

BME Growth

Madrid, 27 de febrero 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 anticipa la Presentación de Resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, previo a la emisión del informe de auditoría por parte del auditor. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo martes 28 de febrero de 2023, 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% sus rentas brutas durante 2022 y consolida su cartera de activos

- Las rentas brutas alcanzan los 30,9 millones de euros, gracias a la apertura de grandes inmuebles, las nuevas comercializaciones y el escalado de las rentas de los contratos
- Mejora su fondo de operaciones (FFO) un 42,2% hasta los 20,2 millones y su EBITDA contable un 77,6% hasta los 26,1 millones
- La SOCIMI cierra 2022 con un Gross Asset Value (GAV) de 709 millones y una cartera diversificada de 42 activos

Madrid, 27 de febrero de 2023 - Silicius anticipa los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, previo a la emisión del informe de auditoría por parte del auditor. *SILICIUS Real Estate*, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha cerrado 2022 con un aumento de sus rentas brutas del 19,8 % hasta los 30,9 millones de euros, gracias a las nuevas comercializaciones —se han firmado 38 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 38.324 m² contratados— y a los escalados de rentas de los contratos.

El director general de SILICIUS, Juan Diaz de Bustamante, ha valorado los resultados de la compañía durante el año pasado y ha destacado que *"2022 ha sido el ejercicio que demuestra la consolidación y robustez de la cartera de inmuebles de la SOCIMI, especialmente con la entrega y apertura de grandes activos generadores de rentas estables a largo plazo como el Hotel 5* UMusic Teatro Albéniz en Madrid y el Hotel 5* Iberostar Cala Domingos en Mallorca, entre otros"*.

A su vez, las rentas netas han ascendido a 27 millones de euros, tras un crecimiento del 39,3% respecto al pasado ejercicio. Con ello, se ha mejorado el ratio Renta Neta/Renta Bruta hasta un 87%, frente al 75% del ejercicio anterior.

Por segmentos, Residencial y Hoteles encabezan el aumento de los ingresos por rentas brutas durante 2022, con un +138,3% y un +101,6%, respectivamente. Una evolución que ha estado motivada en el ámbito Residencial por nuevas comercializaciones, y en Hoteles por la firma de nuevos acuerdos, escalado y generación de rentas.

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 20,7 % a cierre de 2022, 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.

La SOCIMI ha alcanzado en 2022 un fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) de 20,2 millones de euros, lo que supone una variación positiva del 42,2% respecto al mismo periodo de 2021. A nivel contable consolidado (IFRS), se ha obtenido un resultado contable de 0,48 euros por acción incluyendo el efecto del cambio de valor de la cartera, con un EBITDA contable de 26,1 millones de euros, un 77,6% más que en el mismo período de 2021.

Por su parte, la deuda financiera bruta se ha situado en 279 millones de euros al cierre de 2022, finalizando con una ratio "LTV" del 39,6%. El tipo de interés medio ha aumentado hasta el 4,98 % (tres décimas más elevado que el año anterior), motivado por la disposición de nuevo endeudamiento para la compra de las *Acciones A* de Merlin así como el incremento del coste financiero. A su vez, el vencimiento medio de la deuda se mantiene estable en siete años.

SILICIUS mejora la ocupación de su cartera un 4%

SILICIUS ha mejorado la ocupación de su cartera de activos un 4% con respecto al ejercicio 2021, hasta alcanzar el 89% de ocupación, sin tener en cuenta los activos en proceso de rehabilitación. Además, la mejora del periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler ponderado (PMA) hasta los 5,5 años (+1,5 años respecto a 2021) también refleja la consolidación de la cartera.

Dentro de las operaciones de arrendamiento llevadas a cabo durante 2022, destaca la firma del contrato con UMusic Hotels para la gestión del Hotel-Teatro Albéniz de Madrid, la comercialización total de Los Madrazo y la ocupación al 50% del complejo de oficinas Square Garden. Además, la SOCIMI ha llevado a cabo dos desinversiones:

Muebles Boom Parque Oeste (Alcorcón) y Hotel Playabella (Estepona). En este período no se han producido nuevas adquisiciones.

Así, la SOCIMI ha cerrado 2022 con un Gross Asset Value (GAV) de 709 millones de euros. En términos de Like-for-like, el GAV ha descendido un 0,6% con respecto al año anterior, con una disminución en todas las categorías excepto Hotel y Residencial.

A fecha de 31 de diciembre de 2022, la compañía contaba con una cartera formada por 42 activos que, en su base de valor, se distribuyen de la siguiente manera, coincidiendo con lo planteado en su plan estratégico: 31% hoteles, 23% centros comerciales, 18% retail, 17% oficinas, 10% residencial y 1% logístico. Del conjunto de todos ellos, el 48% de los activos que conforman el GAV provenían de inmuebles ubicados en Madrid.

Durante el ejercicio, SILICIUS ha avanzado en la ejecución de su plan estratégico de Responsabilidad Social Corporativa (RSC), con foco en reforzar el compromiso de toda la compañía por el medio ambiente, la sociedad y el gobierno corporativo.

En el marco del mismo, se han iniciado acciones como la campaña "Activos por un futuro sostenible". Una iniciativa con la que pretenden fortalecer su compromiso con el medio ambiente a través de un ambicioso programa de reforestación colaborativo, centrado en contribuir a la implementación de nuevas zonas verdes en diferentes puntos de la geografía española en los que el grupo desarrolla su actividad empresarial.

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 2022

**PRESENTACIÓN DE
RESULTADOS**

UMUSIC HOTEL

TEATRO ALBENIZ

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 financial information regarding the financial year ended on December 31st, 2022, has not been reviewed or verified by an auditor. 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

Resumen 2022 ⁽¹⁾



- El ejercicio 2022 ha sido un año que demuestra la **consolidación y robustez de la cartera** de inmuebles con la entrega y **puesta en producción de grandes inmuebles generadores de rentas estables a largo plazo** (Hotel 5* UMusic Teatro Albéniz en Madrid y Hotel 5* Iberostar Cala Domingos en Mallorca entre otros).
- **Fuerte rendimiento operativo** de la cartera con **crecimientos doble dígito** en todos los **datos operativos de rentas Brutas hasta el cash Flow operativo (FFO)**.
- Asimismo se ha experimentado un **robusto incremento de renta bruta hasta los 30,9 millones de € (+19.8%** que supone en términos absolutos un **incremento de algo más de 5 millones de €** respecto al ejercicio 2021) gracias a las nuevas **comercializaciones y escalados de rentas de los contratos**.
 - En términos **Like-for-Like la evolución de rentas brutas ha sido de +20.7%** motivado por la **firma de nuevos contratos, los escalados de rentas** contratos negociados y la **indexación de las rentas**.
- Gracias a las **nuevas comercializaciones y el efecto palanca de repercusión de gastos a los arrendatarios** en los contratos ha provocado un **incremento (+39.3%) de las rentas netas hasta los 27 millones de €** mejorando el **ratio Renta Neta/Renta Bruta hasta un 87%** (vs 75% del año 2021).
- **Crecimiento del EBITDA hasta los 26,1 millones de € (+77.6%** respecto a 2021) alcanzando asimismo un **96% de ratio EBITDA/Renta Neta** (vs. 75% del año 2021).
- **Incremento del FFO hasta los 20,2 millones de € (+42.2%** respecto a 2021) con un resultado por acción de 0,48€/acc (incluye variación de valoración de la cartera en el periodo).
- Se ha producido un **incremento sustancial de la ocupación del total de la cartera (en explotación y en rehabilitación)** en **+4%** respecto al ejercicio 2021 e con ligera bajada de la ocupación de la **cartera en explotación (excluyendo inmuebles en rehabilitación)** hasta **alcanzar una ocupación a 31/12/22 de un 89%**.
- Otro reflejo de la consolidación de la cartera es la mejora del periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado (**PMA**) **hasta a los 5,5 años (supone un incremento de 1,5 años** respecto a 2021).
- El **“Gross Asset Value” (GAV)** a cierre de 2022 es de **709 millones de euros**. Media de **-0,6% en la evolución del GAV en términos LfL** compensándose el **incremento en hoteles y residencial con la bajada del resto de segmentos**.
- Por su parte, la deuda financiera neta se ha situado en **279 millones de euros**, finalizando con un **ratio “LTV” de un 39.6%**. El **tipo de interés medio se ha incrementado hasta un 4.98%** (motivado por la disposición de nuevo endeudamiento para la compra de las Acciones A de Merlin así como el incremento del coste financiero..).
- Durante el periodo se han producido **dos desinversiones**, Mediana Comercial **Muebles Boom (Madrid) a GAV** y **Hotel Playabella (Estepona) a +34% sobre GAV**.

