

**BME Growth**

Madrid, 04 de diciembre de 2023

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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Silicius publica la Presentación de Resultados del periodo finalizado el 30 de septiembre de 2023. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo martes 5 de diciembre 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:

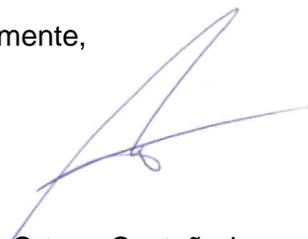
- <https://call.lifefizecloud.com/15336313>
- Código de acceso: 5555#

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](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 primeros nueve meses de 2023

## **SILICIUS mejora un 11% sus ingresos por rentas netas en términos comparables hasta los 18 millones de euros**

- La SOCIMI mantiene ingresos estables con respecto a 2022 pese a reducir su cartera, gracias al escalado de la renta de los contratos ya firmados, actualizaciones de IPC y comercializaciones
- Hoteles, residencial y centros comerciales son los segmentos que mayor crecimiento experimentan hasta septiembre de 2023, y la ocupación de la cartera de activos en explotación es del 80%
- Avanza en su plan de rotación de activos con cuatro transacciones hasta septiembre de 2023 (y otra más ejecutada en octubre), por un importe un 5% más elevado con respecto a la última valoración RICS de los inmuebles

Madrid, 04 de diciembre de 2023 - SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha cerrado los nueve primeros meses de 2023 con unas rentas brutas por valor de 22 millones de euros y rentas netas por importe de 18 millones, que se mantienen prácticamente estables con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Ambas presentan eso sí un incremento del 9,8% y del 11,2%, respectivamente, en términos comparables *Like-for-Like*, indicador que relaciona los importes conseguidos por una cartera de activos en dos periodos diferentes, sin tener en cuenta desinversiones o inversiones.



*"Los resultados de los nueve primeros meses de 2023 demuestran la robustez y consolidación de nuestra cartera de activos: a pesar de haber formalizado la venta de cinco de ellos, hemos logrado mantener prácticamente estables nuestros ingresos",* ha explicado Juan Diaz de Bustamante, director general de SILICIUS Real Estate. *"El buen rendimiento de nuestra cartera, que mantiene contratos de alquiler con una duración estable superior a los seis años, ha sido posible gracias a las nuevas comercializaciones —hemos firmado 60 nuevos contratos de arrendamiento—, al escalado de la renta de los contratos ya firmados y a las actualizaciones de IPC",* ha apuntado.

Por segmentos, y en términos comparables, los sectores que han mostrado un mayor crecimiento en rentas brutas han sido el de Hoteles con un 24,8%, el residencial con 21,1% y los centros comerciales con un 7,1% (gracias a la nueva comercialización y reposición de locales vacíos). La variación es positiva en todas las categorías, salvo en retail y oficinas.

La cartera de activos en explotación presentaba al cierre de septiembre una ocupación del 80%, lo que supone un descenso del 3% con respecto al mismo periodo del año pasado debido a la salida de una firma de abogados en edificio Obenque y a las últimas desinversiones.

En términos financieros, SILICIUS ha conseguido durante los nueve primeros meses del año un fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) de 2,7 millones de euros. Una cifra inferior a la del mismo periodo del año pasado debido a la subida de tipos de interés. El EBITDA contable se mantiene positivo, en 14,2 millones de euros, con un ligero retroceso con respecto a 2022.

El resultado de este periodo ha sido de -12,7 millones de euros, debido al efecto de valoración del experto independiente. A su vez, a cierre de septiembre, la compañía ha amortizado casi 36 millones de euros de deuda financiera, finalizando el periodo con una deuda financiera neta de 243



millones de euros al cierre de septiembre de 2023, con una ratio Loan to Value del 37,1%, bajando 200 puntos básicos desde el final del periodo 2022.

### **Desinversión estratégica en cinco activos**

SILICIUS está llevando a cabo desde principios de año un plan de rotación de inmuebles no estratégicos, que se basa en la venta de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero. Entre enero y septiembre, ha formalizado cuatro desinversiones en el periodo (y una más ejecutada en octubre), por un total de 46,5 millones de euros. El importe total de las transacciones supone un 5,0% superior a la última valoración RICS de los inmuebles.

Gracias a estas operaciones, orientadas todas ellas a desinvertir en activos no estratégicos y generar valor al accionista, se han amortizado durante el periodo 36 millones de euros de deuda, lo que ha permitido reducir el ratio LTV un 6,5% respecto al inicio del año, situándole al cierre del tercer trimestre de 2023 en un 37,1%.

SILICIUS ha finalizado los nueve primeros meses con un *Gross Asset Value* (GAV) de 657,5 millones de euros, con una cartera de 36 activos, que se distribuye así: 32% hoteles, 24% centros comerciales, 17% oficinas, 15% retail, 11% residencial y 1% logístico. Madrid supone el 47% del GAV total.

En hechos posteriores al cierre del periodo, en noviembre se ha procedido a la venta de un local comercial alquilado a Ibercaja situado, en Paseo de la Habana 16 de Madrid, por un precio de 1,4 millones de euros y se ha procedido a amortizar la hipoteca asociadas al inmueble.



