

BME Growth

Madrid, 3 de marzo de 2026

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 anticipa la Presentación de Resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, previo a la emisión del informe de auditoría por parte del auditor. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo miércoles 4 de marzo de 2026, 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.



NOTA DE PRENSA:

SILICIUS cierra 2025 con un beneficio neto de 17,8 millones de euros y consolida el crecimiento operativo de su portfolio

- La SOCIMI registra avances sólidos en todas las métricas clave, con crecimiento de las rentas brutas y netas, mejora del EBITDA, fuerte expansión del FFO y retorno a beneficios, impulsados por la evolución positiva de todos los segmentos y en una mayor capacidad de generación de caja recurrente.
- La compañía ha culminado la refinanciación de su deuda con nueva financiación sindicada a largo plazo, reducción significativa del coste financiero y descenso de la ratio de endeudamiento.
- Además, ha ejecutado la salida de Merlin mediante el Mecanismo de Acciones B, reduciendo el capital social y avanzando en la optimización de su estructura accionarial.

Madrid, 03 de marzo de 2026 – SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo con rentas estables, ha cerrado el ejercicio 2025 con un beneficio neto de 17,8 millones de euros, frente a las pérdidas de 9,7 millones registradas en 2024. El ejercicio confirma el cambio de etapa de la compañía, apoyado en un avance sostenido del desempeño operativo del portfolio, la culminación de la refinanciación y el fortalecimiento de la estructura de capital tras la salida de Merlin.

La evolución del negocio en 2025 refleja un progreso consistente de las magnitudes operativas y una mayor capacidad de convertir la actividad ordinaria en caja. Las rentas netas alcanzaron 23,3 millones de euros, un +7,1% respecto al ejercicio anterior. En paralelo, el EBITDA se situó en 16,7 millones de euros y el FFO aumentó un 147%, reforzando la visibilidad sobre la generación recurrente.

En términos comparables, las rentas brutas ascendieron a 28,5 millones de euros, con un crecimiento del 7,6% frente a 2024 y una aportación positiva en todas las tipologías de activos. Por segmentos, el crecimiento comparable fue de +10,5% en Centros Comerciales, +29,5% en Residencial, +9,2% en Oficinas, +5,2% en Retail, +2,8% en Logístico y +2,5% en Hoteles.



Este avance se sustenta en una gestión comercial especialmente activa. Durante el ejercicio, SILICIUS firmó 170 nuevos contratos de arrendamiento sobre una superficie bruta alquilable superior a 11.460 m², con especial dinamismo en Centros Comerciales, Retail y Oficinas. La ocupación media de los activos en explotación se situó en el 88%, mejorando 1,8% respecto a 2024, mientras que el WAULT ponderado alcanzó 4,5 años, reforzando la estabilidad de ingresos a medio plazo.

Optimización de la estructura financiera

Uno de los hitos clave del ejercicio ha sido la culminación de la reestructuración integral de la deuda, orientada a optimizar el coste financiero, extender vencimientos y reforzar la visibilidad del perfil de caja futuro. En 2025, la compañía formalizó nueva financiación sindicada por 163,3 millones de euros, elevando el vencimiento medio hasta ocho años y reduciendo de forma significativa el coste de la deuda. Adicionalmente, se amortizaron 39 millones de euros con fondos procedentes de las desinversiones ejecutadas durante el periodo.

Como resultado, la deuda financiera neta se situó en 158 millones de euros, una reducción del 17,6% respecto al ejercicio anterior, manteniendo un perfil prudente con un LTV del 33%. Asimismo, el 97% de la deuda queda estructurada a tipo fijo, con un coste medio del 4,68%. Esta estructura refuerza la solidez del balance y dota a SILICIUS de mayor flexibilidad para ejecutar su plan estratégico, maximizando la conversión del crecimiento operativo en generación de caja.

Para **Juan Díaz de Bustamante, director general de SILICIUS**, "2025 marca un punto de inflexión en la evolución de la compañía. Hemos combinado un crecimiento operativo sólido con una optimización estructural del balance que nos permite operar con mayor eficiencia, menor coste financiero y mayor visibilidad. Esta nueva estructura permite transformar crecimiento operativo en Cash Flow distribuable. Con ello, se consolida una propuesta de valor clara: disciplina en la asignación de capital, rotación activa de activos con creación de valor y remuneración creciente al accionista, manteniendo capacidad para seguir impulsando el plan estratégico de crecimiento".

Reducción y simplificación del capital social

Además, se completó en 2025 un paso relevante en la optimización de su estructura de capital: la salida de Merlin Properties del accionariado mediante la ejecución del Mecanismo de Acciones B, que supuso una reducción del 17,9% del capital social, equivalente a 5.623.475 acciones, por un importe asignado de 66,9 millones de euros. La operación se instrumentó mediante la devolución de los activos inmobiliarios ubicados en Los Madrazo 6-10 (Madrid) y el Hotel Barceló Nura (Menorca).

En total, durante el 2025 se han producido cuatro desinversiones por un importe agregado de 109 millones de euros, con una prima sobre el último GAV del 17%. A cierre de 2025 el GAV ascendió a 494 millones de euros, un incremento del 2,3% en términos comparables respecto al año anterior.



Avances en sostenibilidad y transparencia, con reconocimiento de EPRA y progreso en huella de carbono

En materia de sostenibilidad, SILICIUS ha obtenido por segundo año consecutivo el EPRA BPR Gold Award por su reporting financiero y ha mejorado su calificación en sostenibilidad hasta alcanzar el EPRA sBPR Gold Award, reforzando su posicionamiento en transparencia y buen gobierno.

Asimismo, la compañía registró por segunda vez su huella de carbono en el Registro de huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de dióxido de carbono del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. La inscripción acredita el cálculo de las emisiones de gases de efecto invernadero bajo los alcances 1, 2 y 3, incluyendo emisiones directas, consumo energético y emisiones indirectas asociadas, entre otros, a transporte, servicios contratados, residuos generados y uso de activos arrendados a terceros.

Sobre SILICIUS

SILICIUS es la SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario) del grupo MAZABI especializada en la compra y gestión de activos con rentas estables a largo plazo para sus inversores. La compañía cotiza en el BME Growth desde septiembre de 2021 con una cartera que suma en la actualidad más de 291.580 metros cuadrados y un valor bruto (GAV) de 494 millones de euros. El grueso de sus activos está repartido entre los segmentos hotelero, Centros Comerciales, retail, oficinas, residencial y logístico principalmente en España, así como en localizaciones *prime* de algunas de las principales ciudades europeas.