⁽¹⁾ Información financiera correspondiente al ejercicio 2022 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

Contenido



Resumen Ejecutivo

FY22 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 2022

"HIGHLIGHTS"

RESULTADOS FINANCIEROS⁽¹⁾

- GAV de 709 millones de € a 31/12/22 (-0.6% Like-for-Like vs. FY21).
- Rentas Brutas de 30,9 millones de € (+19.8% respecto a FY21) y Renta Neta de 27,0 millones de € (+39.3% respecto a FY21).
- Crecimiento del EBITDA hasta los 26,1 millones de € (+77.6% respecto a FY21) alcanzando asimismo un 96% de ratio EBITDA/Renta Neta (vs. 75% del año 2021).
- LTV Neto de 39.6% con tipo de interés medio de 4.9% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

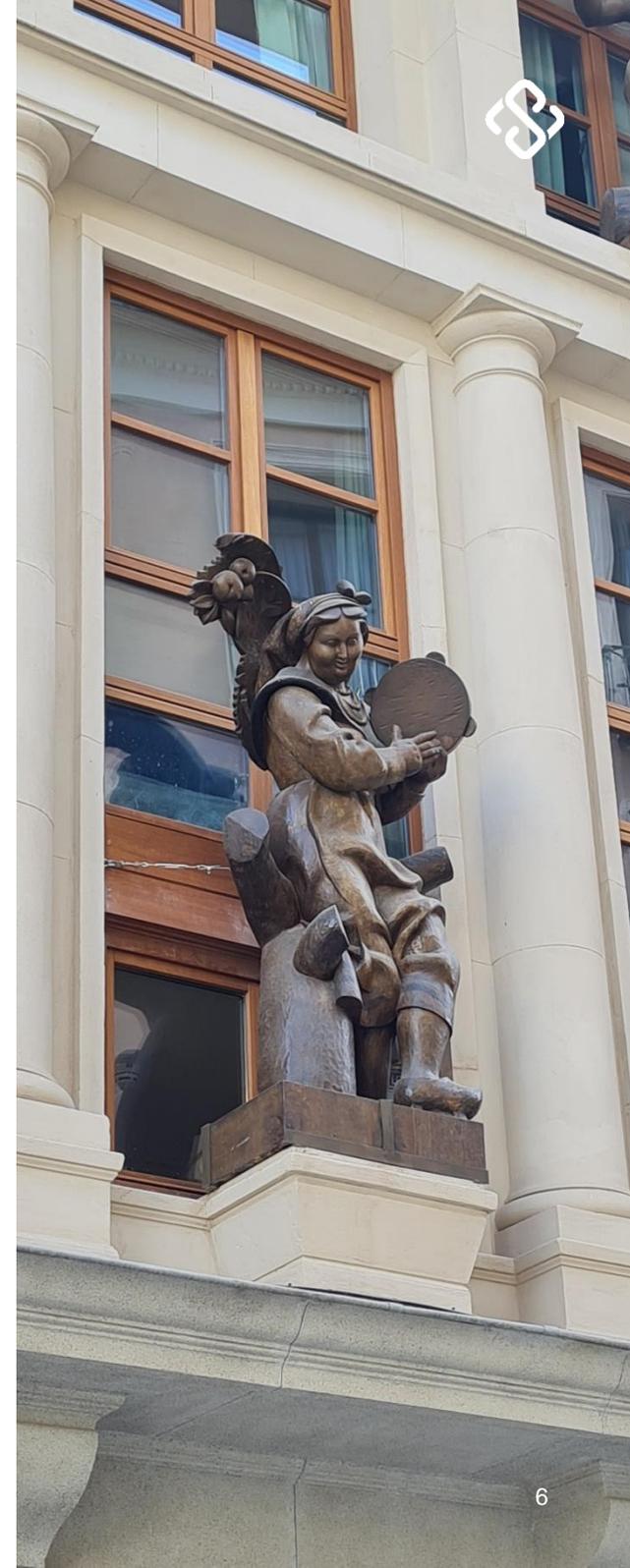
EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Crecimiento robusto de rentas a largo plazo en el portfolio gracias a la palanca de escalados de rentas de los contratos y la intensa actividad comercial.
- Incremento de la ocupación total de la cartera en +4%.
- Se han firmado 38 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 38.324m² contratados.

CREACIÓN DE VALOR

- Dos desinversiones en el periodo.
- Venta Mediana Comercial Muebles Boom a GAV en Enero/22.
- Venta de Hotel Playabella (Estepona) a +34% sobre GAV.

⁽¹⁾ Información financiera correspondiente al ejercicio 2022 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



PRINCIPALES “KPI’s” FY2022



OPERACIONAL



42
INMUEBLES

396.673
M² SBA

89%
Ocupación ⁽¹⁾

5,5 años
WAULT⁽²⁾



FINANCIERO



30,9M€
Rentas
Brutas ⁽³⁾

27,0M€
Rentas Netas

26,1M€
EBITDA
Contable

14,7M€
Resultado
consolidado
IFRS



CORPORATIVO



709M€
GAV ⁽⁴⁾

279M€
Deuda Neta
7 años de
vencimiento
medio

39.6%
LTV Neto

4.9%
Tipo de interés
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 71% 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 “Savills Aguirre Newman” a 31/12/22 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.



FY22 Resultados Financieros

Evolución financiera
consolidada

Evolución de Rentas Brutas



FY22 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada



- **Fuerte incremento de renta bruta hasta los 30,9 millones de € (+19.8%** que supone en términos absolutos un incremento de algo más de 5 millones de €) gracias a las nuevas comercializaciones y escalados de los contratos.
- **Incremento (+39.3%) de las rentas netas** mejorando el **ratio Renta Neta/Renta Bruta hasta un 87%** (vs 75% del año 2021)
- **Crecimiento del EBITDA hasta los 26,1 millones de € (+77.6%** respecto a 2021) alcanzando asimismo un **96% de ratio EBITDA/Renta Neta** (vs. 75% del año 2021).
- **Incremento del FFO hasta los 20,2 millones de € (+42.2%** respecto a 2021) con un resultado por acción de 0,48€/acc (incluye variación de valoración de la cartera en el periodo).

| (€ millones) | FY22 (*) | FY21 | Variación |
|--|----------|------|-----------|
| Rentas Brutas | 30,9 | 25,8 | 19.8% |
| Rentas Brutas después de incentivos ⁽¹⁾ | 29,9 | 23,2 | 28.6% |
| Rentas Netas | 27,0 | 19,4 | 39.3% |
| EBITDA Contable ⁽²⁾ | 26,1 | 14,7 | 77.6% |
| FFO ⁽³⁾ | 20,2 | 14,2 | 42.2% |
| Resultado Neto (IFRS) | 14,7 | 52,0 | (71,7%) |
| (€ por acción) ⁽⁴⁾ | | | |
| FFO | 0,65 | 0,46 | 42.2% |
| EPS | 0,48 | 1,68 | (71,7%) |

⁽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⁾ El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

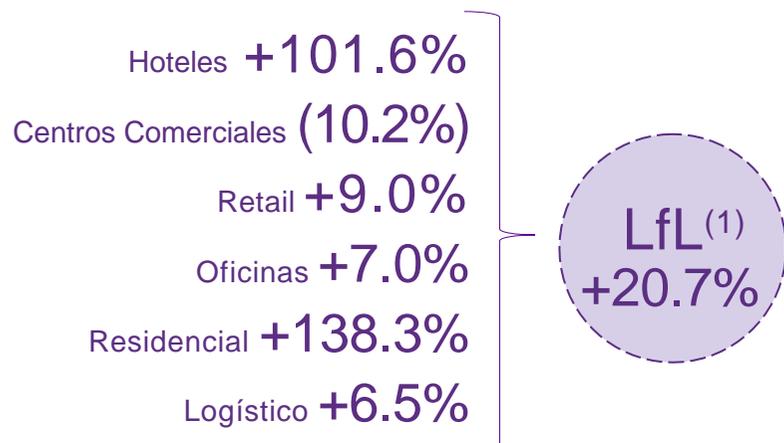
⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

⁽⁴⁾ Dato FY21 reconciliado entre nº de acciones actuales post reducción para mejor comparativa.

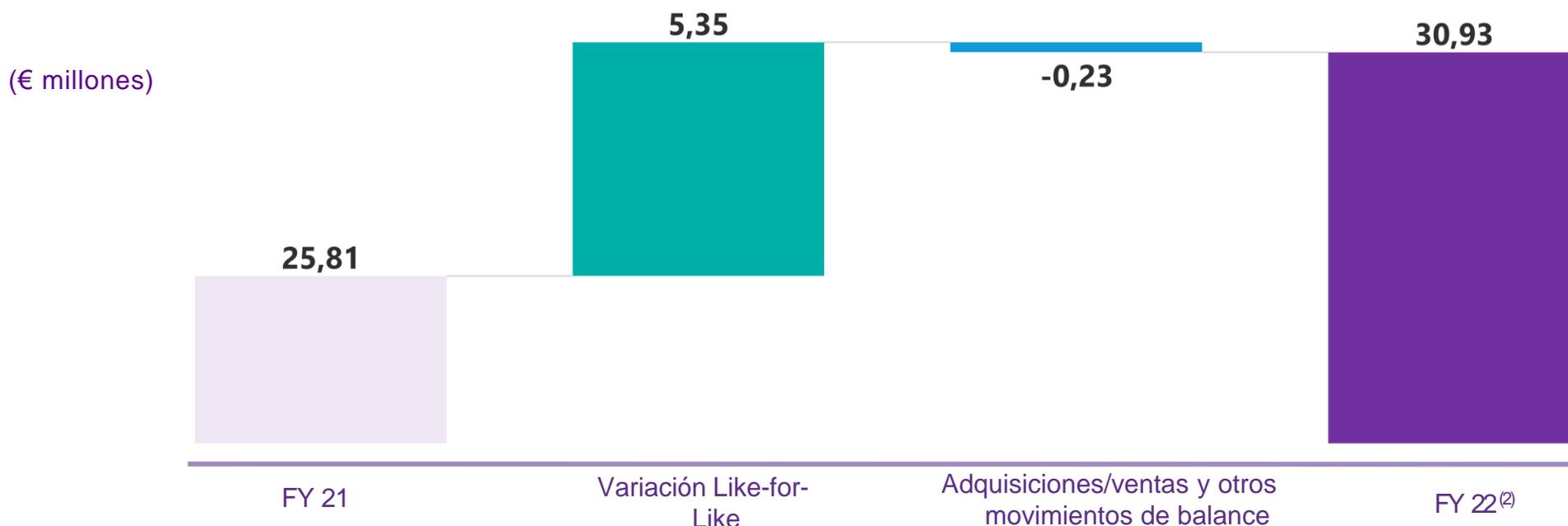
^(*) Información financiera correspondiente al ejercicio 2022 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