## 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 2023

**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 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

[jagutierrez@mazabi.com](mailto:jagutierrez@mazabi.com)

**Juan Diaz de Bustamante**  
Managing Director

[jdbustamante@socimisilicius.com](mailto:jdbustamante@socimisilicius.com)

**SILICIUS REAL ESTATE**

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

# Carta al Accionista <sup>(1)</sup>



- Se continua con el **Plan Estratégico de rotación de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero.**
- Durante el periodo **9M23 se ha procedido a la venta de 4 activos y a la firma del compromiso de venta de otro más.**
  - El importe total de las transacciones supone un **5,0% superior a la última valoración RICS de los inmuebles.**
  - A cierre de septiembre, se **han amortizado c. 36 millones de euros de deuda bajando el ratio LTV un 6,50% respecto al inicio del año hasta un 37,1%.**
- **Aun con los 3 activos vendidos del periodo en términos absolutos desde la Renta Bruta a la Renta Neta permanecen casi sin cambios respecto a 6M23 esto ha sido provocado por un incremento en términos de “Like-for-Like” por encima de la inflación.**
- En relación a las **rentas, en términos absolutos, estas ventas han provocado ligeros impactos negativos.** A cierre de **9M23 la renta bruta ha sido de 22 millones de euros (-1,1% respecto a 9M22)** y la **renta neta 18 millones de euros (-1,8% respecto a 9M22).**
- Por el contrario, ha habido un **fuerte incremento en términos “Like-for-Like” de las Rentas Brutas de un +9,8% y de las Rentas Netas un +11,2% respecto a 9M22,** gracias a los **escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y las nuevas comercializaciones.**
  - Por segmentos, **Hoteles (+24,8% LfL) y Residencial (+21,1% LfL) son los segmentos que mayor crecimiento experimentan ; aunque se reseña el crecimiento en Centros Comerciales (+7,1%) gracias a la nueva comercialización y reposición de locales vacíos.**
- Al cierre de septiembre, la deuda financiera neta se ha situado en **243 millones de euros.** El **tipo de interés medio se ha incrementado hasta un 6,5%** debido a la estructura de financiación actual con gran parte del endeudamiento a tipo variable sobre el Euribor.
- Intensidad actividad comercial con la **firma de 60 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable de algo más de 16.000m<sup>2</sup>,** se ha producido una ligera bajada **de la ocupación de inmuebles en explotación de -3,0% en el periodo debido a la salida de Arriaga Asociados en Obenque y las desinversiones del periodo.**
- **Descenso del EBITDA hasta los 14,2 millones de euros (-17,6% respecto al 9M22)** con **descenso del FFO hasta los 2,7 millones de euros (-81,1% respecto al 9M22),** debido al incremento del coste financiero.
- **Descenso del resultado por acción hasta los -0,41€/acc (-141,6% respecto a 9M22)** por efecto de **menor valoración de la cartera por el experto independiente.**

<sup>(1)</sup> Información financiera correspondiente al 9M23 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

# Contenido



Resumen Ejecutivo

9M23 Resultados Financieros

Evolución del Negocio

Inversiones, desinversiones y Capex

Estados Financieros Consolidados

Hechos posteriores





## RESUMEN EJECUTIVO

“HIGHLIGHTS”

Principales KPI's 9M 2023



# “HIGHLIGHTS”

## RESULTADOS FINANCIEROS<sup>(1)</sup>

- En términos absolutos ligeros impactos por las ventas de activos durante el periodo. Renta Bruta de 22 millones de € (-1.1% respecto a 9M22) y Renta Neta de 18 millones de € (-1.8% respecto a 9M22).
- Ligero descenso del EBITDA hasta los 14,2 millones de € (-17.6% respecto a 9M22).
- LTV Neto de 37.1% (-6.5% respecto a FY22) habiendo amortizado c. 36 millones de € de deuda a cierre de septiembre.

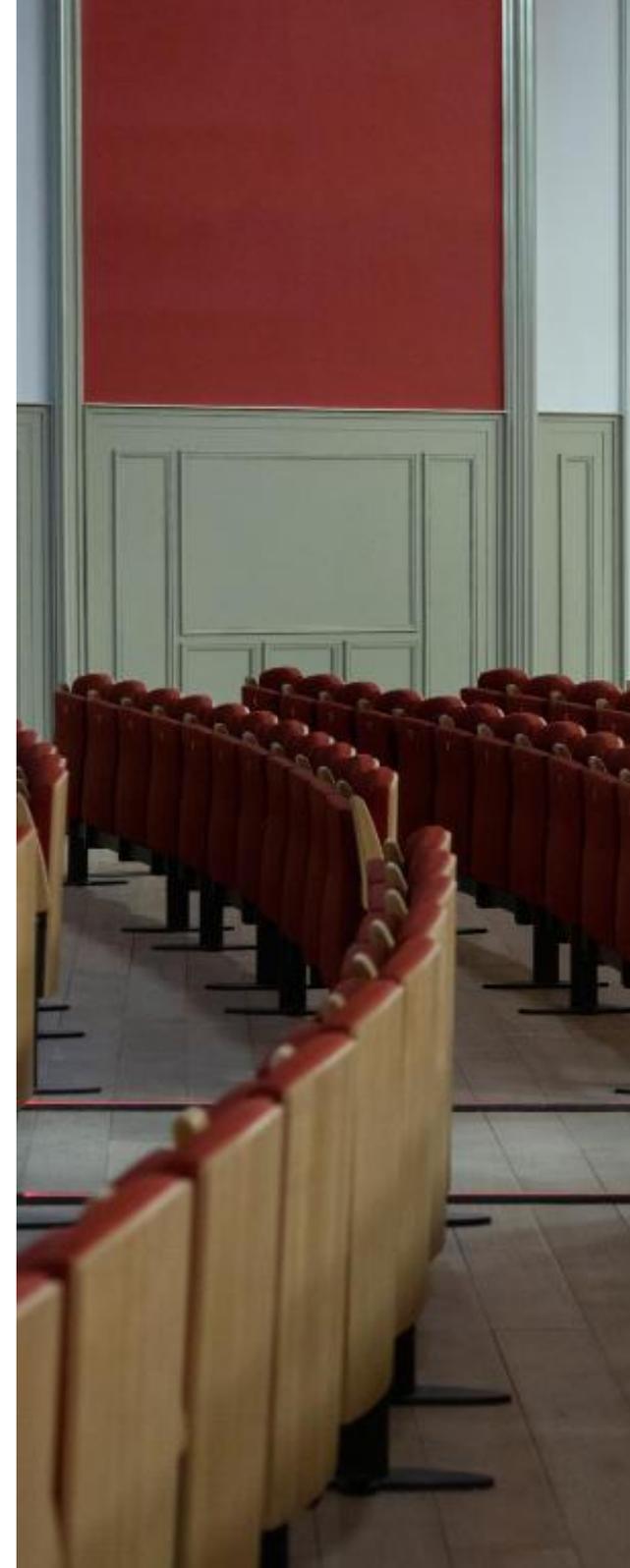
## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Fuerte incremento en términos “Like-for-Like” de las Rentas Brutas de un +9,8% y de las Rentas Netas un +11,2%, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y las nuevas comercializaciones.
- A cierre del periodo ocupación de la cartera en explotación de un 80% (-3% respecto a 6M23 debido a las ventas de activos).
- Intensidad de firma de 60 nuevos contratos de arrendamiento en el portfolio.

