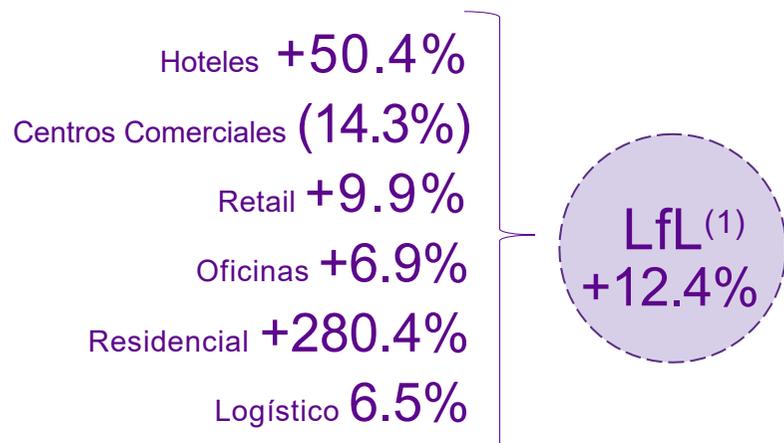
(1) Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios vinculados a COVID. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

(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.

(3) Dato 9M21 reconciliado entre nº de acciones actuales post reducción para mejor comparativa.

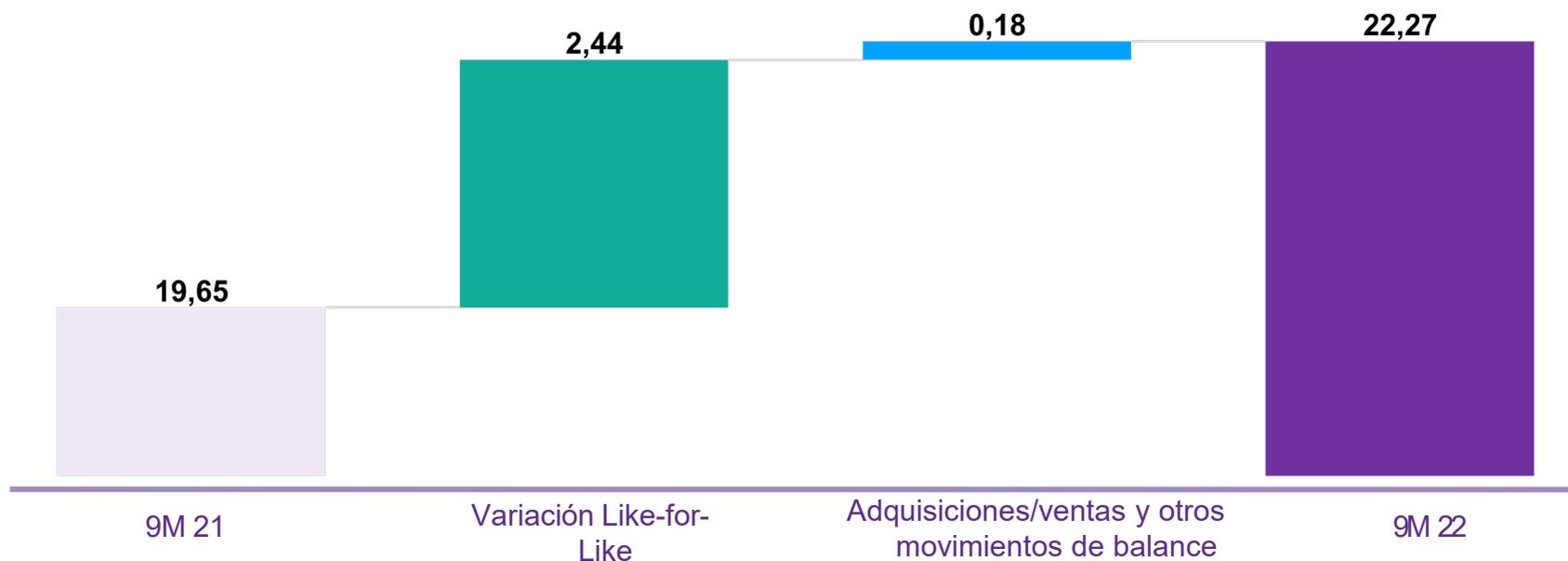
# 9M22 Resultados Financieros

## Evolución de Rentas Brutas



- **Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías salvo en Centros Comerciales** por los vencimientos de contratos en el primer semestre. Gracias a **la intensa actividad comercial** se prevé **una evolución positiva de las rentas** con el devengo de rentas en el año siguiente.
- **Crecimiento significativo en Hotelero** motivado por la firma de nuevos acuerdos y generación de rentas.
- **Residencial incremento sustancial** por nueva comercialización.