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

ROMAN

Ginés Cañabate / g.canabate@romanrm.com / 649 214 470

Irene Osuna / i.osuna@romanrm.com / 602 256 400



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

FY 2025

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

Juan Díaz de Bustamante
Managing Director

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

Carta al Accionista ⁽¹⁾



- **2025 marca un punto de inflexión en la evolución de la Compañía. Se ha demostrado la resiliencia y capacidad de crecimiento de la cartera a través de una mejora consistente de las rentas y de los principales indicadores operativos, al tiempo que se ha culminado con éxito la reestructuración financiera a largo plazo. Esta combinación, fortaleza operativa y optimización del balance, refuerza de forma estructural nuestra capacidad de generación de caja.**
- **El resultado es un modelo más eficiente, con menor coste financiero, mayor visibilidad y flexibilidad, que permite transformar crecimiento operativo en Cash Flow distribuible. Con ello, se consolida una propuesta de valor clara: disciplina en la asignación de capital, rotación activa de activos con creación de valor y remuneración creciente al accionista, manteniendo capacidad para seguir impulsando el plan estratégico de crecimiento.**
- **Renta bruta de los 28,5 millones de € y renta neta de 23,3 millones de €. En términos comparables, Like-for-Like, la evolución de rentas brutas ha sido de +7.6% respecto a FY24 con crecimiento positivo en todos los segmentos.**
- **EBITDA positivo de 16,7 millones de € (+1.6% respecto al FY24) manteniendo el ratio EBITDA/Renta Neta en un 71.7% (vs 75.6% de FY24) con FFO positivo de 2,2 millones de € (+147.1% respecto a FY24).**
- **Al cierre del ejercicio, el valor bruto de sus activos (Gross Asset Value, GAV,) alcanza los 494 millones de euros, frente a los 581 millones de diciembre de 2024. La variación se desglosa en un +1,5% por el Capex invertido en los inmuebles, -18,9% por las ventas del período y un +2,3% de variación en términos comparables Like for Like, a pesar de la disminución de las “exit yields” de media de la cartera en -0,07% respecto al cierre de 2024.**
- **Se ha producido un incremento de la ocupación del total de la cartera (en explotación y en rehabilitación) en +1.1% respecto a FY24 con incremento de otro +1.8% de la ocupación cartera en explotación (excluyendo inmuebles en rehabilitación).**
 - **Se han firmado 170 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie agregada total superior a 11.460m² contratados. Los segmentos centros comerciales, retail y oficinas (Rivas) son los que han acaparado la principal actividad comercial.**
- **Durante el ejercicio se han producido cuatro desinversiones por un importe agregado de 109 millones de euros con una prima sobre último GAV de un +17%.**
 - **Se ha completado con éxito el Mecanismo de Acciones B de Merlin Properties reduciendo el capital en 5.623.475 acciones (un 17.9% del capital social) por un valor asignado de 66,9 millones de €, con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en los activos inmobiliarios (i) Los Madrazo números 6 – 10, Madrid y (ii) Hotel Barceló Nura de Menorca aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 18 de noviembre de 2025 bajo el punto segundo de su orden del día.**
- **Se ha completado el objetivo de la estructuración a largo plazo de la deuda financiera. La nueva financiación permite a la Sociedad alcanzar su objetivo de alinear los términos y condiciones de sus principales fuentes de financiación, ampliar su vencimiento y establecer una estructura financiera más flexible y barata que le permita continuar con el desarrollo de su plan estratégico de crecimiento generando valor a los accionistas. Además, se han amortizado 39 millones de € de deuda adicional por las ventas del periodo.**
 - **Deuda financiera neta de 158 millones de €, manteniéndose el LTV en 33.0% con un plazo medio de vencimiento de 8 años y un coste medio de un 4.60% (-15.9% respecto a FY24).**

(1) Información financiera correspondiente al ejercicio 2024 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Contenido

- Resumen Ejecutivo
- FY 25 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 2025

“HIGHLIGHTS”

RESULTADOS FINANCIEROS ⁽¹⁾

- GAV de 494 millones de € a 31/12/25 (+2.3% “Like-for-Like” vs. 31/12/24).
- Rentas Brutas de 28,5 millones de € y Renta Neta de 23,3 millones de € (+71% vs FY24).
- Las rentas en términos comparables (Like-for-Like) han incrementado en un 7.6% respecto a FY24 lo que demuestra el buen performance de la cartera y la gran actividad comercial del periodo.
- LTV Neto de 33.0% con tipo de interés medio de 4.6% y plazo medio de vencimiento de 8 años.

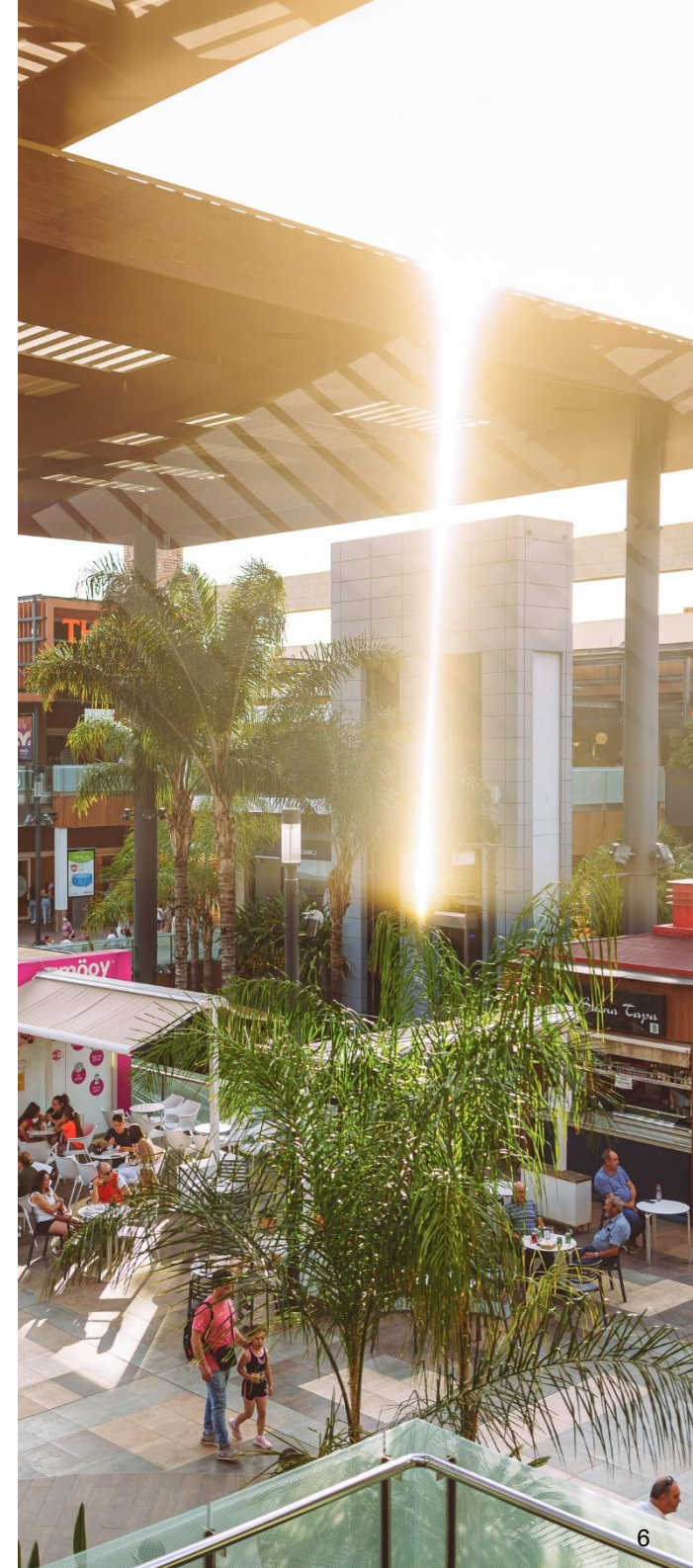
EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Robusto crecimiento de rentas a largo plazo en el portfolio gracias a los escalados de rentas, las actualizaciones de las rentas y a las nuevas comercializaciones.
- Incremento de la ocupación de la cartera en explotación en +1.1% respecto al cierre del año y un +1.8% respecto a la ocupación de la totalidad de la cartera.
- Se han firmado un total de 170 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total agregada superior a 11.460 m² contratados.

CREACIÓN DE VALOR

- Se han producido cuatro desinversiones en el periodo por un importe agregado de 109 millones de euros con una prima sobre ultimo GAV de un 17%.
- Ejecución de reducción de capital (17.9% del capital social) del mecanismo de Acciones B de Merlin Properties.