## CREACIÓN DE VALOR

- Se han producido cuatro desinversiones en el periodo dentro del plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista. El importe total de las transacciones supone un +5,0% superior a la última valoración RICS de los inmuebles.

<sup>(1)</sup> Información financiera correspondiente al tercer trimestre del 2023 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



# PRINCIPALES “KPI’s” 9M23\*



**36**  
INMUEBLES

**330.220**  
M<sup>2</sup> SBA

**80%**  
Ocupación <sup>(1)</sup>

**6,3 años**  
WAULT<sup>(2)</sup>



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

**18M€**  
Rentas Netas

**14,2M€**  
EBITDA  
Contable

**(12,7M€)**  
Resultado  
consolidado  
IFRS



**657M€**  
GAV <sup>(4)</sup>

**243M€**  
Deuda Neta  
7 años de  
vencimiento  
medio

**37.1%**  
LTV Neto

**6.5%**  
Tipo de interés  
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación (los activos en proceso de rehabilitación: Rivas Ed A, C y D; 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 hasta el tercer trimestre de 2023 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. 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 30/06/23 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.

(\*) Información financiera correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2023 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



## 9M23 Resultados Financieros

Evolución financiera  
consolidada

Evolución de Rentas Brutas

Endeudamiento



# 9M23 Resultados Financieros

## Evolución financiera consolidada



- Aun con los 4 activos vendidos del periodo, en términos absolutos, desde la Renta Bruta a la Renta Neta permanecen casi sin cambios, esto ha sido provocado por un incremento en términos “Like-for-Like” de las Rentas Brutas de un +9,8% y de las Rentas Netas un +11,2%, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y la nueva comercialización.
- Descenso del resultado por acción hasta los -0,41€/acc (-141,6% respecto a 9M22) por efecto de por la menor valoración de la cartera por el experto independiente a cierre de junio.

(€ millones)	9M23 (*)	9M22	Variación
Rentas Brutas	22,0	22,3	(1.1%)
Rentas Brutas después de incentivos <sup>(1)</sup>	21,1	21,6	(2.6%)
Rentas Netas	18,0	18,3	(1.8%)
EBITDA Contable <sup>(2)</sup>	14,2	17,2	(17.6%)
FFO <sup>(3)</sup>	2,7	14,5	(81.1%)
Resultado Neto (IFRS)	-12,7	30,6	(141.6%)
<b>(€ por acción)<sup>(4)</sup></b>			
FFO	0,09	0,46	(81.1%)
EPS	(0,41)	0,97	(141.6%)

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

<sup>(2)</sup> El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

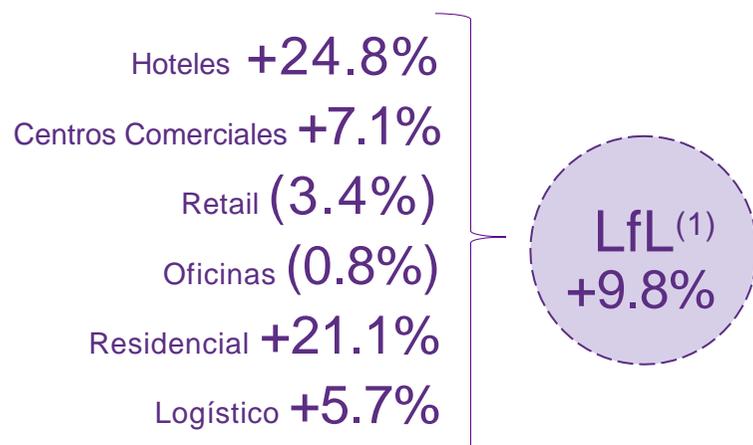
<sup>(3)</sup> FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

<sup>(4)</sup> Dato 9M22 reconciliado entre nº de acciones actuales post reducción para mejor comparativa.