(€ millones)



<sup>(1)</sup> 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.

# Valoración de la cartera y endeudamiento

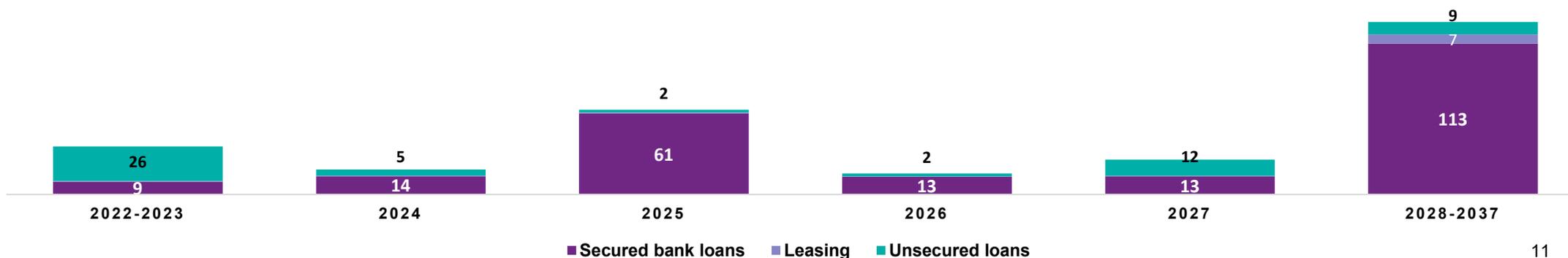
## Endeudamiento



- La compañía ha incrementado su política financiera basada en el largo plazo (enfoque de apalancamiento conservador mx 35% LTV), para comprar €81m de acciones de SILICIUS (c. 15%) a Merlin Properties
- Incremento de coste financiero de nueva estructura de endeudamiento.

	30/09/22	31/12/21	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 288,6 m	€ 240,2 m	20.2%
Caja y Equivalentes	€ 7,1 m	€ 10,4 m	(31.6%)
Deuda Financiera Neta	€ 281,5 m	€ 229,8 m	22.5%
GAV <sup>(1)</sup>	€ 730,4 m	€ 748,8 m	(2.5%)
LTV	38.5%	30.7%	25.6%
Tipo de interés medio	3.18%	1.71%	86.0%
Endeudamiento a tipo fijo	26.5%	30.1%	(12.1%)
Vencimiento medio (años)	7	7	2.6%
Deuda sin recurso	11.1%	18.7%	(40.7%)