FY22 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 ya en curso.
- **Crecimiento significativo en Hotelero** motivado por la firma de nuevos acuerdos, escalado de rentas y generación de rentas.
- **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. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

⁽²⁾ Información financiera correspondiente al ejercicio 2022 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

Desglose de rentas brutas

Ocupación y WAULT

FY21 Actividad de alquileres

**Diversificación de
Arrendatarios**

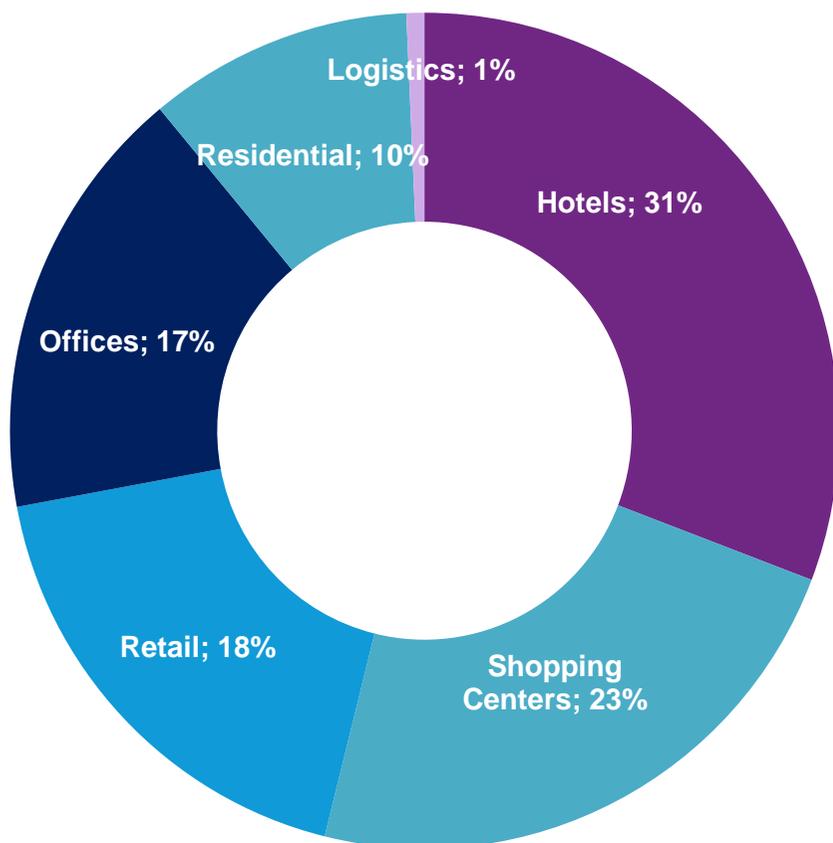
Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

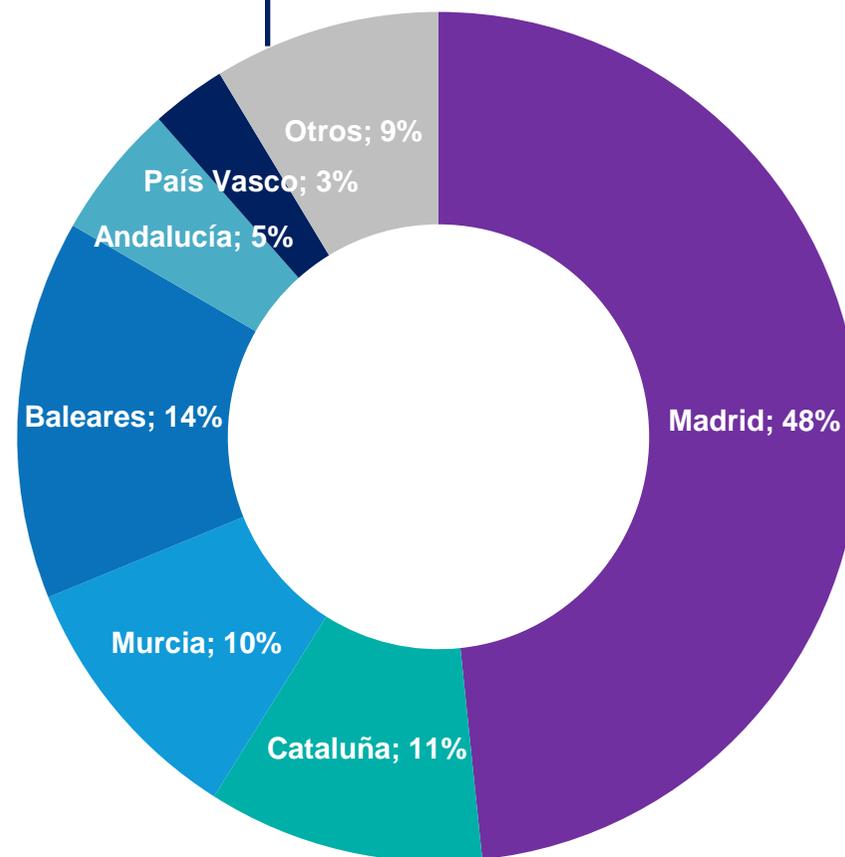


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- 48% del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



0.6% Europa

Evolución del Negocio

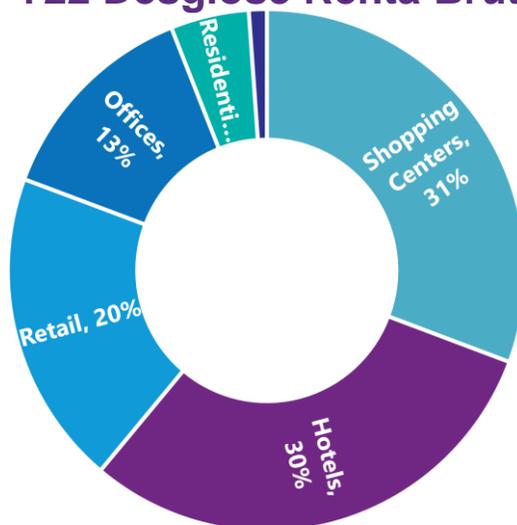
Desglose renta brutas ⁽¹⁾



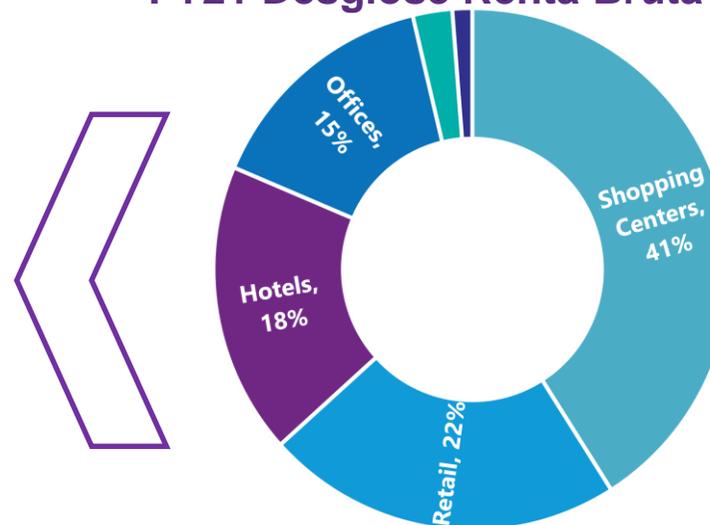
- Incremento muy significativo de rentas en hoteles (+4,7M€, +101.6%) que se posiciona como el segundo segmento que mayor renta bruta aporta a la cartera.
- Mejora de la diversificación en rentas gracias al crecimiento de rentas de la parte hotelera y Retail.

| (€ miles) | FY22 ⁽²⁾ | FY21 | Variación |
|----------------------------|---------------------|--------|-----------|
| Hoteles | 9,409 | 4,668 | 101.6% |
| Centros Comerciales | 9,497 | 10,577 | (10.2%) |
| Retail | 6,050 | 5,760 | 5.0% |
| Oficinas | 4,115 | 3,845 | 7.0% |
| Residencial | 1.517 | 636 | 138.3% |
| Logístico | 345 | 324 | 6.5% |

FY22 Desglose Renta Bruta



FY21 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.