<sup>(\*)</sup> Información financiera correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2023 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

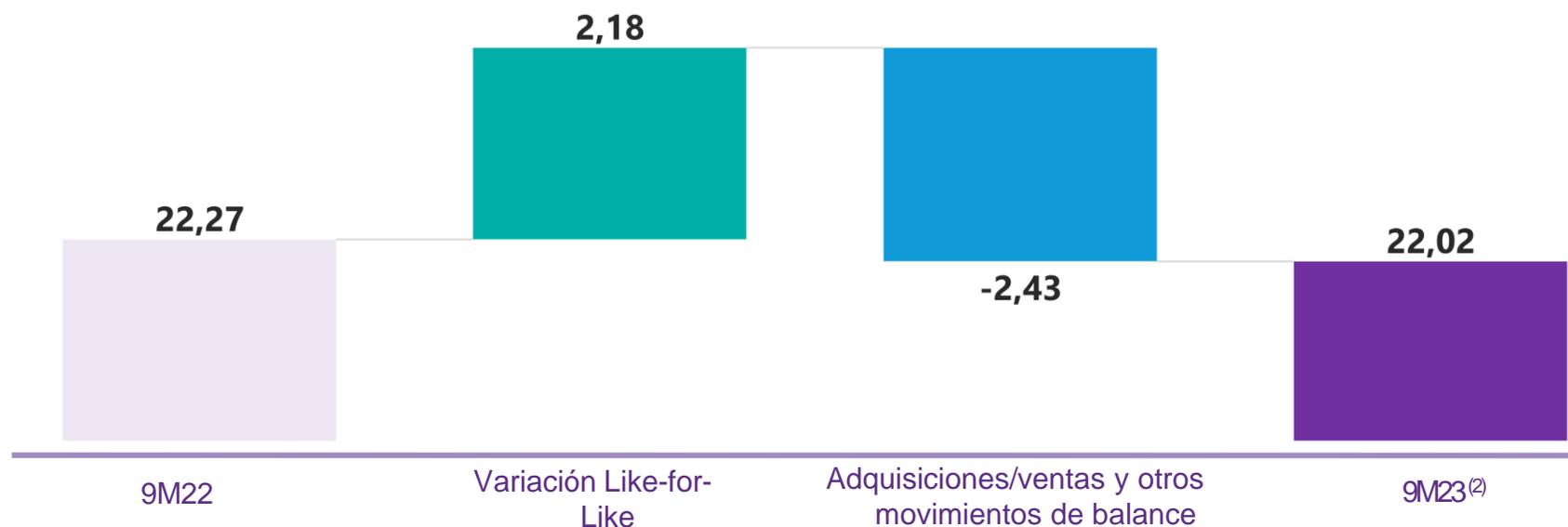
# 9M23 Resultados Financieros

## Evolución de Rentas Brutas



- **Robusto crecimiento de las rentas en términos Like-for-Like superior a la inflación.**
- **Crecimiento robusto en Hotelero y residencial** motivado por la firma de nuevos contratos con generación de rentas estables en el ejercicio 2023 y escalado de rentas.
- **Fuerte crecimiento en Centros Comerciales** gracias a la estrategia y 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. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

<sup>(2)</sup> Información financiera correspondiente al 9M23 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

# Valoración de la cartera y endeudamiento

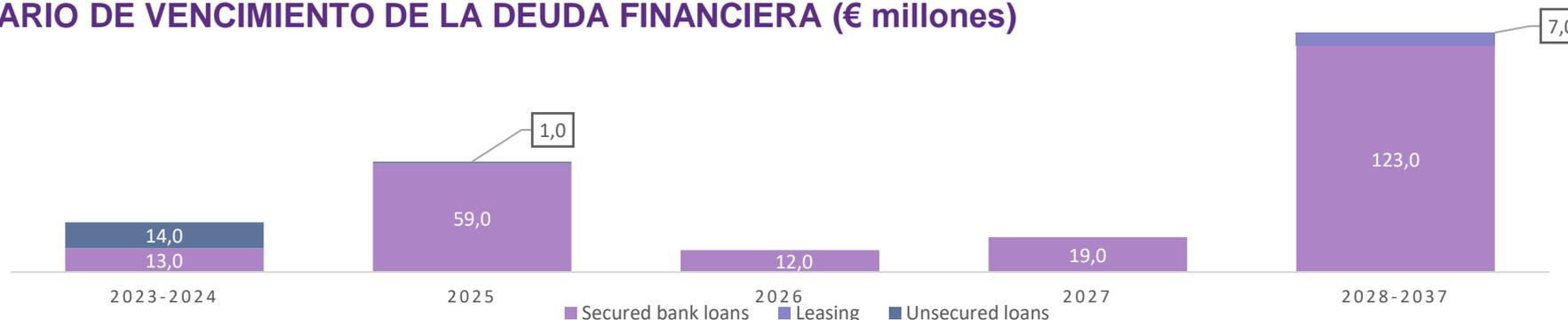
## Endeudamiento



- Según el plan estratégico de rotación de activos aprobado, a cierre de septiembre, se han amortizado c. 36 millones de euros de deuda bajando el ratio LTV un 6,50% respecto al inicio del año hasta un 37.1%.