### CALENDARIO DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA FINANCIERA (€ millones)



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



## **Evolución del Negocio**

Distribución del portfolio

Desglose de rentas brutas

Ocupación y WAULT

9M22 Actividad de alquileres

Diversificación de Arrendatarios

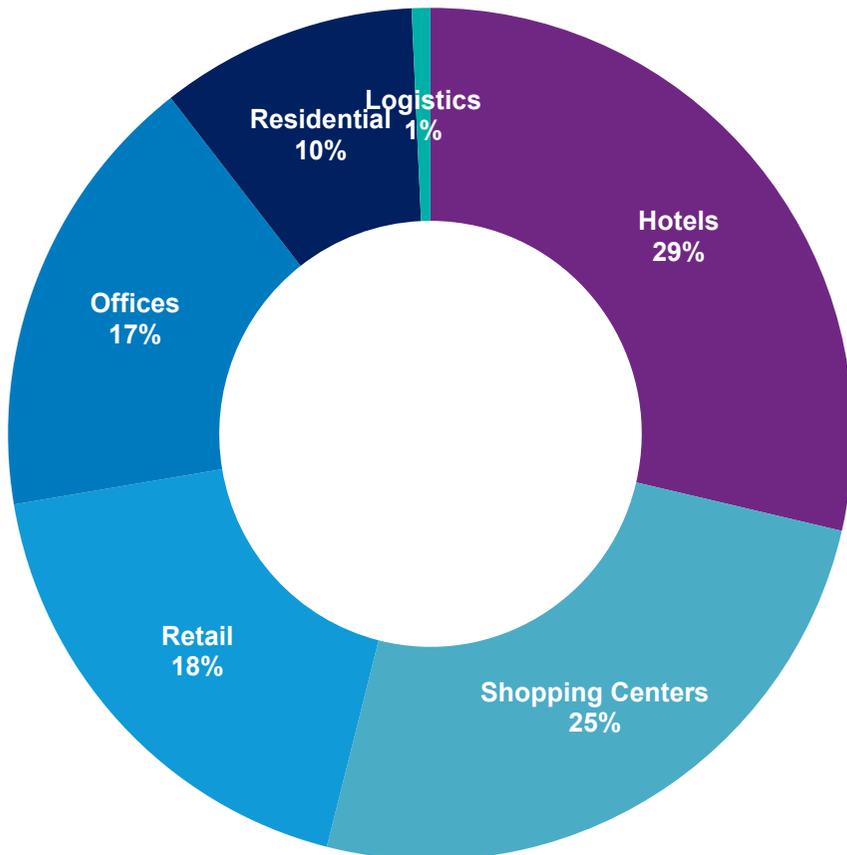
# Evolución del Negocio

## Distribución del portfolio

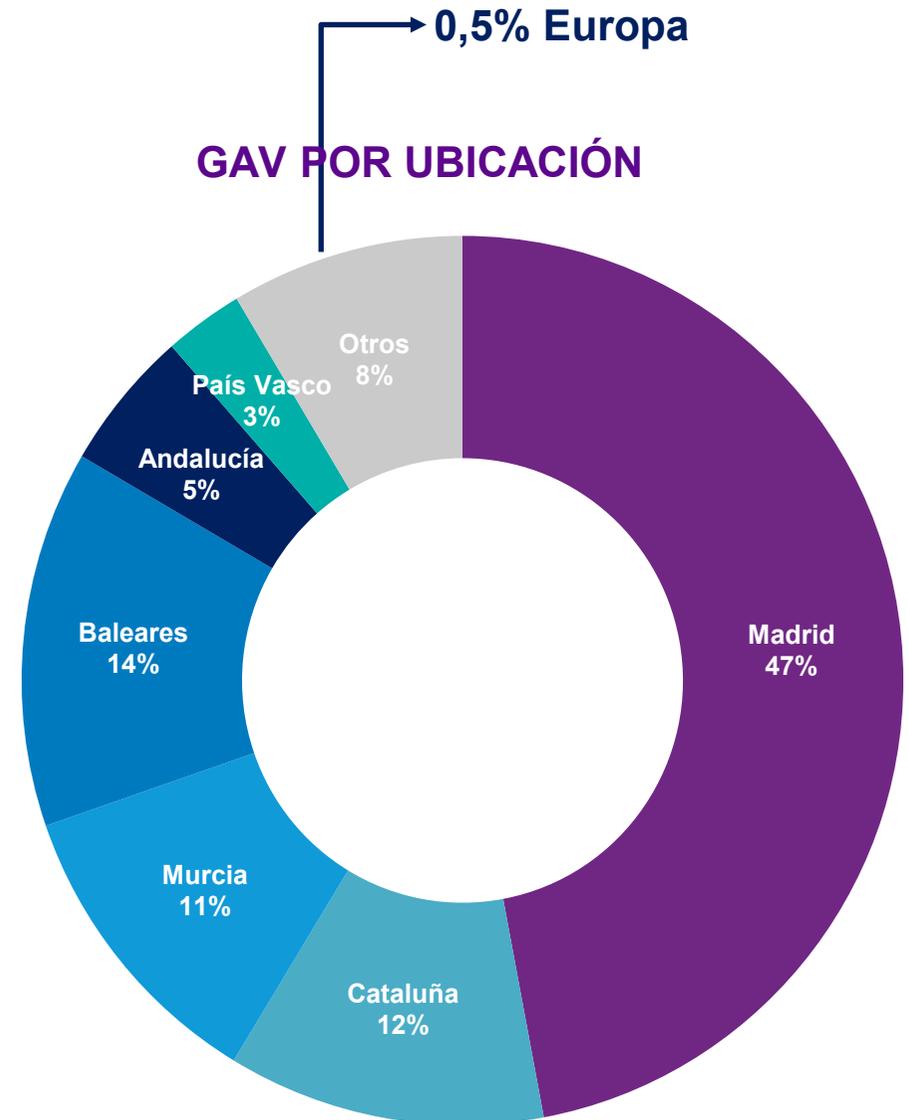


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- 47% del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