(1) Información financiera correspondiente al ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



PRINCIPALES “KPI’s” FY25



29
INMUEBLES

291.580
M² SBA

88%
Ocupación ⁽¹⁾

4,5 años
WAULT⁽²⁾



28,5M€
Rentas
Brutas ⁽³⁾

23,3M€
Rentas Netas

16,7M€
EBITDA
Contable

17,8M€
Resultado
consolidado
IFRS



494M€
GAV ⁽⁴⁾

158M€
Deuda Neta
8 años de
vencimiento
medio

33.0%
LTV Neto

4.6%
Tipo de interés
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 71,3% teniendo en cuenta los activos en proceso de rehabilitación (Rivas Ed A y D).

(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 del ejercicio 2025 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 31/12/25 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.

(5) Información financiera correspondiente al ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



FY25 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas

FY25 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada



- Variación positiva en términos absolutos de las métricas financieras de la compañía gracias a la generación de rentas de los nuevos contratos firmados, así como a la bajada de coste financiero gracias a la reestructuración financiera de la compañía de Abril.
- EBITDA positivo de 16,7 millones de € (+1.6% vs FY24)
- Incremento del FFO hasta los 2,2 millones de €.

(€ millones)	FY25 (*)	FY24	Variación
Rentas Brutas	28,5	28,7	(0,4%)
Rentas Brutas después de incentivos ⁽¹⁾	26,4	25,9	2,1%
Rentas Netas	23,3	21,7	7,1%
EBITDA Contable ⁽²⁾	16,7	16,4	1.6%
FFO ⁽³⁾	2,2	0,7	147,1%
Resultado Neto (IFRS)	17,8	(9,7)	2,748.8%
(€ por acción)			
FFO	0,08	(0,02)	147,1%
EPS	0,69	(0,87)	2748,8%

⁽¹⁾ 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.

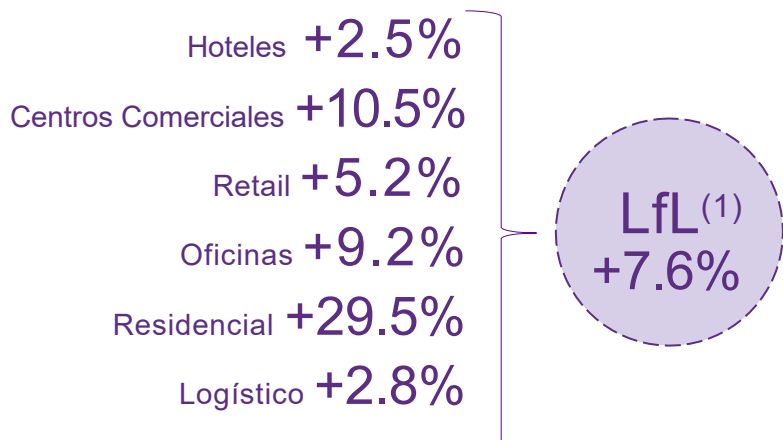
⁽²⁾ El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

⁽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.

^(*) Información financiera correspondiente al ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

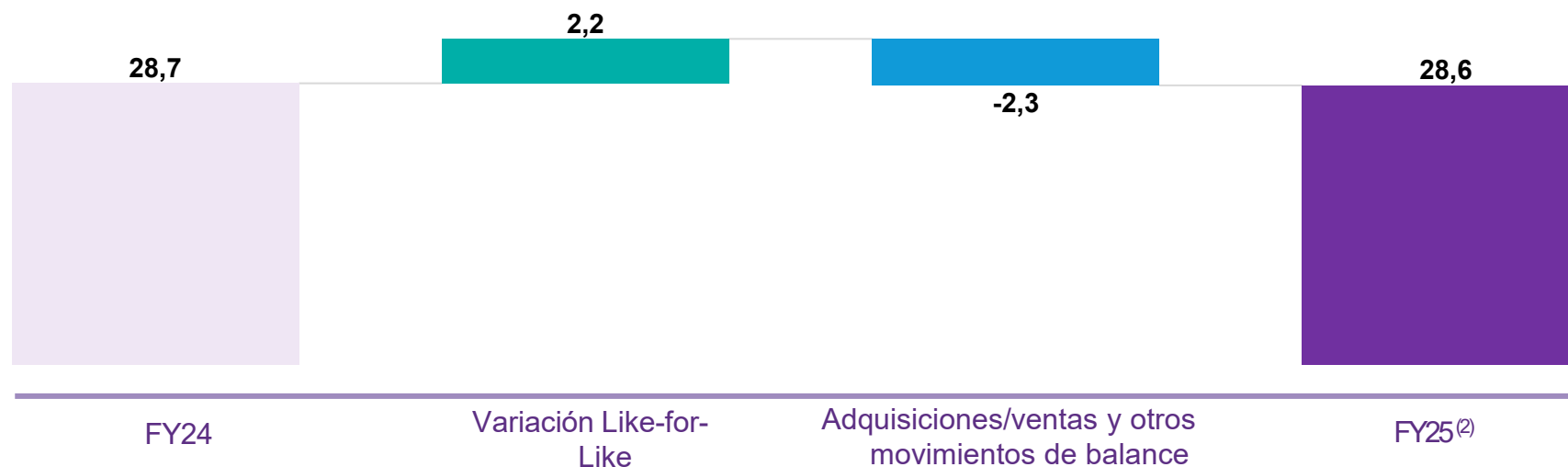
FY25 Resultados Financieros

Evolución de Rentas Brutas



- Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías, por encima de la inflación de Dic/24 (2.8%).
- De media crecimiento de un 7.6% en términos comparables o Like-for-Like.
- Centro comerciales y residencial son los segmentos que más crecen gracias a los escalados de las rentas y nuevas comercializaciones.

(€ millones)



⁽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 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Evolución del Negocio

Distribución del portfolio
Desglose de rentas brutas
Ocupación y WAULT
FY25 Actividad de alquileres
Diversificación de Arrendatarios

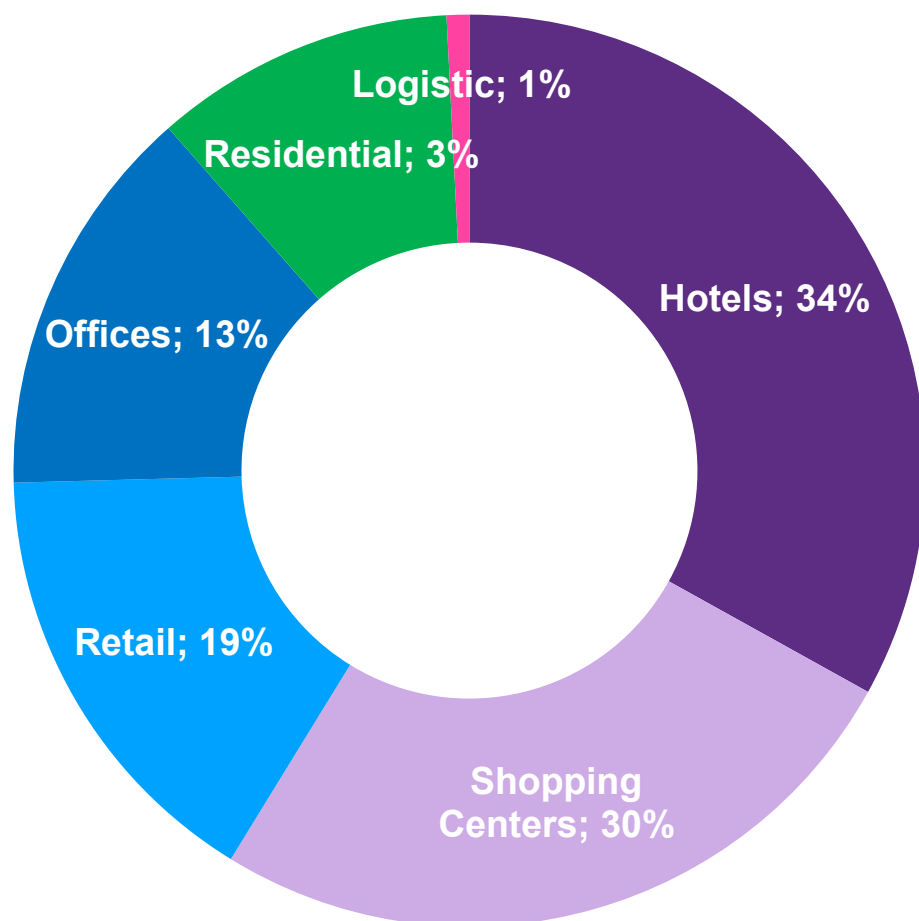
Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