(2) Información financiera correspondiente al ejercicio 2022 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

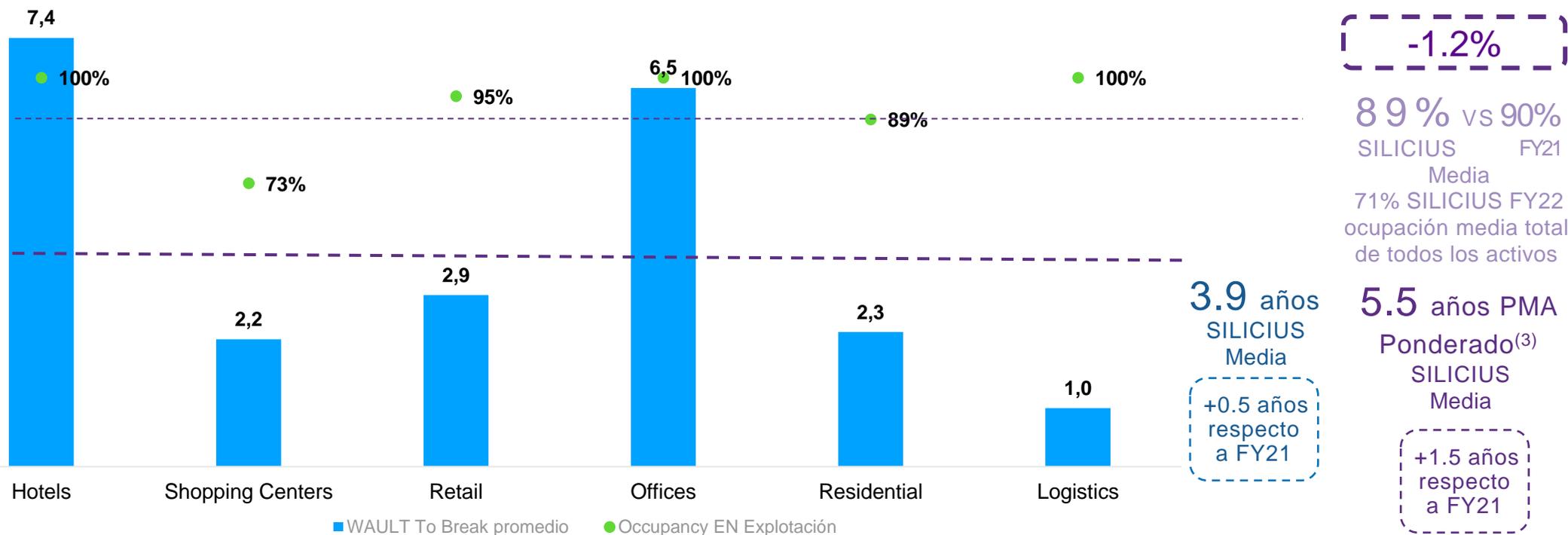
Evolución del Negocio

Ocupación y WAULT



- Se ha producido un **incremento sustancial de la ocupación del total de la cartera (en explotación y en rehabilitación)** en **+4%** respecto al ejercicio 2021 e con ligera bajada de la ocupación de la **cartera en explotación (excluyendo inmuebles en rehabilitación)** hasta alcanzar una ocupación a 31/12/22 de un **89%**.
- **Incremento significativo en el PMA ponderado hasta los 5.5 años (+1.5 años respecto a FY21)**

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



⁽¹⁾ 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).

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

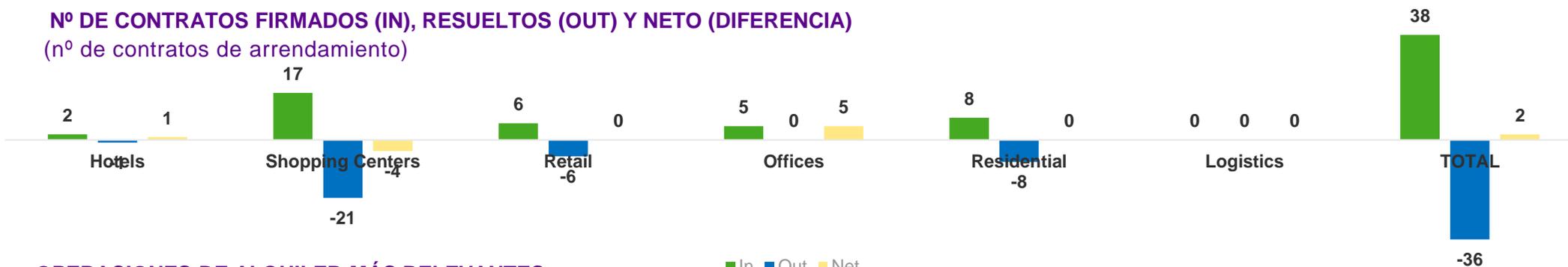
Evolución del Negocio

FY22 Actividad de alquileres



- Intensidad comercial en la firma de nuevos contratos de alquileres en Centros comerciales y Oficinas.
- Se han firmado 38 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de 38.324m² 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

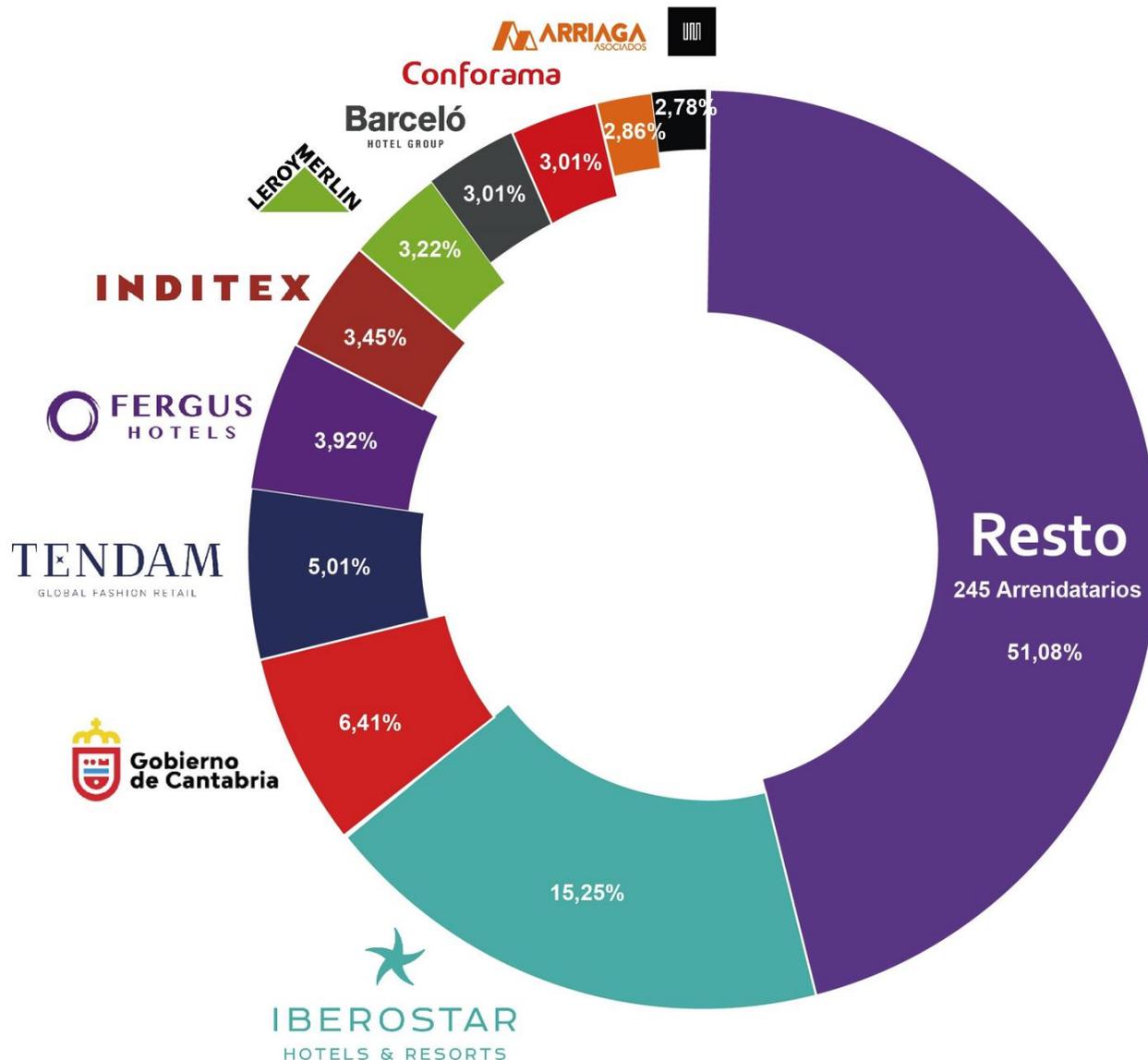
| | | |
|--|--|--|
|  <p>Hotel y Teatro Albéniz</p>  |  <p>Los Madrazo</p>   |  <p>CC Thader</p>   |
|  <p>CC La Fira</p>      |  <p>CC Bahia Plaza</p>    |  <p>Square Garden - Rivas</p>    |

Evolución del Negocio

Diversificación de Arrendatarios



- A cierre de 2022, el arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Iberostar (15.2% de la Renta Bruta), seguido por el Gobierno de Cantabria (6.4% de la Renta Bruta).
- Estrategia de diversificación de los arrendatarios con gran atomización de las fuentes de ingresos de las rentas.