### GAV POR TIPO DE ACTIVO



### GAV POR UBICACIÓN



# Evolución del Negocio

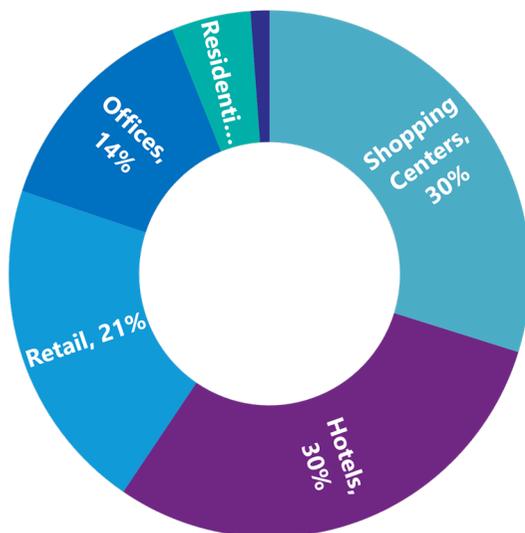
Desglose renta brutas <sup>(1)</sup>



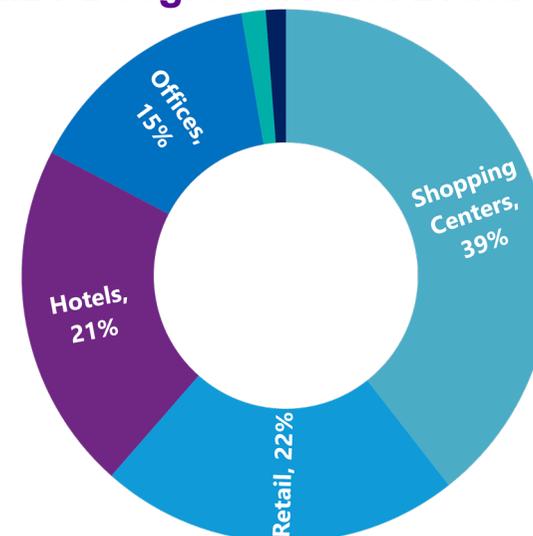
- Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de €22,3m que supone un +13.4% respecto a 9M21
- Mejora de la diversificación en rentas gracias al crecimiento de rentas de la parte hotelera y residencial.

(€ miles)	9M22	9M21	Variación
Hoteles	6.607	4.161	58.8%
Centros Comerciales	6.639	7.746	(14.3%)
Retail	4.593	4.332	6.0%
Oficinas	3.077	2.878	6.9%
Residencial	1.098	289	280.4%
Logístico	258	243	6.5%

9M22 Desglose Renta Bruta



9M21 Desglose Renta Bruta



<sup>(1)</sup> 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.