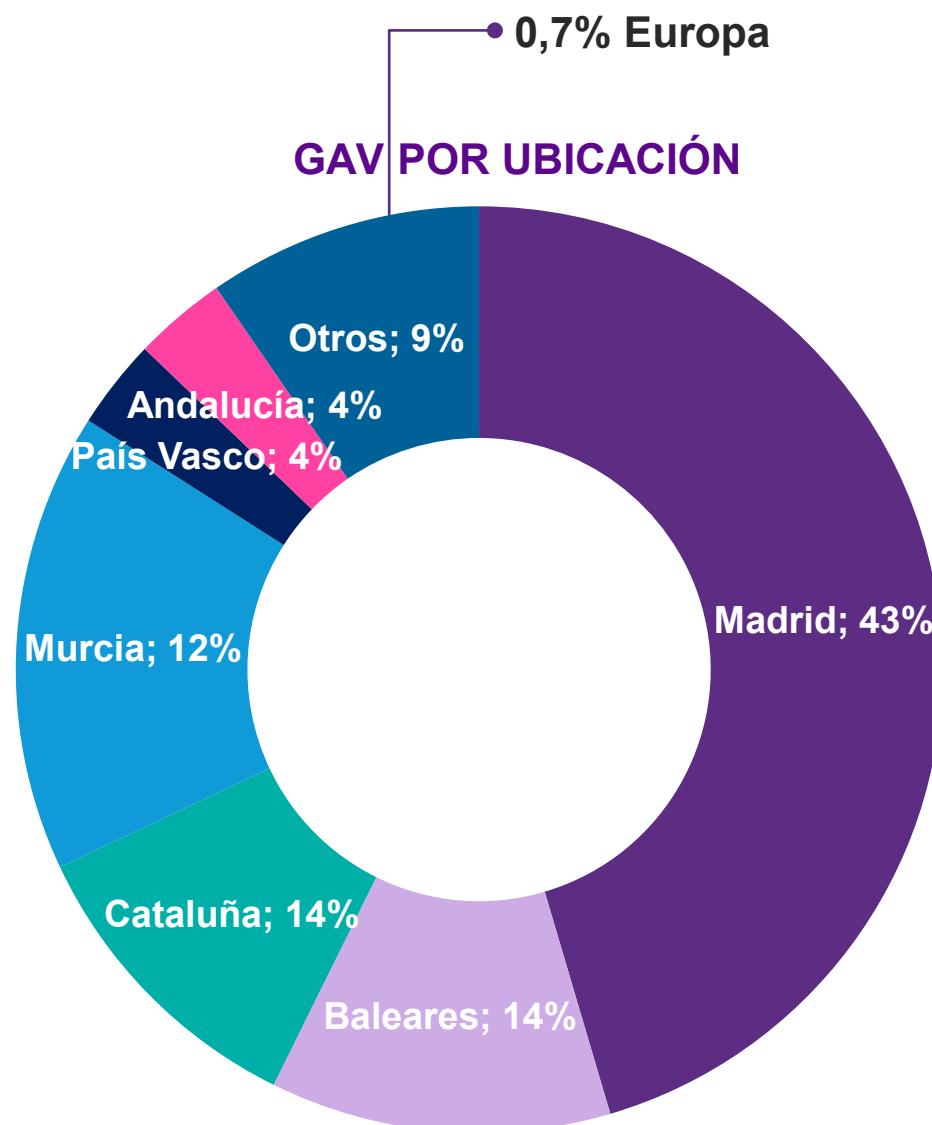


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- Madrid supone el 43% del GAV total.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



Evolución del Negocio

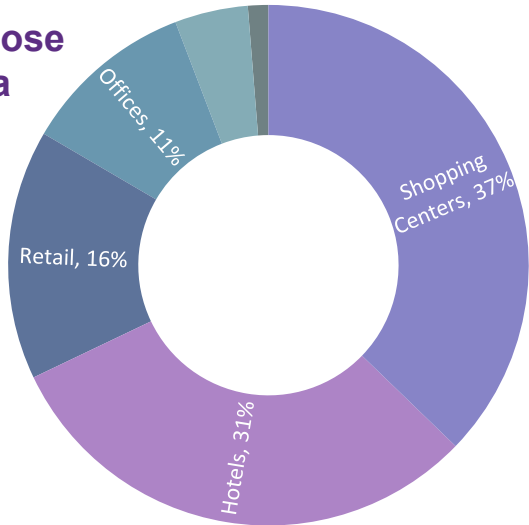


Desglose renta brutas ⁽¹⁾

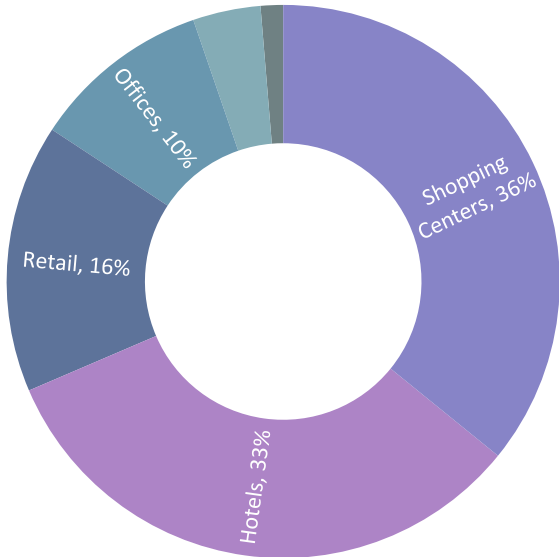
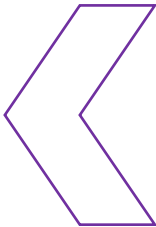
- **Evolución positiva de las rentas brutas en todos los segmentos excepto en (i) hoteles por el efecto de las ventas del Hotel Cala Mandía y el Hotel Barceló Nura (Menorca) y (ii) oficinas por la venta del 90% de las participaciones en el edificio de General Dávila (Santander).**

(€ miles)	FY25 ⁽²⁾	FY24	Variación
Hoteles	9,360	9,381	(0.2%)
Centros Comerciales	11,356	10,280	10.5%
Retail	4,734	4,501	5.2%
Oficinas	1,359	3,005	(54,8%)
Residencial	1,388	1,136	22.2%
Logístico	386	376	2.8%

FY25 Desglose Renta Bruta



FY24 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 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