Negocio por segmentos

Hotelero

Centros Comerciales

Retail

Oficinas

Residencial y Logístico

Negocio por segmentos

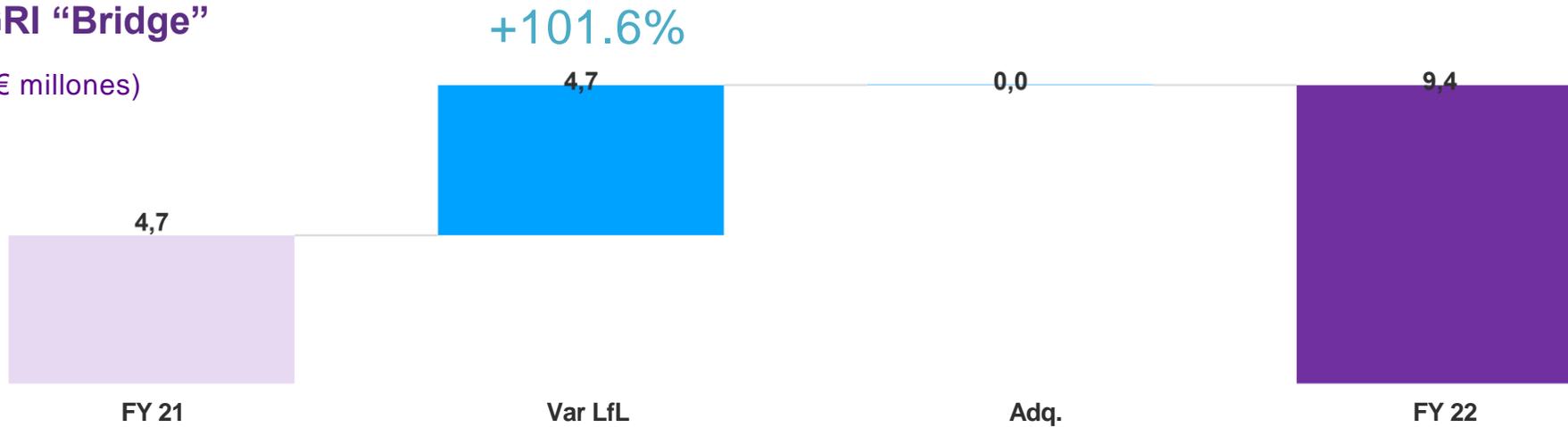
Hotelero



- Incremento significativo de rentas los escalados de contrato de arrendamiento, actualizaciones de renta y renta variable de mejor temporada hotelera.
- Ocupación plena de la cartera hotelera y alquiler a Umusic Hotels del hotel Carretas tras su rehabilitación.

GRI "Bridge"

(€ millones)



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

100% Ocupación

8.9 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

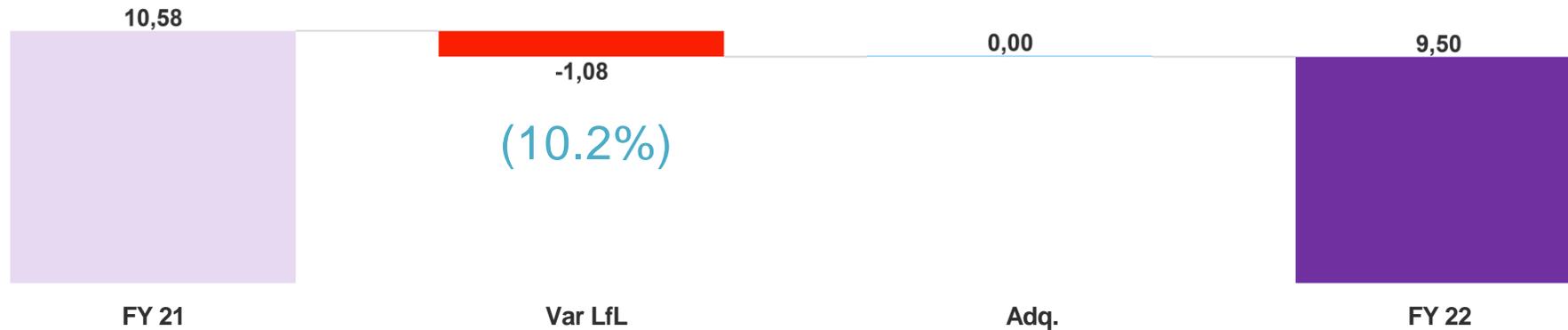
Centros Comerciales



- Disminución de la ocupación hasta un 73% por vencimientos de contratos para reposicionar centros.
- Variación negativa de renta bruta motivado por finalizaciones de contrato. Gracias a la intensa comercialización, se irá incrementando la renta bruta hasta alcanzar los niveles pre-covid.

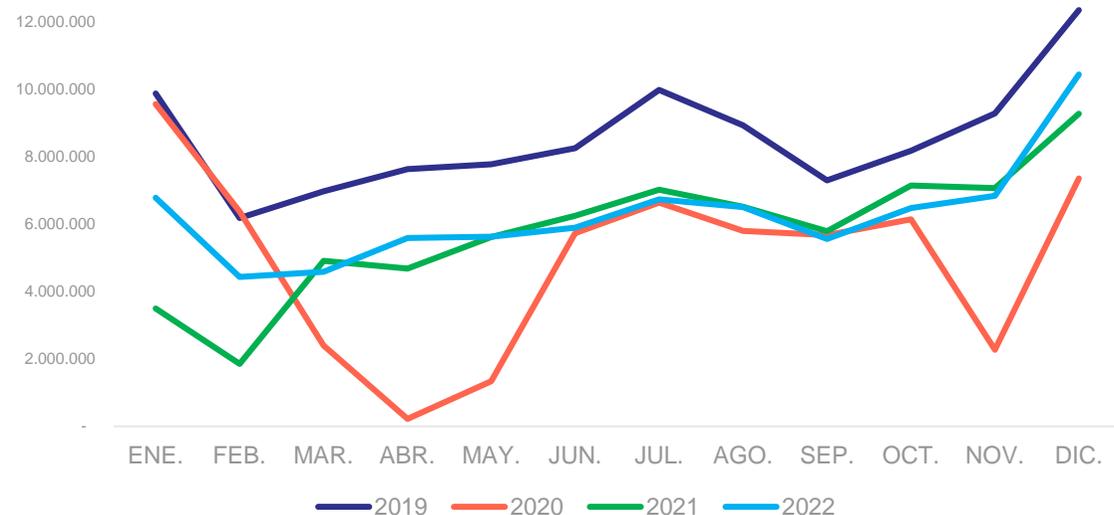
GRI "Bridge"

(€ millones)



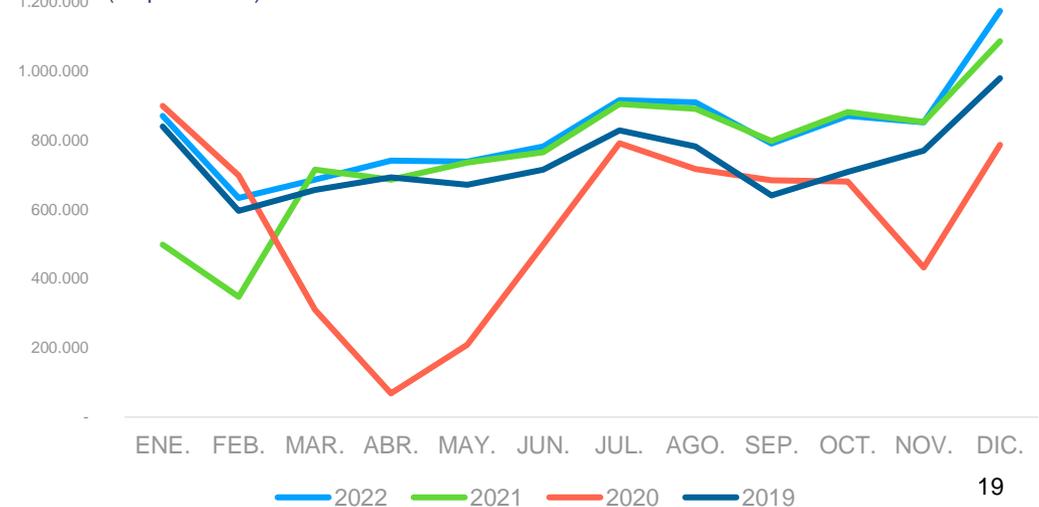
Ventas Acumuladas ⁽¹⁾: +8.4% respecto a 2021, (26.6%) respecto a 2019

(€)



Afluencias Acumuladas: +8.7% respecto a 2021, +12.2% respecto a 2019

(nº personas)



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

Negocio por segmentos

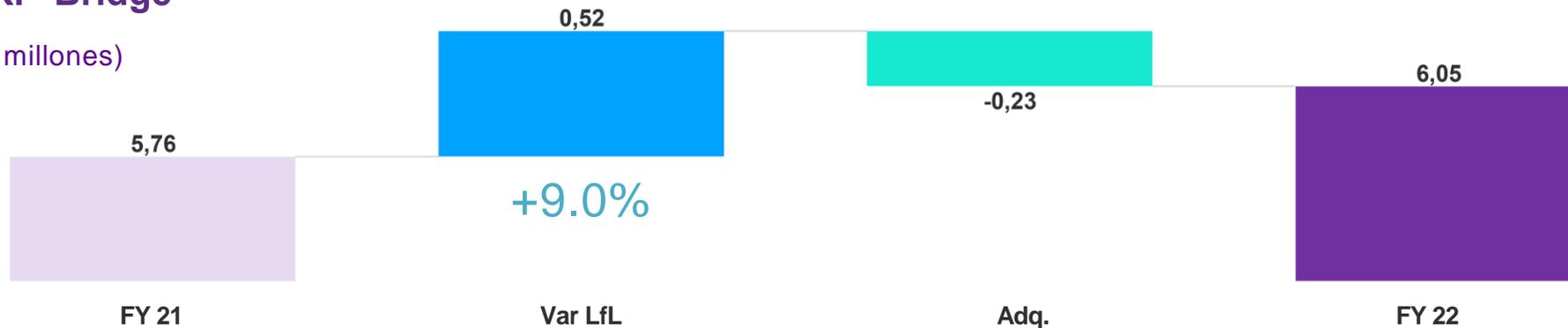
Retail



- Incremento de la ocupación +1.0% por la firma de nuevos contratos de alquiler.
- Incremento de rentas por escalados de rentas de los contratos de alquiler y por el inicio de devengo rentas.