	30/09/23 <sup>(2)</sup>	31/12/22	Variación
<b>Deuda Financiera Bruta</b>	€ 249,4 m	€ 285,3 m	(12.6%)
<b>Caja y Equivalentes</b>	€ 5,7 m	€ 5,7 m	1.7%
<b>Deuda Financiera Neta</b>	€ 243,6 m	€ 279,6 m	(12.9%)
<b>GAV <sup>(1)</sup></b>	€ 657,5 m	€ 705,8 m	(6.9%)
<b>LTV Neto</b>	37.1%	39.6%	(6.5%)
<b>Tipo de interés medio</b>	6.55%	4.98%	31.5%
<b>Endeudamiento a tipo fijo</b>	23.1%	26.8%	(13.9%)
<b>Vencimiento medio (años)</b>	7	7	1.6%
<b>Deuda sin recurso</b>	6.6%	16.0%	(58.9%)

### 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.

<sup>(2)</sup> Información financiera correspondiente al 9M23 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



## **Evolución del Negocio**

**Distribución del portfolio**

**Desglose de rentas brutas**

**Ocupación y WAULT**

**9M23 Actividad de alquileres**

**mazabi**  
GESTIÓN DE PATRIMONIOS

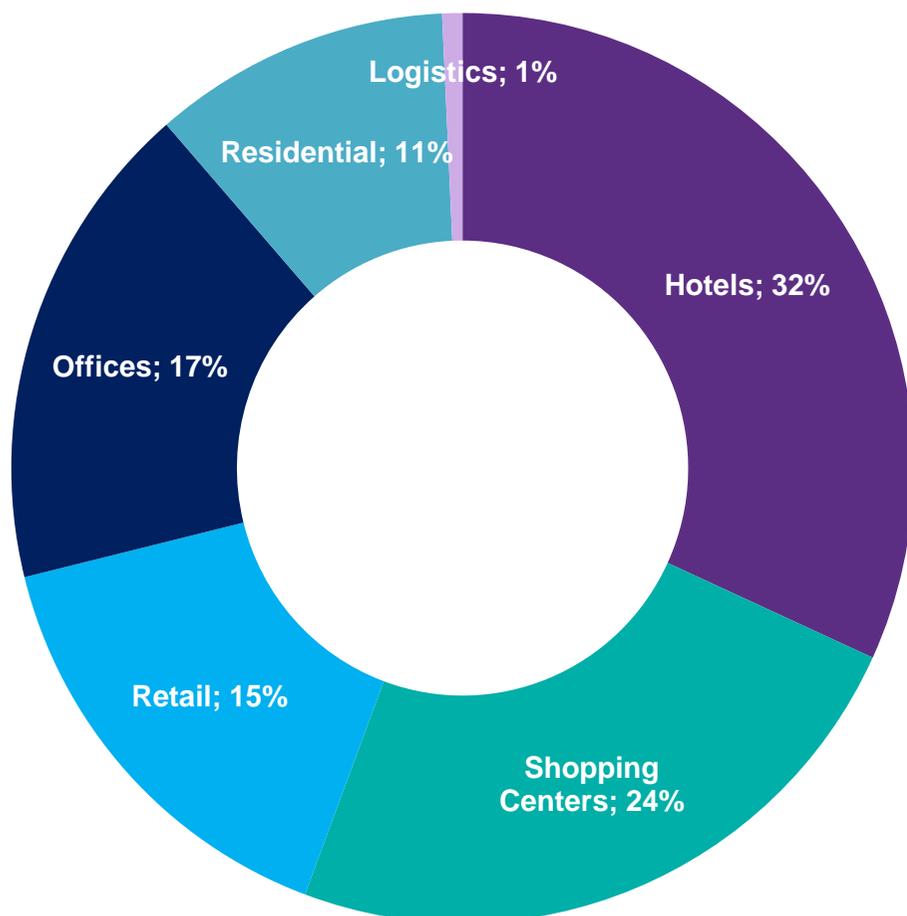