13

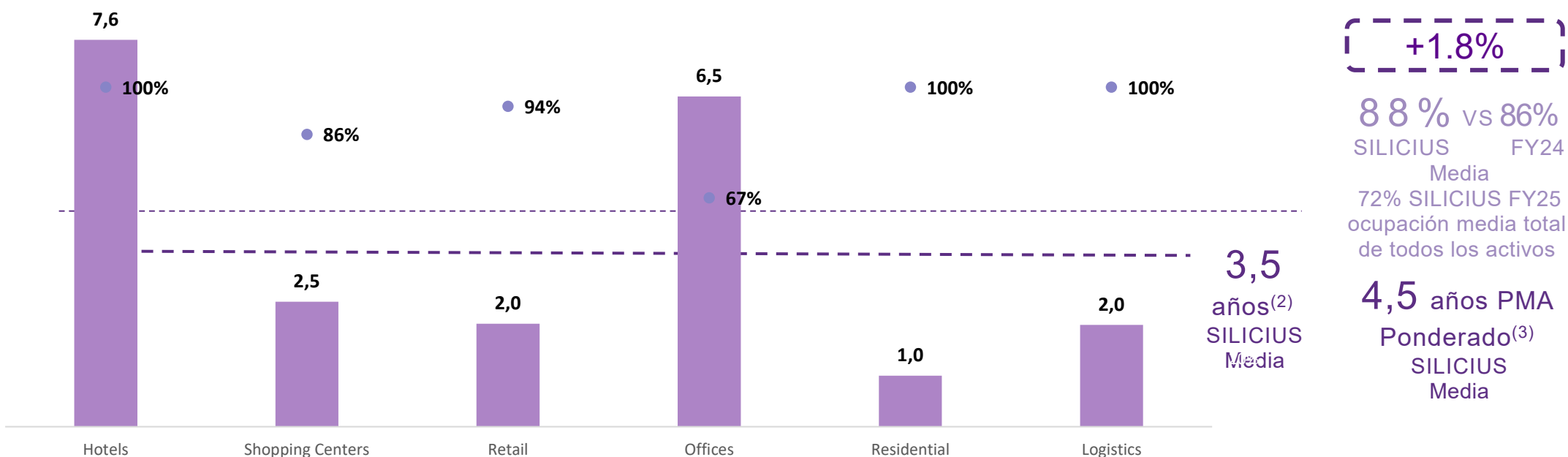
Evolución del Negocio

Ocupación y WAULT



- Incremento de la ocupación de la cartera de activos en explotación en +1.8% respecto a FY24 gracias a las nuevas comercializaciones sobre todo en el segmento de centros comerciales, retail y en oficinas (Rivas).
- PMA ponderado en 4,5 años.

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 Ed A, C y D).

⁽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 del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.

Evolución del Negocio

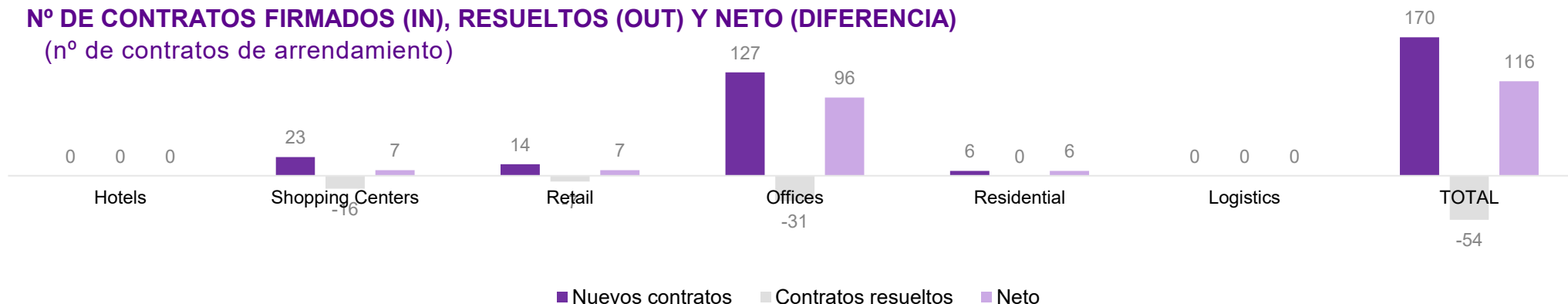
FY25 Actividad de alquileres



- Fuerte actividad comercial con la firma de 170 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de más de 11.460m² contratados.
- Los segmentos que más actividad han concentrado han sido los centros comerciales, retail y oficinas (el inmueble de Rivas en concreto).

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

(nº de contratos de arrendamiento)



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



CC Thader



CC Bahía Plaza



CC Fira



Square Garden - Rivas

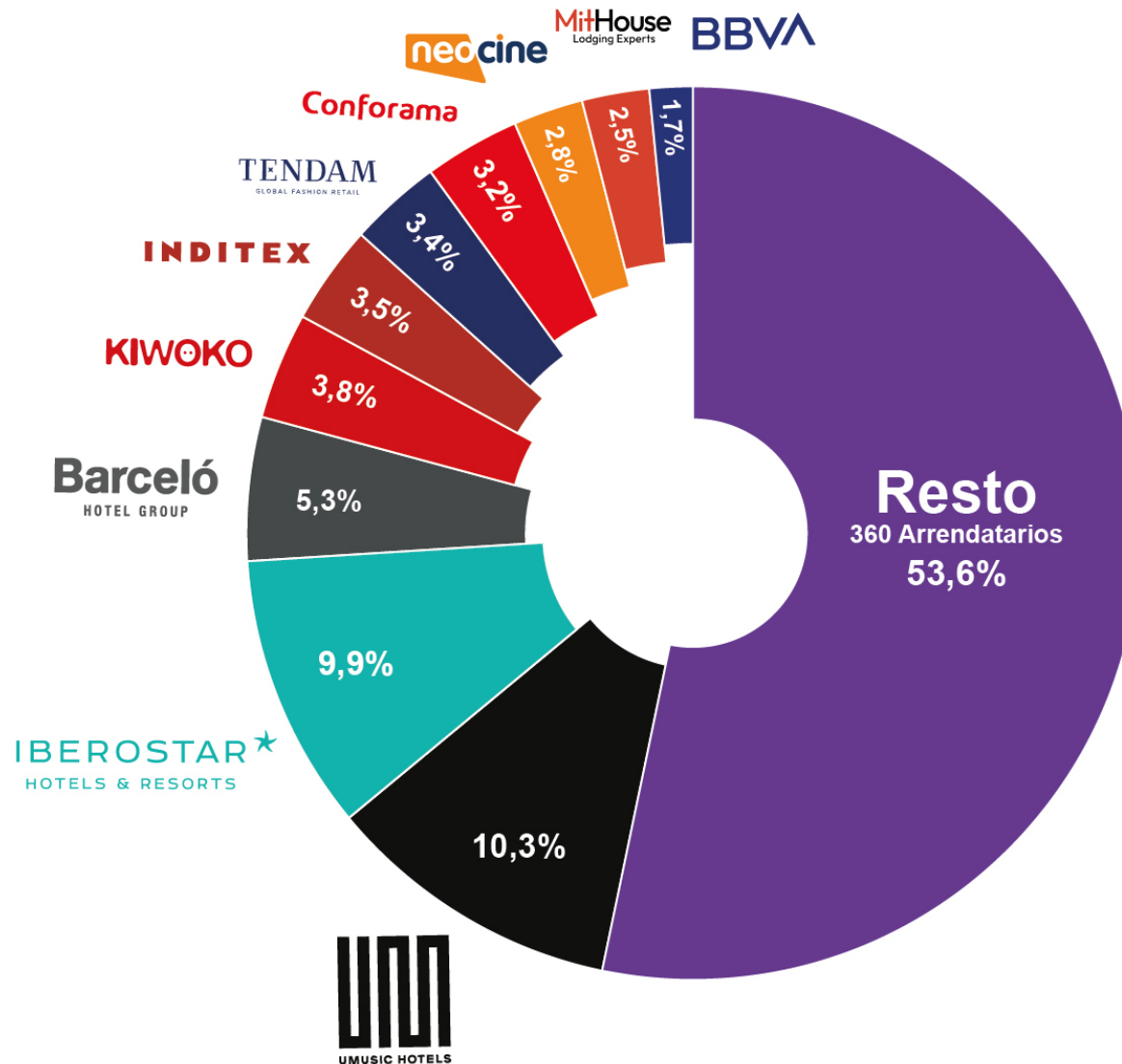


Evolución del Negocio

Diversificación de Arrendatarios



- A cierre del ejercicio 2025, el arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Umusic Hotels, cadena hotelera de primer nivel seguido por Iberostar.
- Diversificación del resto con arrendatarios de referencia en el mercado.