GRI "Bridge"

(€ millones)



95% Ocupación

3.9 años PMA⁽¹⁾

OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



Alcorcón - Parque Oeste



Castellana 180



⁽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

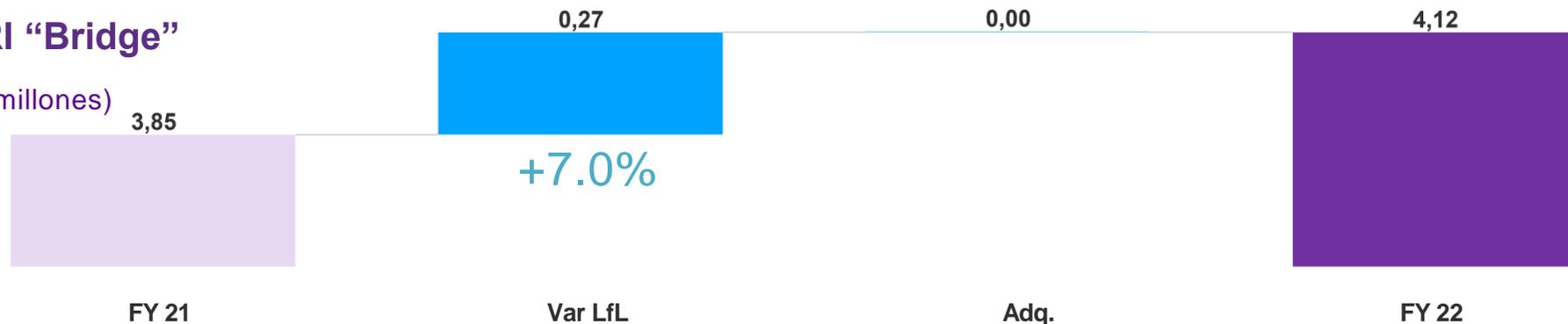
Oficinas



- Incremento de rentas brutas motivado por indexación de rentas.
- Buen ritmo de comercialización de Rivas (Square Garden) habiendo llegado a fecha del informe a una ocupación del 50% en el edificio B durante 9 meses de comercialización que resultan un total de 5.300m² alquilados (La superficie total alquilada en el mercado de oficinas de Rivas en operaciones públicas durante el periodo de 2019-2021 completos fue de 9,500m²).

GRI "Bridge"

(€ millones)



100% Ocupación

11.1 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.

Negocio por segmentos

Residencial y logístico



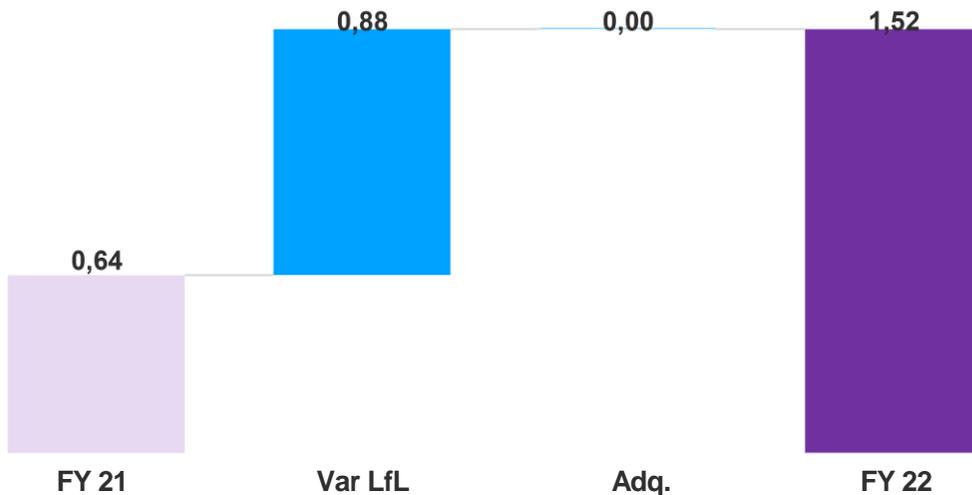
- **Residencial: incremento significativo rentas por comercialización** de los Madrazo y por la aplicación de aplazamiento de rentas por RD. **Incremento significativo de la ocupación en +13%** por alquiler de la totalidad de la Fase I de Los Madrazo (Edificio 8 y 6).
- **Logístico: incremento de rentas por indexación y sin impacto en ocupación durante 2022.**

RESIDENCIAL

GRI "Bridge"

(€ millones)

+138.3%



89% Ocupación
3.9 años PMA⁽¹⁾

LOGÍSTICO

GRI "Bridge"

(€ millones)

+6.5%



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

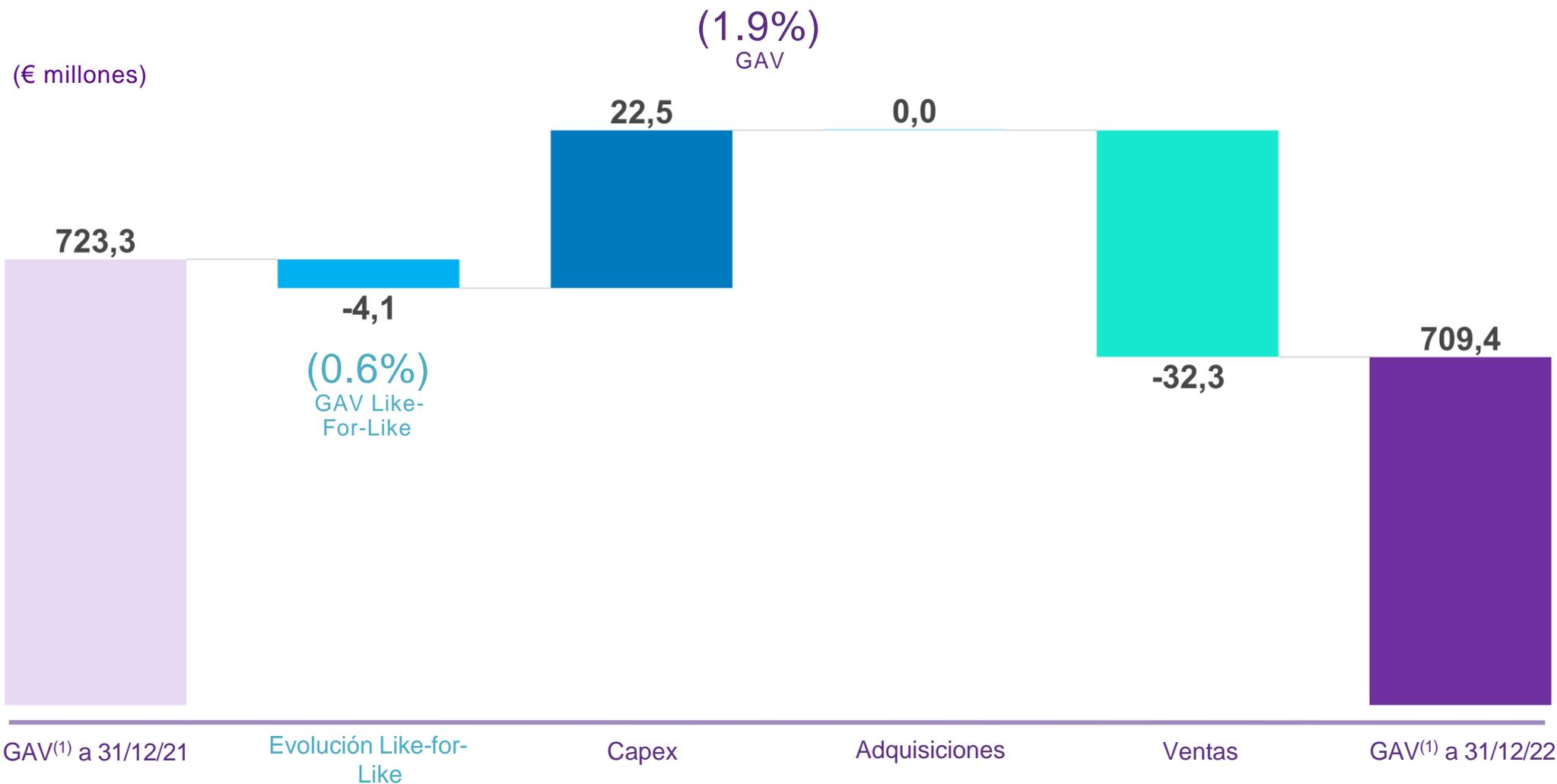


Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV



- Valor total del portfolio de 709,4 millones de €.
- Evolución Like-for-Like -0.6% de forma agregada con disminución en todas las categorías exceptuando Hotel y Residencial.