# Evolución del Negocio

## Distribución del portfolio

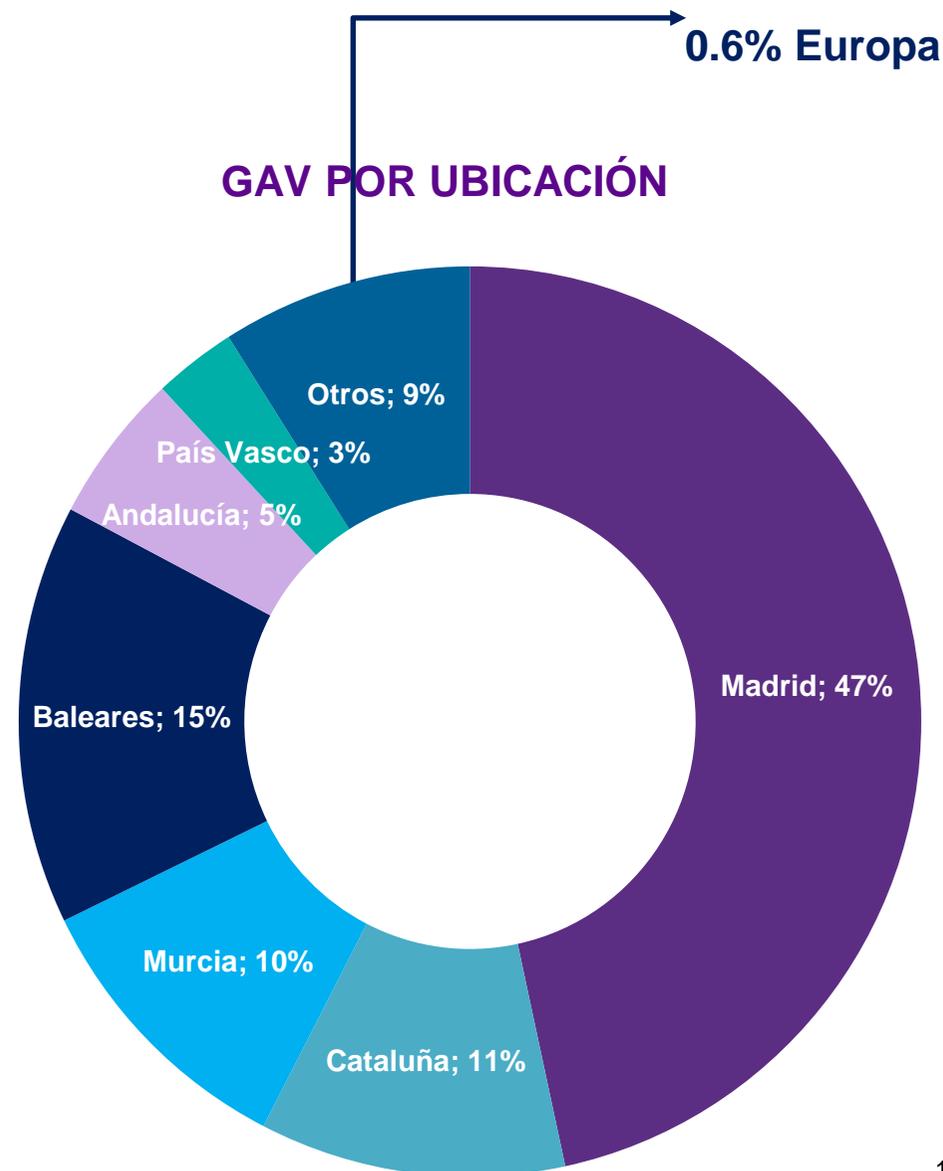


- Mejora de diversificación del portfolio en cuanto al valor.
- Madrid supone el 47% del GAV total.

### GAV POR TIPO DE ACTIVO



### GAV POR UBICACIÓN



# Evolución del Negocio

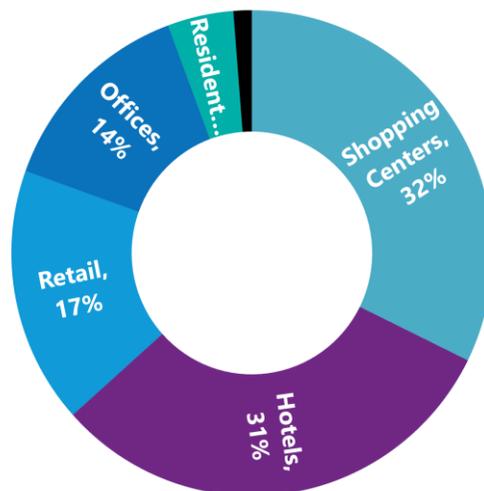
## Desglose renta brutas <sup>(1)</sup>



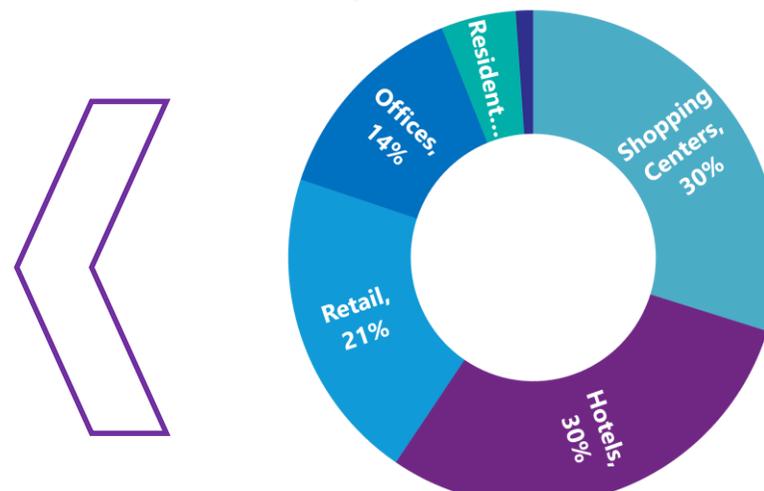
- Incremento muy significativo de rentas en Centros comerciales y hoteles (+0.7M€).
- Bajada de rentas en residencial y retail por el efecto ventas de activos del periodo.

(€ miles)	9M23 <sup>(2)</sup>	9M22	Variación
<b>Hoteles</b>	6.848	6.607	3.6%
<b>Centros Comerciales</b>	7.110	6.639	7.1%
<b>Retail</b>	3.767	4.593	(18.0%)
<b>Oficinas</b>	3.054	3.077	(0.8%)
<b>Residencial</b>	972	1.098	(11.4%)
<b>Logístico</b>	273	258	5.7%

9M23 Desglose Renta Bruta



9M22 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 9M23 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