Negocio por segmentos

Hotelero
Centros Comerciales
Retail
Residencial
Oficinas y Logístico

Negocio por segmentos

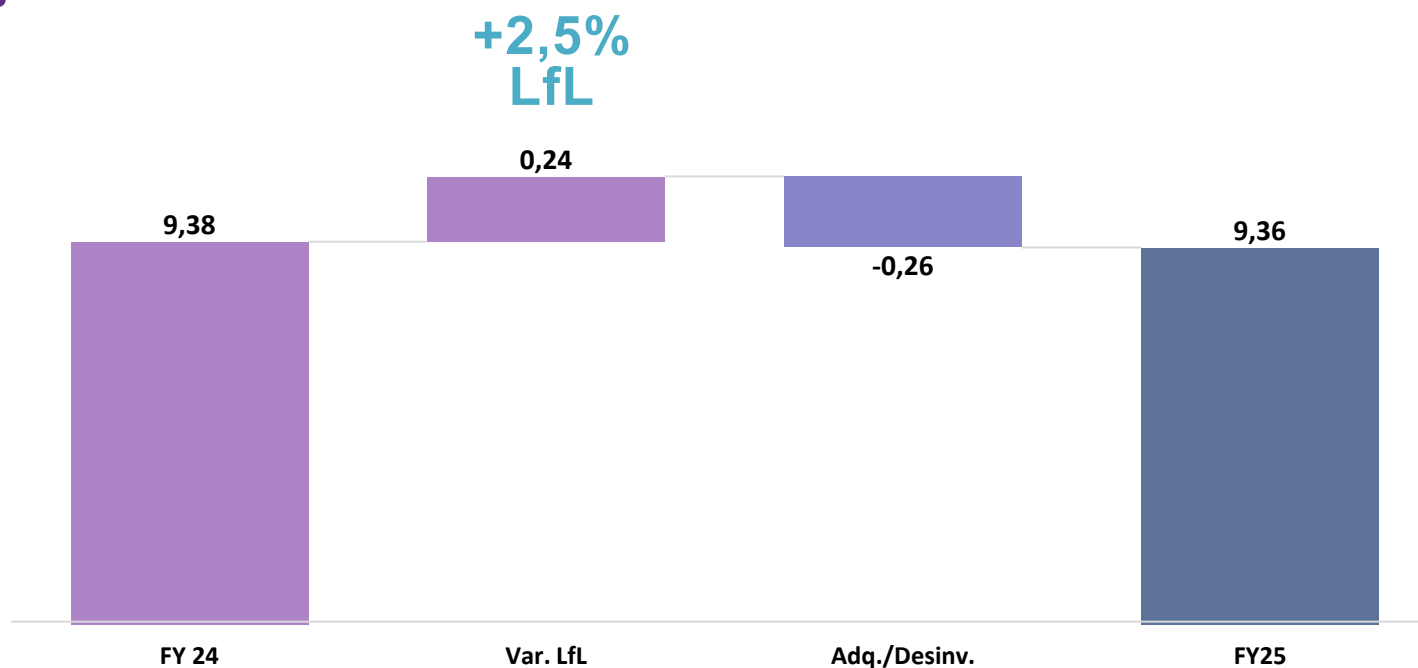
Hotelero



- Estabilización de rentas por actualizaciones de renta y escalados de los contratos de alquiler.
- Ocupación plena de la cartera hotelera con operadores líderes en el sector con buen performance operativo.

GRI “Bridge”

(€ millones)



100% Ocupación

8,7 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, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

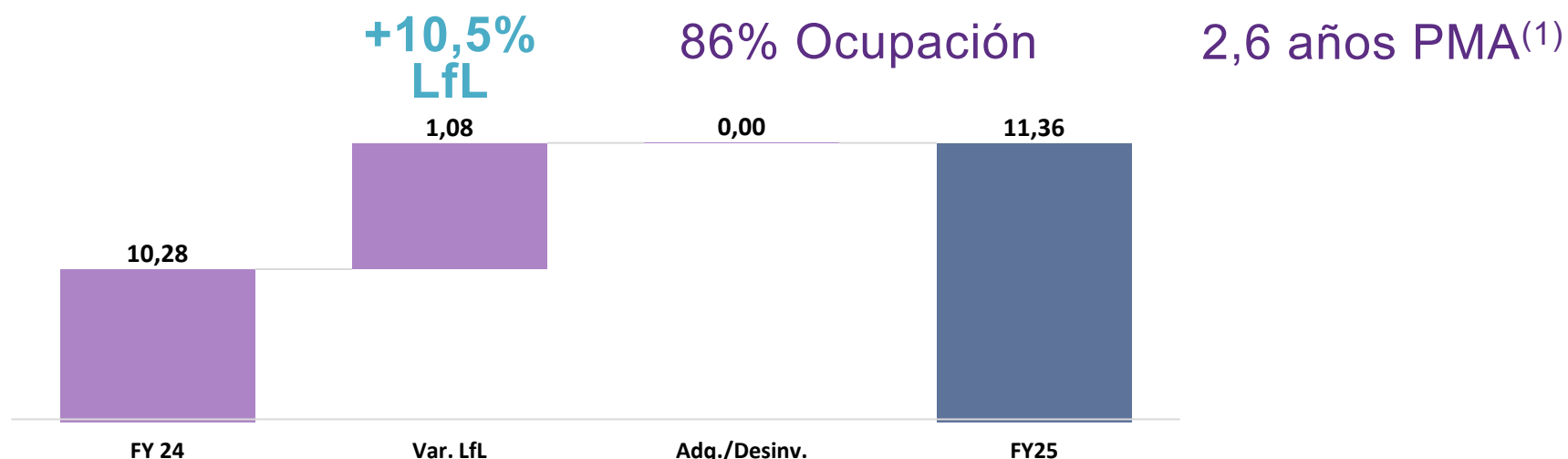
Centros Comerciales



- Incremento de la renta en términos LfL motivado por la generación de rentas de los contratos firmados durante 2024 y 2025.
- Incremento de un 5% de ocupación de la cartera gracias a la firma de nuevos contratos de arrendamiento PMA⁽¹⁾ de 2,6 años.