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

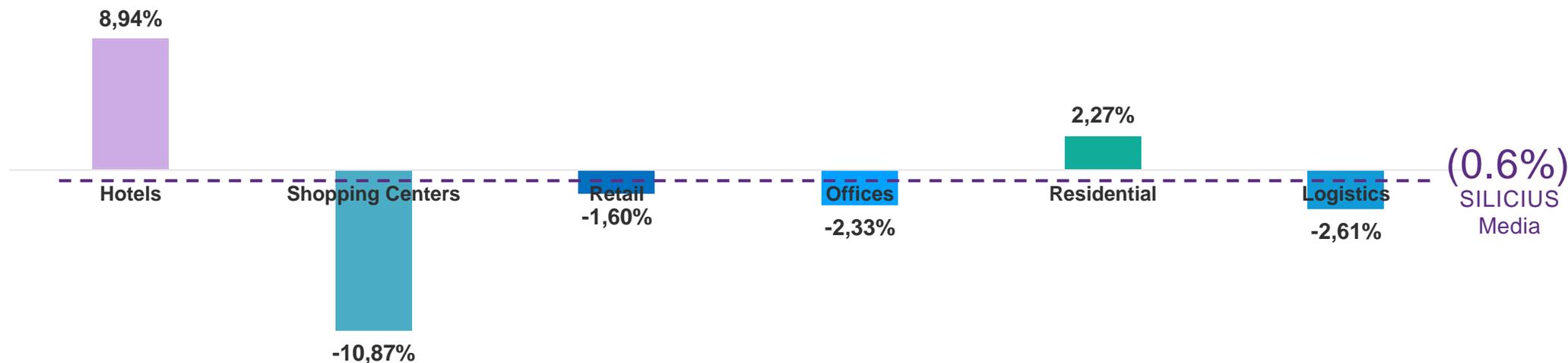
Valoración de la cartera y endeudamiento

GAV "Drivers"

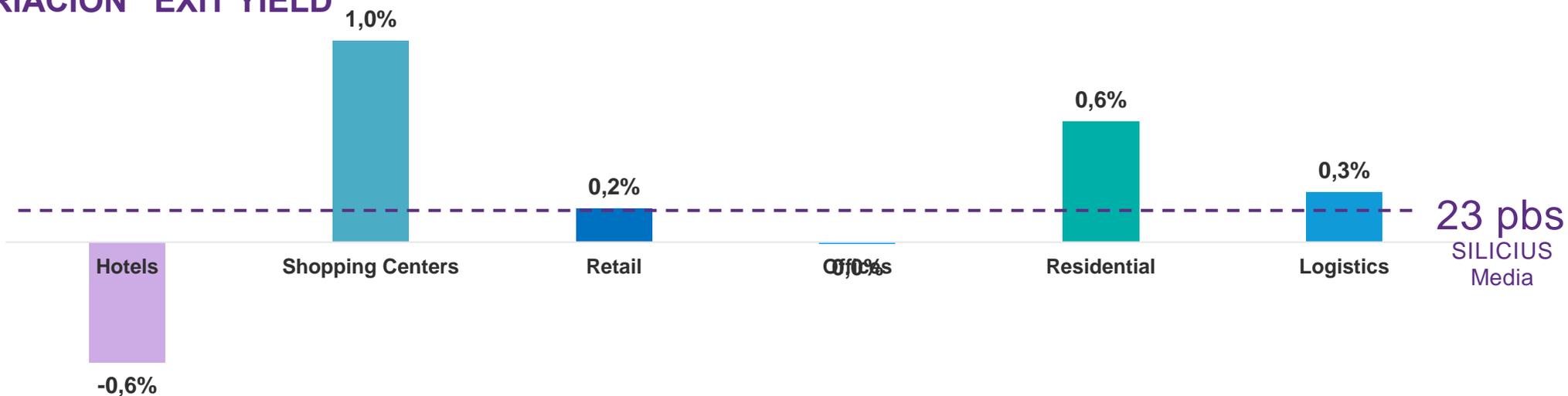


- Media de -0,6% en la evolución del GAV en términos LfL compensándose el incremento en hoteles y residencial con la bajada del resto de segmentos.

EVOLUCIÓN GAV ⁽¹⁾ LIKE-FOR-LIKE



VARIACIÓN "EXIT YIELD"



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 31/12/22.

Valoración de la cartera y endeudamiento

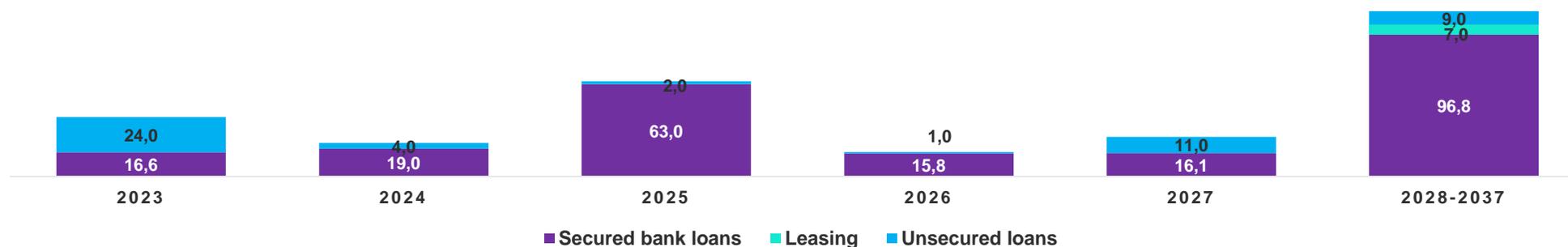
Endeudamiento



- 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.

| | 31/12/22 ⁽²⁾ | 31/12/21 | Variación |
|---------------------------|-------------------------|-----------|-----------|
| Deuda Financiera Bruta | € 285,3 m | € 240,2 m | 18.8% |
| Caja y Equivalentes | € 5,7 m | € 10,4 m | (45.6%) |
| Deuda Financiera Neta | € 279,6 m | € 229,8 m | 21.7% |
| GAV ⁽¹⁾ | € 705,8 m | € 748,8 m | (5.7%) |
| LTV Neto | 39.6% | 30.7% | 29.1% |
| Tipo de interés medio | 4.98% | 1.71% | 191.2% |
| Endeudamiento a tipo fijo | 26.8% | 30.1% | (11.1%) |
| Vencimiento medio (años) | 7 | 7 | 2.6% |
| Deuda sin recurso | 16.0% | 18.7% | (14.4%) |

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

⁽²⁾ Información financiera correspondiente al ejercicio 2022 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Creación de Valor

Desinversiones FY22

Capex

**Responsabilidad Social
Corporativa**

Creación de Valor

Desinversiones FY22



- Dos desinversiones en el periodo, no se han producido nuevas adquisiciones dentro del periodo.



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

| | |
|-----------------------|----------|
| Fecha de Venta | 06/07/22 |
| Precio ⁽¹⁾ | € 48.0 m |

- Desinversión en el mes de enero de un activo no estratégico, el inmueble “Muebles Boom Parque Oeste”.
- Venta por un importe de 4.035 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.

- 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, de lo que se ha descontado la deuda de la sociedad transmitida a fecha de transacción.

⁽¹⁾ Costes de transacción no incluidos.

Creación de Valor

Capex



➤ Ejecución de Plan de Capex 2022 con entrega de obras complejas (Carretas y Tropicana).

| | SBA (m ²) | Capex (€ millones) | % Progreso hasta hoy | Entrega |
|---|-----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------------|
| ENTREGADO Y ALQUILADO | | | | |
|  Carretas (Madrid) | 10.247 | € 28,3 m | 100% | 4T22 |
|  Madrazo 10 (Madrid) | 2.038 | € 2,6 m | 71% | 2T23 |
| FASE I ENTREGADO Y ALQUILADO | | | | |
|  Cala Mandia (Mallorca) | 7.437 | € 4,3 m | 90% | Fase I: Finalizado Fase II: 1T23 |
| EDIFICIO B FINALIZADO Y ALQUILADO UN 56% | | | | |
|  Square Garden (Rivas) | 45.100 | € 7,5 m | 40% | 4T23 |
| FASE I FINALIZADO Y YA ALQUILADO | | | | |
|  Hotel Conil (Conil) | 7.722 | € 0,5 m | 95% | 1T23 |

➤ SILICIUS ha puesto en marcha el programa “Activos por un futuro sostenible”

ACTIVOS POR UN FUTURO SOSTENIBLE

Foco en el cuidado del medio ambiente con una iniciativa con la que la compañía ha **puesto en marcha un ambicioso programa de reforestación colaborativo** centrado en contribuir a la implementación de nuevas zonas verdes en diferentes puntos de la geografía española.

En **2022 se han plantado un total de 1.500 árboles** en el **Parque Natural de los Alcornocales (Cádiz)**, un espacio protegido que constituye la mayor masa forestal de esta especie en el mundo.

CONSUMOS Y EFICIENCIA

Las medidas adoptadas en los últimos años **para mejorar la eficiencia** de sus activos ha permitido avanzar hacia un consumo de agua, y gestión energética y de residuos más sostenible.

Así, el **centro comercial Bahía Plaza (Cádiz)** ha **reducido un 53% su consumo de agua** durante los últimos tres años, consiguiendo que éste sea más eficiente. En materia energética, los **centros comerciales La Fira (Reus) y Thader (Murcia)** han conseguido una **reducción del consumo energético del 14% y del 9%**, respectivamente.