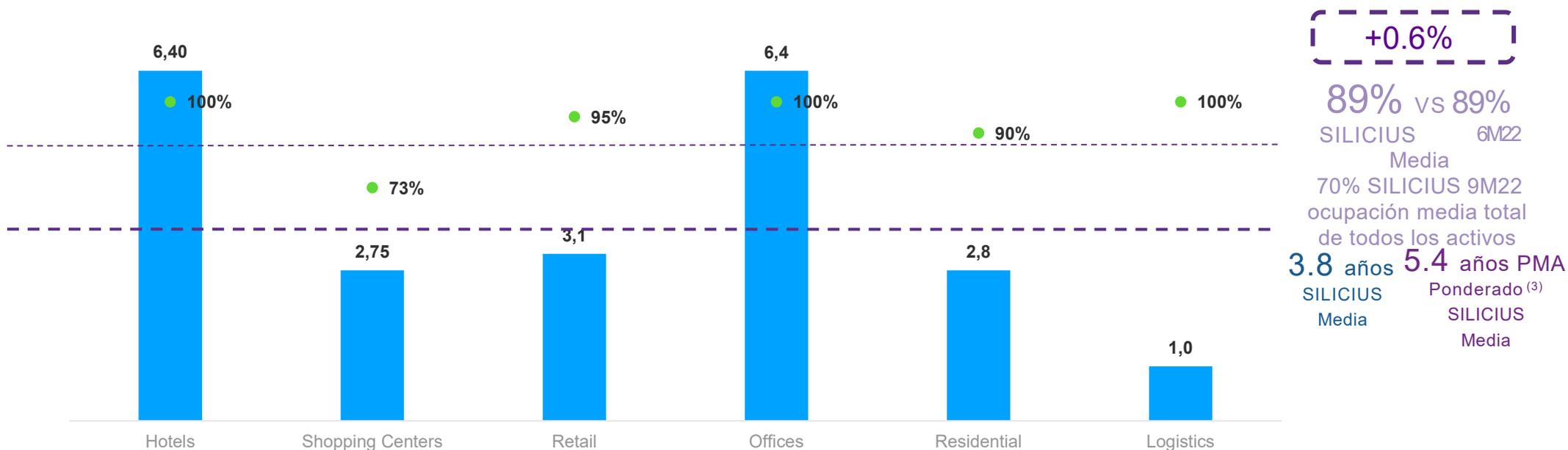
# Evolución del Negocio

## Ocupación y WAULT <sup>(1)</sup>



- Aumento de la ocupación del portfolio en +123 pbs respecto al periodo 6M22 e incremento de ocupación del portfolio en explotación en +56pbs respecto al periodo 6M22.
- Mejor comportamiento de la cartera ha sido CC La Fira (Reus) con un incremento de ocupación de +15.2% respecto a 6M22, gracias a los nuevos contratos y comercialización del inmueble.
- En cuanto a tipologías, residencial ha sido el de mayor incremento con un +6,5% de ocupación respecto a 6M22, alcanzando la plena ocupación del residencial en explotación (sólo desocupado parte de Madrazo en reforma).

## OCUPACIÓN (%) <sup>(2)</sup> Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO “WAULT” (años) <sup>(1)</sup> POR TIPOLOGÍA



<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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).

<sup>(3)</sup> 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

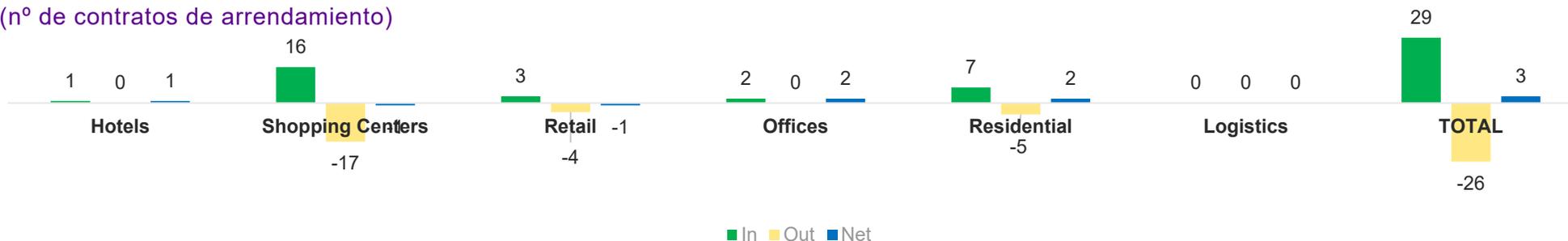
## 9M22 Actividad de alquileres



- Intensidad comercial en la firma de nuevos contratos de alquileres en Centros comerciales, Retail y Residencial.
- Se han firmado 29 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 26.726m<sup>2</sup> contratados.
- Elevado número de contratos firmados en Centros Comerciales entre el periodo 6M22 y 9M22 con generación de rentas en el año 2023.

### Nº DE CONTRATOS FIRMADOS (IN), RESUELTOS (OUT) Y NETO (DIFERENCIA)

(nº de contratos de arrendamiento)



### OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

 <p><b>UMUSIC HOTELS</b></p> <p>Hotel y Teatro Albéniz</p>	 <p><b>Capicúa 101</b> eventos • espacios</p> <p><b>LA CUADRA DE SALVADOR</b> STEAKHOUSE</p> <p>Los Madrazo</p>	 <p><b>CAL ZE DO NIA</b></p> <p><b>la boca te lía</b> MÁS QUE BOCADILLOS</p> <p>CC Thader</p>
 <p><b>KIABI</b></p> <p><b>SUSHI SOM</b></p> <p><b>NEWYORKER</b></p> <p><b>OPEN GYM</b></p> <p>CC La Fira</p>	 <p><b>TOY PLANET</b></p> <p><b>MGI Tiendas</b></p> <p><b>GOIKO</b></p> <p>CC Bahía Plaza</p>	 <p><b>OG Outright Games</b></p> <p><b>dimoba servicios</b></p> <p>Square Garden - Rivas</p>



## Creación de Valor

Desinversiones 9M22

# Creación de Valor

## Desinversiones 9M22



- Con fecha 06 de julio de 2022 la sociedad ha transmitido el 100% de sus participaciones sociales de la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L., propietaria del Hotel Playabella Urb. Costalita situado en Estepona (Málaga).
- La fijación del precio se ha establecido en base a una valoración del inmueble que ha sido un 34% superior a la última valoración RICS del Inmueble, de lo que se ha descontado la deuda de la sociedad transmitida a fecha de transacción.
- Esta operación supone asimismo una reducción del endeudamiento de la sociedad por un importe de 14,3 millones de euros.
- No se han producido nuevas adquisiciones dentro del periodo.