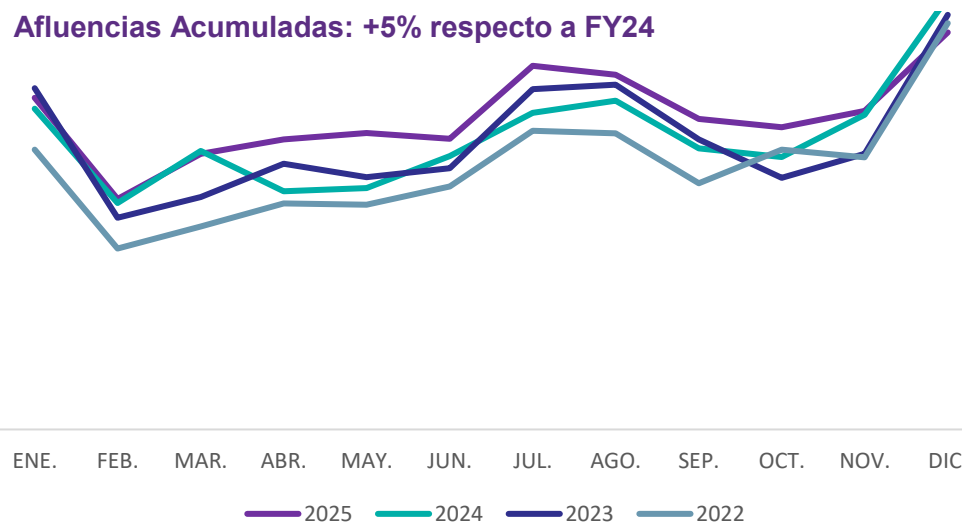
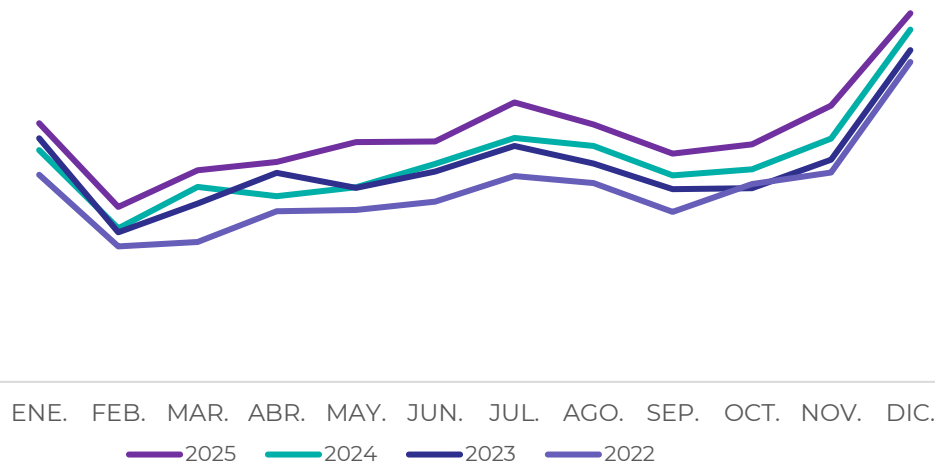
GRI "Bridge"

(€ millones)



Ventas Acumuladas ⁽²⁾: +12% respecto a FY24

Afluencias Acumuladas: +5% respecto a FY24



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.

(2) Ventas declaradas en el ejercicio 2025 de cada uno de los años por los arrendatarios que ocupan los locales de los centros comerciales de la cartera

Negocio por segmentos

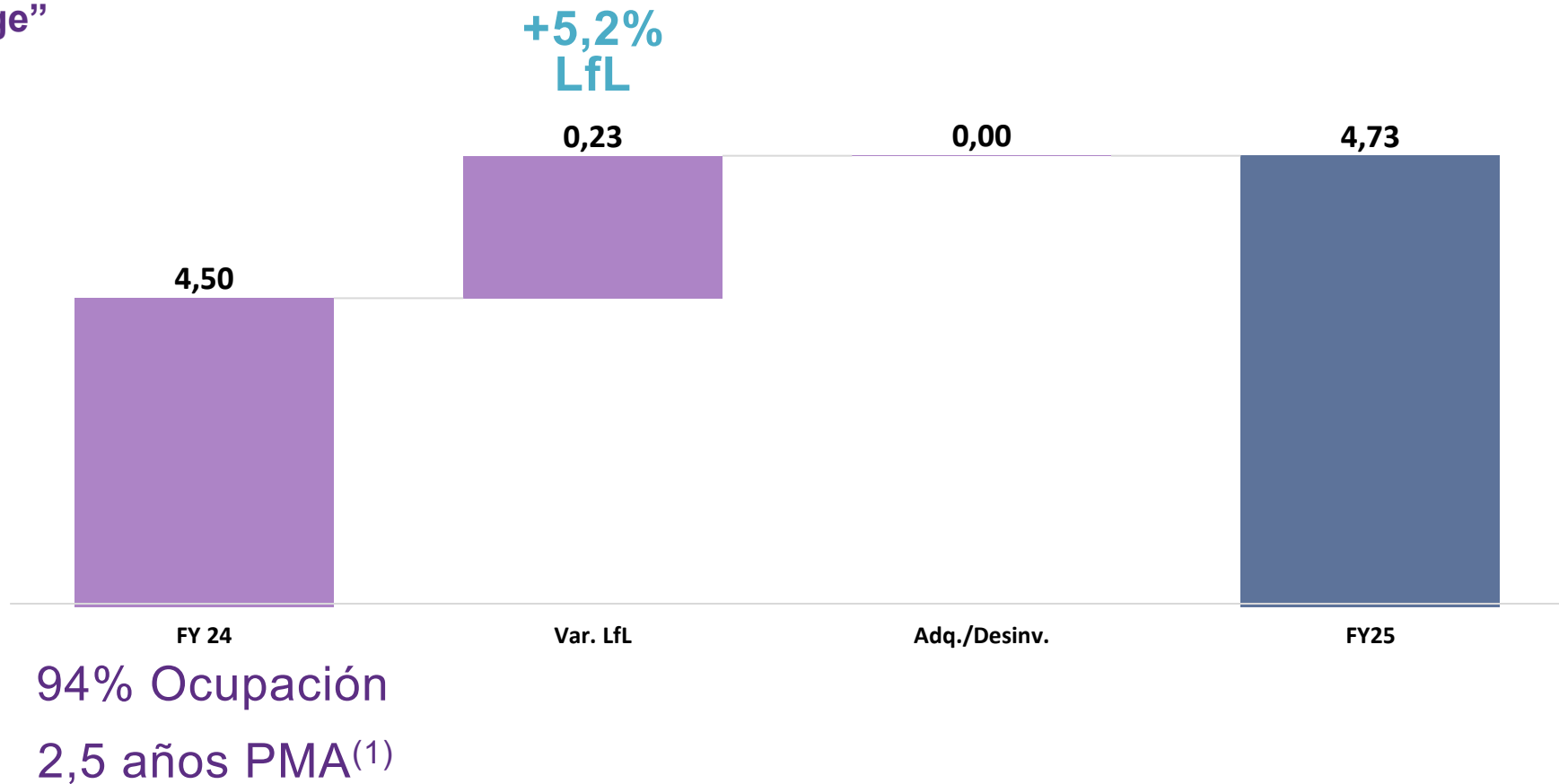
Retail



- Incremento de las rentas LfL por encima de la inflación gracias a las nuevas comercializaciones y escalados de renta de los contratos.
- Ocupación de un 94%

GRI “Bridge”

(€ millones)