USO DE ENERGÍA RENOVABLE

CC La Fira (Reus), cuenta con instalaciones **fotovoltaicas y solar térmica**, destinadas al **aprovechamiento de energías renovables** para la generación de energía y producción de agua caliente. La planta fotovoltaica supone una producción de energía eléctrica para autoconsumo muy importante y con repercusión medioambiental; y la instalación solar térmica calienta el agua del circuito que abastece a gran parte de las instalaciones.

El **ahorro de agua conseguido gracias a la energía fotovoltaica es equivalente a 167.586 m³ (67 piscinas olímpicas)**, y la suma de la energía producida por la instalación podría abastecer a 8.539 hogares.



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.

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

silicius
SOCIMI

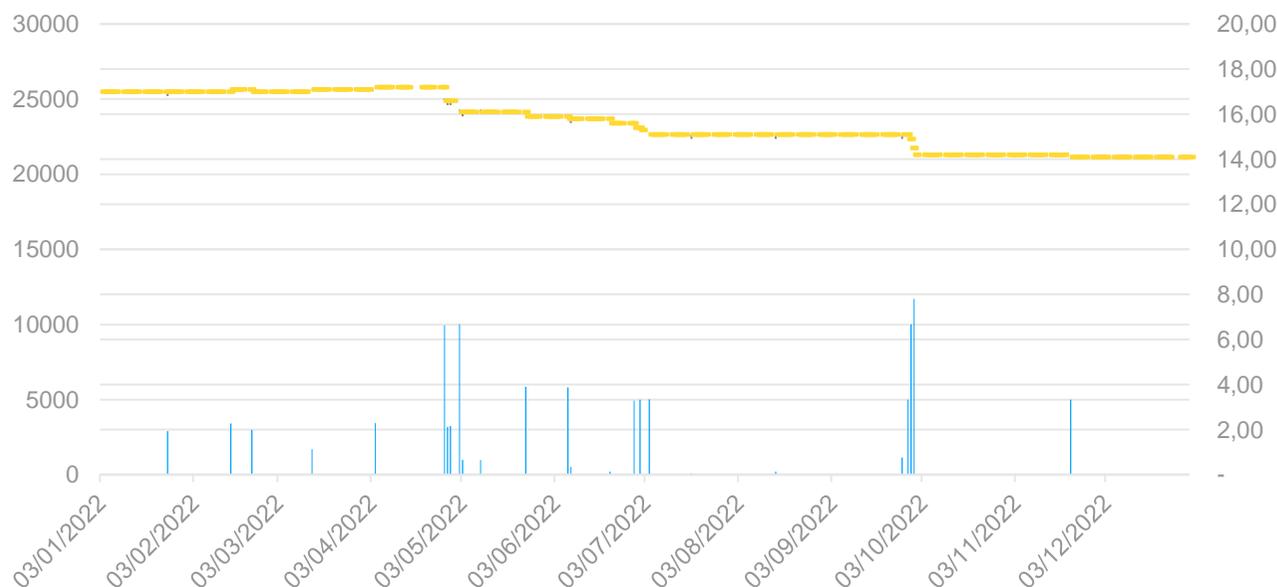
Evolución Bursátil

Evolución de la cotización



- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 31 de diciembre de 2022 a un precio de 14,10€/acc, supone una reducción de un 8.4% desde la salida a cotizar el 23/09/21 a un precio de 15,40€/acc.
- El volumen total negociado durante el ejercicio 2022 ha sido de 103 miles de €.

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



BME Growth

| | 2021 | 2022 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Capital admitido (Miles de Euros) | 36.112 | 30.955 |
| Nº de acciones (x 1.000) | 36.112 | 30.955 |
| Precio cierre período (euros) | 17,0000 | 14,1000 |
| Últ. precio período (euros) | 17,0000 | 14,1000 |
| Precio máx. período (euros) | 17,0000 | 17,2000 |
| Precio mín. período (euros) | 15,5000 | 14,1000 |
| Capitalización (Miles de Euros) | 613.908 | 436.470 |
| Volumen (miles de acciones) | 6 | 7 |
| Efectivo (miles de euros) | 91 | 103 |



Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado sin auditar a 31 de diciembre de 2022

Cuenta de Resultados consolidada sin auditar a 31 de diciembre de 2022



Estados Financieros Consolidados⁽¹⁾

Balance Consolidado sin auditar a 31 de diciembre de 2022 (€ miles)



(€) Miles de euros

| ACTIVO | 31/12/2022 | 31/12/2021 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|----------------|----------------|---|----------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | PATRIMONIO NETO | | |
| Inmovilizado intangible | 3.902 | 4.479 | Capital social | 30.955 | 36.112 |
| Inversiones inmobiliarias | 705.840 | 741.401 | Ganancias acumuladas y otras reservas | 366.791 | 390.849 |
| Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo | 8.566 | 7.405 | Acciones en patrimonio propias | -209 | -124 |
| Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo | 1.678 | 1.116 | Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A | - | -80.964 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 4.353 | 4.425 | Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B | -43.410 | -23.570 |
| Otros activos financieros | 4.353 | 4.425 | Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante | 10.827 | 52.045 |
| Activos por impuesto diferido | 1.078 | 1.059 | Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante | 364.954 | 374.348 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 725.417 | 759.885 | Participaciones no dominantes | 2.984 | 11.730 |
| | | | TOTAL PATRIMONIO NETO | 367.938 | 386.078 |
| | | | PASIVO NO CORRIENTE | | |
| | | | Provisiones a largo plazo | 2 | 766 |
| | | | Deudas a largo plazo | 252.532 | 214.903 |
| | | | Deudas con entidades de crédito | 236.419 | 199.763 |
| | | | Otras deudas | 8.232 | 8.591 |
| | | | Otros pasivos financieros | 7.881 | 6.549 |
| | | | Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A | - | - |
| | | | Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B | 43.410 | 23.570 |
| | | | Pasivos por impuesto diferido | 24.716 | 27.662 |
| | | | TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | 320.660 | 266.901 |
| | | | PASIVO CORRIENTE | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | Provisiones a corto plazo | 40 | 41 |
| Anticipos a proveedores | 1 | 33 | Deudas a corto plazo | 40.888 | 31.871 |
| Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo | 0 | 690 | Deudas con entidades de crédito | 40.275 | 31.008 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 4.828 | 4.890 | Otras deudas | 359 | 813 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 4.249 | 2.517 | Otros pasivos financieros | 254 | 50 |
| Deudores varios | 24 | 5 | Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A | 0 | 80.964 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 555 | 2.368 | Otras deudas a corto plazo con accionistas | 0 | 96 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 6 | 3 | Proveedores, entidades vinculadas | - | - |
| Periodificaciones a corto plazo | 78 | 111 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 6.166 | 8.478 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 5.654 | 10.392 | Proveedores y otras cuentas a pagar | 5.738 | 7.886 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 10.567 | 16.119 | Deudas con las Administraciones Públicas | 370 | 558 |
| | | | Anticipos de clientes | 58 | 34 |
| | | | Periodificaciones a corto plazo | 292 | 1575 |
| | | | TOTAL PASIVO CORRIENTE | 47.386 | 123.025 |
| TOTAL ACTIVO | 735.984 | 776.004 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 735.984 | 776.004 |

⁽¹⁾ Estados financieros Consolidados sin auditar.

Estados Financieros Consolidados⁽¹⁾

Cuenta de Resultados Consolidada sin auditar a 31 de diciembre de 2022 (€ miles)



| (€) Miles de euros | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|-----------------|------------------|
| Rentas brutas | 39.968 | 28.754,05 |
| Oficinas | 5.390 | 4.166 |
| Centros comerciales | 13.673 | 11.638 |
| Logística | 345 | 324 |
| Retail | 6.510 | 7.021 |
| Residencial | 1.608 | 624 |
| Hotel | 12.442 | 4.981 |
| Otros ingresos de explotación | 2.031 | 413 |
| Total ingresos de explotación | 41.999 | 29.167 |
| Total gastos de explotación | - 15.904 | - 14.476 |
| Gastos de personal | - 1.093 | - 849 |
| Gastos generales | - 14.811 | - 13.627 |
| EBITDA | 26.095 | 14.691 |
| Resultado por enajenación de inmovilizado | - 67 | - |
| Deterioro del inmovilizado intangible | - 589 | - 589 |
| Dotación a la amortización | - | - 10 |
| Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias | - 1.633 | 44.070 |
| Otros resultados | - 531 | - 28 |
| EBIT | 23.275 | 58.134 |
| Ingresos financieros | 217 | 760 |
| Resultado en la enajenación de instrumentos financieros | - | - |
| Gastos financieros | - 8.260 | - 4.399 |
| Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia | 1.160 | 1.507 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 16.392 | 56.002 |
| Impuestos sobre beneficios | - 1.650 | - 1.249 |
| RESULTADO DEL PERIODO | 14.742 | 54.753 |
| Minoritarios | 3.915 | 2.709 |
| RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE | 10.827 | 52.045 |

⁽¹⁾ Estados financieros Consolidados sin auditar.



Hechos posteriores



Hechos Posteriores



- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período:**
 - **09 de enero de 2023 – Participaciones significativas a 31 de diciembre de 2022.**
 - **27 de febrero de 2023 – Valoración de la cartera a 31 de diciembre de 2023.**



silicius
SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid

www.socimisilicius.com