**mazabi**  
GESTIÓN DE PATRIMONIOS

## Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados Consolidada sin auditar a 30 de septiembre de 2022

Balance de Situación Consolidado sin auditar a 30 de septiembre de 2022

# Estados Financieros Consolidados (1)

Cuenta de Resultados Consolidada sin auditar a 30 de septiembre de 2022  
(€ miles)



(€) Miles de euros	30/09/2022	30/09/2021
<b>Rentas brutas</b>	<b>27.304</b>	<b>19.896</b>
Oficinas	3.420	2.981
Centros comerciales	8.917	7.163
Logística	258	243
Retail	4.884	4.774
Residencial	1.150	281
Hotel	8.675	4.454
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>84</b>	<b>11</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>27.388</b>	<b>19.907</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>- 10.220</b>	<b>- 10.714</b>
Gastos de personal	- 884	- 745
Gastos generales	- 9.336	- 9.969
<b>EBITDA</b>	<b>17.168</b>	<b>9.193</b>
Resultado por enajenación de inmovilizado	8.832	-
Deterioro del inmovilizado intangible	- 442	- 442
Dotación a la amortización	- -	5
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	7.917	55.511
<b>EBIT</b>	<b>33.475</b>	<b>64.257</b>
Ingresos financieros	106	463
Gastos financieros	- 3.875	- 3.014
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	735	157
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>30.441</b>	<b>61.863</b>
Impuestos sobre beneficios	123	- 3.662
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>30.564</b>	<b>58.201</b>
Minoritarios	195	2.973
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>30.369</b>	<b>55.228</b>

(1) Estados financieros Consolidados sin auditar.

# Estados Financieros Consolidados (1)

Balance de Situación Consolidado sin auditar a 30 de septiembre de 2022  
(€ miles)



ACTIVO (€ miles)	30/09/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO (€ miles)	30/09/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible	4.051	4.479	Capital social	30.955	36.112
Inversiones inmobiliarias	730.381	741.401	Ganancias acumuladas y otras reservas	371.570	390.849
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	10.302	7.405	Acciones en patrimonio propias	-204	-124
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.335	1.116	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	-	-80.964
Inversiones financieras a largo plazo	4.357	4.425	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	-22.516	-14.200
Otros activos financieros	4.357	4.425	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	30.369	52.045
Activos por impuesto diferido	1.056	1.059	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>	<b>410.174</b>	<b>383.718</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>751.482</b>	<b>759.885</b>	Participaciones no dominantes	3.000	11.730
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>413.174</b>	<b>395.448</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a largo plazo	0	766
			Deudas a largo plazo	260.200	214.903
			Deudas con entidades de crédito	244.422	199.763
			Otras deudas	8.326	8.591
			Otros pasivos financieros	7.452	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	25.116	27.662
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>307.832</b>	<b>257.531</b>
			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a corto plazo	43	41
			Deudas a corto plazo	35.949	31.871
			Deudas con entidades de crédito	35.389	31.008
			Otras deudas	510	813
			Otros pasivos financieros	50	50
			Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	0	80.964
			Otras deudas a corto plazo con accionistas	0	96
			Proveedores, entidades vinculadas	-	-
			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.849	8.478
			Proveedores y otras cuentas a pagar	4.121	7.886
			Deudas con las Administraciones Públicas	1.090	558
			Anticipos de clientes	638	34
			Periodificaciones a corto plazo	346	1575
			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>42.187</b>	<b>123.025</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>763.193</b>	<b>776.004</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Anticipos a proveedores	0	33			
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	690			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.990	4.890			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.575	2.517			
Deudores varios	45	5			
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.370	2.368			
Inversiones financieras a corto plazo	1.503	3			
Periodificaciones a corto plazo	107	111			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.111	10.392			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>11.711</b>	<b>16.119</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>763.193</b>	<b>776.004</b>			

(1) Estados financieros Consolidados sin auditar.



**Hechos posteriores**

# Hechos Posteriores



- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período**
  - 06 de octubre de 2022 – Participaciones significativas a 30 de septiembre de 2022



Calle Velázquez, 123 – 6º  
28006 Madrid

[www.socimisilicius.com](http://www.socimisilicius.com)