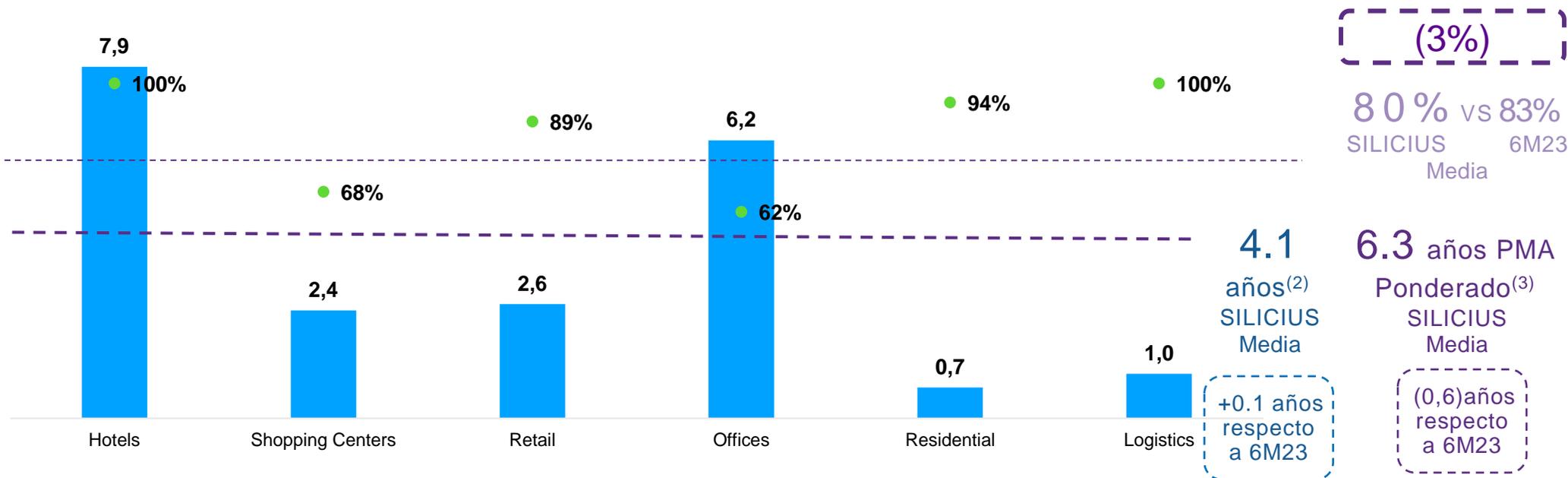
# Evolución del Negocio

## Ocupación y WAULT



- Ligera bajada de la ocupación de los activos en explotación hasta un 80% debido a las ventas de inmuebles y el efecto base del cálculo.
- PMA ponderado de los 6.3 años (-0,6 años respecto a 6M23)

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



<sup>(1)</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 Ed A, C y D y Atocha).

<sup>(2)</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>(3)</sup> Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta acumulada hasta el tercer trimestre de 2023 de cada contrato de alquiler.

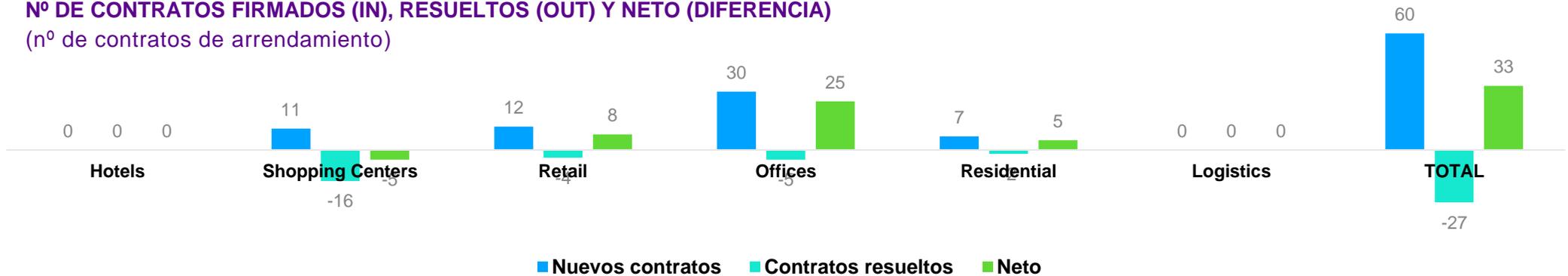
# Evolución del Negocio

9M23 Actividad de alquileres



- **Intensidad comercial** en la firma de **nuevos contratos** de alquileres en **Oficinas, Centros comerciales y Retail**.
- **Se han firmado 60 nuevos contratos** de arrendamiento por una superficie total de más de 16.000m<sup>2</sup> contratados.

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



## OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

 <p>CC Thader</p> 	 <p>Velázquez 123</p> 	 <p>CC La Fira</p> 
 <p>Los Madrazo</p> 	 <p>Atocha</p> 	 <p>Square Garden - Rivas</p> 



## Creación de Valor

Desinversiones 9M23

PROXIMA APERTURA

PRÓXIMA APERTURA

PLAYzone  
by Top World

PLAYzone

REALIDAD  
VIRTUAL

TRAMPOLINE  
PARK

# Creación de Valor

## Desinversiones 9M23



- Se han producido **cuatro desinversiones en el periodo (otra más ejecutada en octubre)** dentro del **plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista**. El importe total de las transacciones supone un **+5,0%** superior a la última valoración RICS de los inmuebles.



Local en San Sebastián (Guipúzcoa)

Fecha de Venta	29/03/23
Precio <sup>(1)</sup>	€ 6,3 m

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 6,3 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.



Local en Parque Comercial de Nassica (Getafe)

Fecha de Venta	29/03/23
Precio <sup>(1)</sup>	€18,4 m

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 18,4 miles de euros, supone un +10,2% respecto al último GAV del activo.

<sup>(1)</sup> Costes de transacción no incluidos.

# Creación de Valor

## Desinversiones 9M23



- Se han producido **cinco desinversiones en el periodo** dentro del **plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista**. El importe total de las transacciones supone un **+5,0% superior a la última valoración RICS de los inmuebles**.



3  
Edificio San Onofre, 5 (Madrid)

Fecha de Venta	20/06/23
----------------	----------

Precio <sup>(1)</sup>	€ 14,5 m
-----------------------	----------

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 14,5 miles de euros, supone un +5,17% respecto al último GAV del activo.



4  
Local en Centro Comercial Parque Oeste (Alcorcón)

Fecha de Venta	27/10/23
----------------	----------

Precio <sup>(1)</sup>	€3,5 m
-----------------------	--------

- Activo no estratégico dentro del plan de rotación de 2023.
- Venta por un importe de 3,5 miles de euros (Arras confirmatorias firmadas con fecha 30/06/23), aproximadamente el valor del GAV.

<sup>(1)</sup> Costes de transacción no incluidos.

# Creación de Valor

Desinversiones 9M23



- Se han producido **cinco desinversiones en el periodo** dentro del **plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista**. El importe total de las transacciones supone un **+5,0% superior a la última valoración RICS de los inmuebles**.



Fecha de Venta	Jul/23
Precio <sup>(1)</sup>	€ 3,8 m

- Venta del 100% de la participación de SILICIUS en sociedad no estratégica.
- El precio de venta ha sido 3.878 miles de euros, igual a NAV, que supone un beneficio bruto de un 29% desde su entrada en 2019.

<sup>(1)</sup> Costes de transacción no incluidos.



## Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado sin auditar a 30 de septiembre de 2023

Cuenta de Resultados consolidada sin auditar a 30 de septiembre de 2023

# Estados Financieros Consolidados<sup>(1)</sup>

Balance Consolidado sin auditar a 30 de septiembre de 2023 (€ miles)



(€) Miles de euros

ACTIVO	30/09/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inmovilizado intangible	2.885	3.902
Inversiones inmobiliarias	657.453	705.840
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	6.422	8.566
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	2.618	1.678
Inversiones financieras a largo plazo	1.970	4.353
Otros activos financieros	1.970	4.353
Activos por impuesto diferido	1.078	1.078
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>672.426</b>	<b>725.417</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Anticipos a proveedores	0	1
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.818	4.828
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8.818	4.265
Deudores varios	0	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas		555
Inversiones financieras a corto plazo	0	6
Periodificaciones a corto plazo		78
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.749	5.654
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>14.567</b>	<b>10.567</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>686.993</b>	<b>735.984</b>

(€) Miles de euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2023	31/12/2022
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Capital social	31.394	30.955
Ganancias acumuladas y otras reservas	375.783	366.791
Acciones en patrimonio propias	(219)	(209)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	0	0
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(46.529)	(43.410)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	(12.973)	10.827
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>	<b>347.456</b>	<b>364.954</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>	<b>3.060</b>	<b>2.984</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>350.516</b>	<b>367.938</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Provisiones a largo plazo	3	2
Deudas a largo plazo	229.791	252.532
Deudas con entidades de crédito	170.946	194.780
Otras deudas	7.963	8.232
Otros pasivos financieros	50.882	49.520
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	46.529	43.410
Pasivos por impuesto diferido	23.419	24.716
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>299.742</b>	<b>320.660</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Provisiones a corto plazo	44	40
Deudas a corto plazo	27.177	40.888
Deudas con entidades de crédito	15.676	20.336
Otras deudas	359	359
Otros pasivos financieros	11.142	20.193
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	0	0
Otras deudas a corto plazo con accionistas	5	0
Proveedores, entidades vinculadas		-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.294	6.166
Proveedores y otras cuentas a pagar	3.594	5.738
Deudas con las Administraciones Públicas	1.308	370
Anticipos de clientes	392	58
Periodificaciones a corto plazo	4.215	292
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>36.735</b>	<b>47.386</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>686.993</b>	<b>735.984</b>

<sup>(1)</sup> Estados financieros Consolidados sin auditar.

# Estados Financieros Consolidados<sup>(1)</sup>

Cuenta de Resultados Consolidada sin auditar a 30 de septiembre de 2023 (€ miles)



(€) Miles de euros	30/09/2023	30/09/2022
<b>Rentas brutas</b>	<b>25.440</b>	<b>27.304</b>
Oficinas	4.162	3.420
Centros comerciales	9.229	8.917
Logística	273	258
Retail	4.007	4.884
Residencial	1.004	1.150
Hotel	6.764	8.675
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.394</b>	<b>84</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>26.834</b>	<b>27.388</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>- 12.656</b>	<b>- 10.220</b>
Gastos de personal	- 1.058	- 884
Gastos generales	- 11.598	- 9.336
<b>EBITDA</b>	<b>14.178</b>	<b>17.168</b>
Resultado por enajenación de inmovilizado	- 1.939	8.832
Deterioro del inmovilizado intangible	- 442	- 442
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	- 13.061	7.917
<b>EBIT</b>	<b>- 1.264</b>	<b>33.475</b>
Ingresos financieros	130	106
Gastos financieros	- 12.259	- 3.875
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	- 92	735
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>- 13.485</b>	<b>30.441</b>
Impuestos sobre beneficios	749	123
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-12.736</b>	<b>30.564</b>
Minoritarios	237	195
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>-12.973</b>	<b>30.369</b>

<sup>(1)</sup> Estados financieros Consolidados sin auditar.



## Hechos posteriores



# Hechos Posteriores



- **Con fecha 15/11/23 se ha procedido a la venta de un local comercial alquilado a Ibercaja sito en Paseo de la Habana 16 de Madrid, por un precio de 1,4 millones de euros y se ha procedido a amortizar la hipoteca del inmueble por c. 0,4 millones de euros con Caixa Popular - Caixa Rural Coop de Crédito V.**



**silicius**  
SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º  
28006 Madrid

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