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

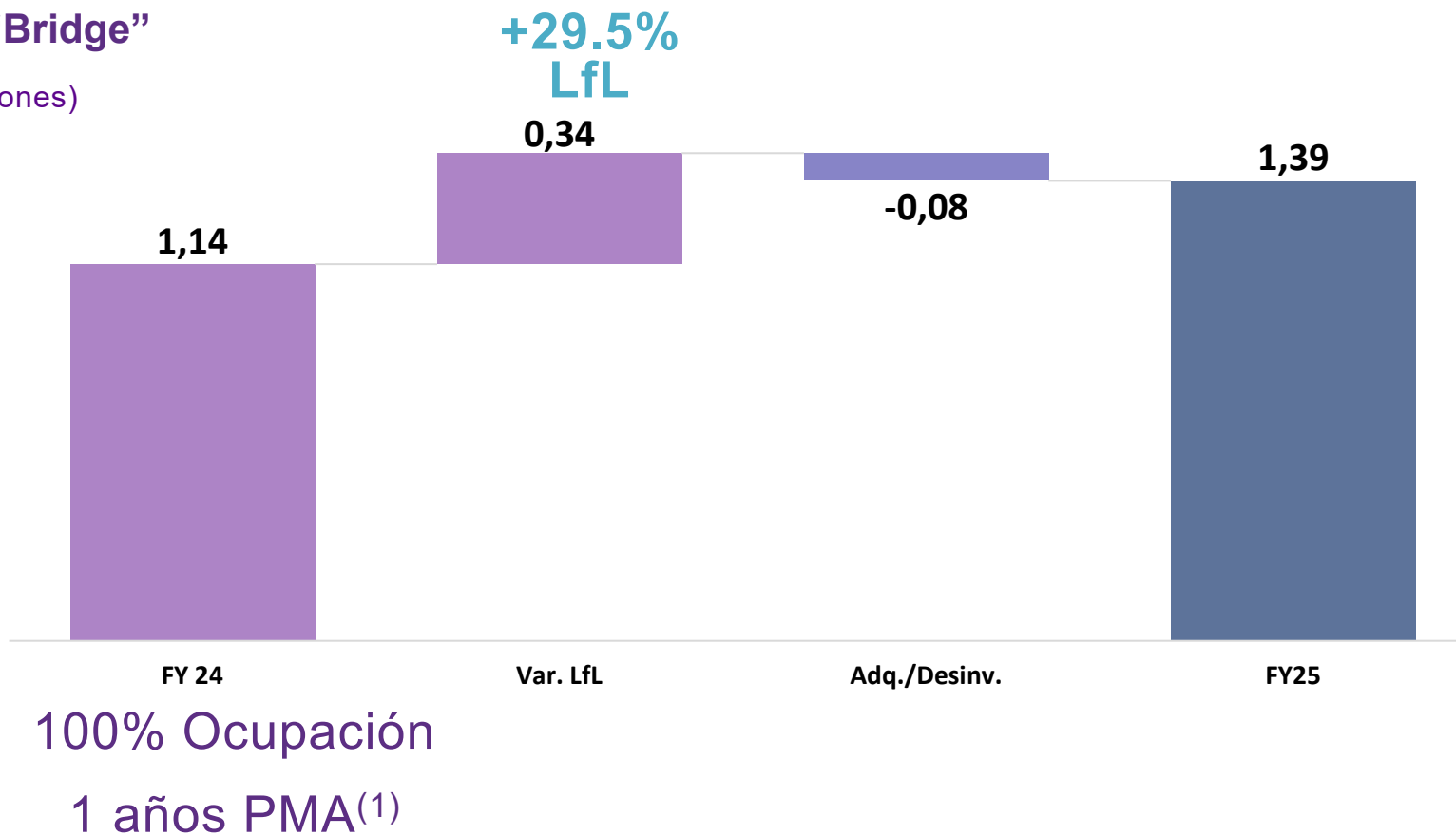
Residencial



- Incremento significativo de renta y ocupación por alquiler de la totalidad de los Madrazo

GRI “Bridge”

(€ millones)



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

Oficinas y Logístico

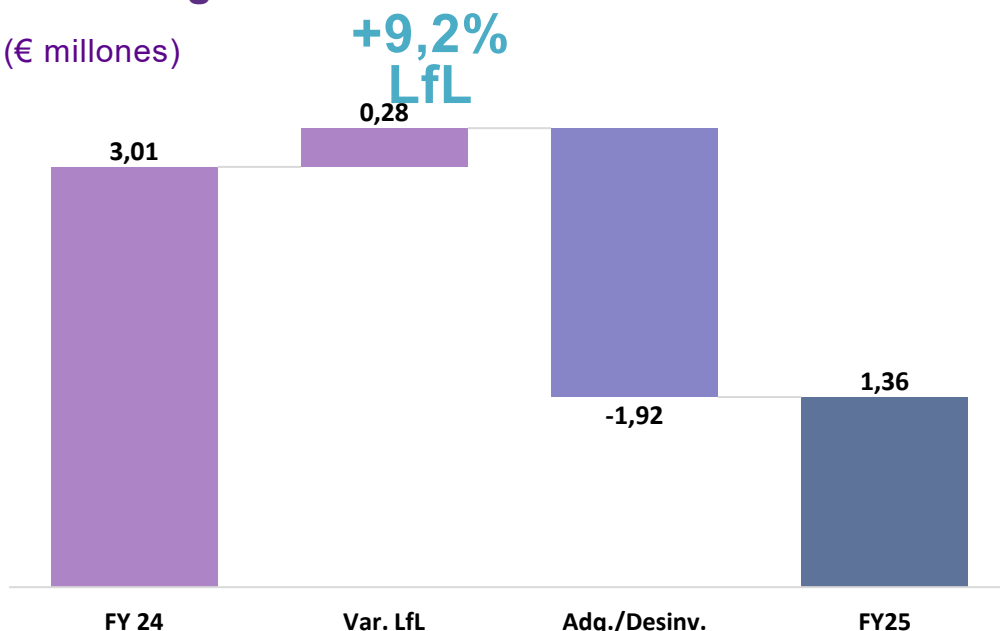


- Logístico con una ocupación del 100% y con crecimiento positivo motivado por la indexación de las rentas.
- Incremento de ocupación en oficinas por la comercialización de Rivas

OFICINAS

GRI "Bridge"

(€ millones)

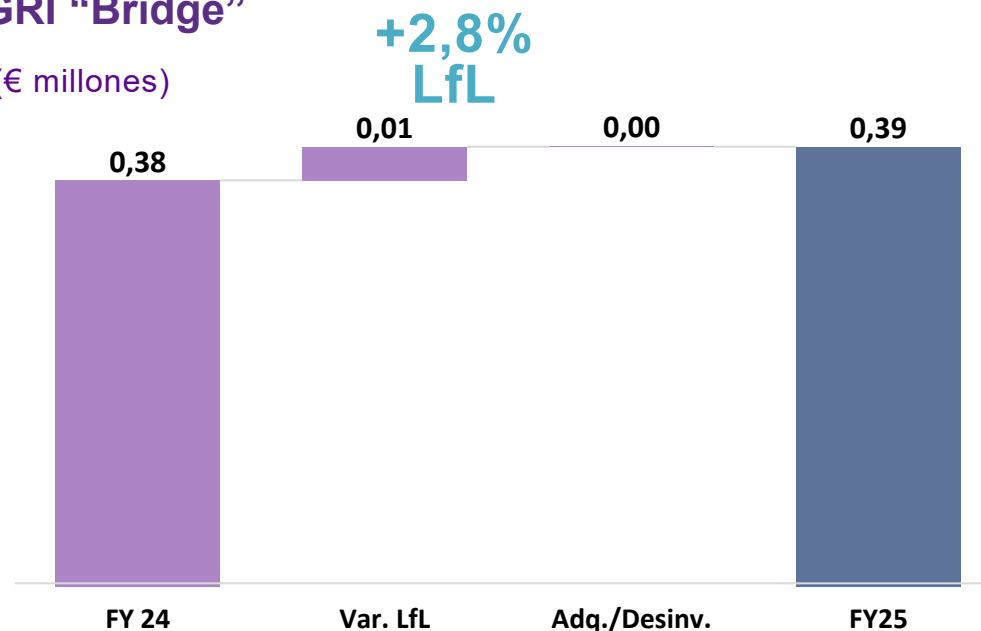


67% Ocupación
13,7 años PMA⁽¹⁾

LOGÍSTICO

GRI "Bridge"

(€ millones)



100% Ocupación
1 año PMA⁽¹⁾

(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2025 de cada contrato de alquiler.



Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV

GAV “Drivers”

Endeudamiento

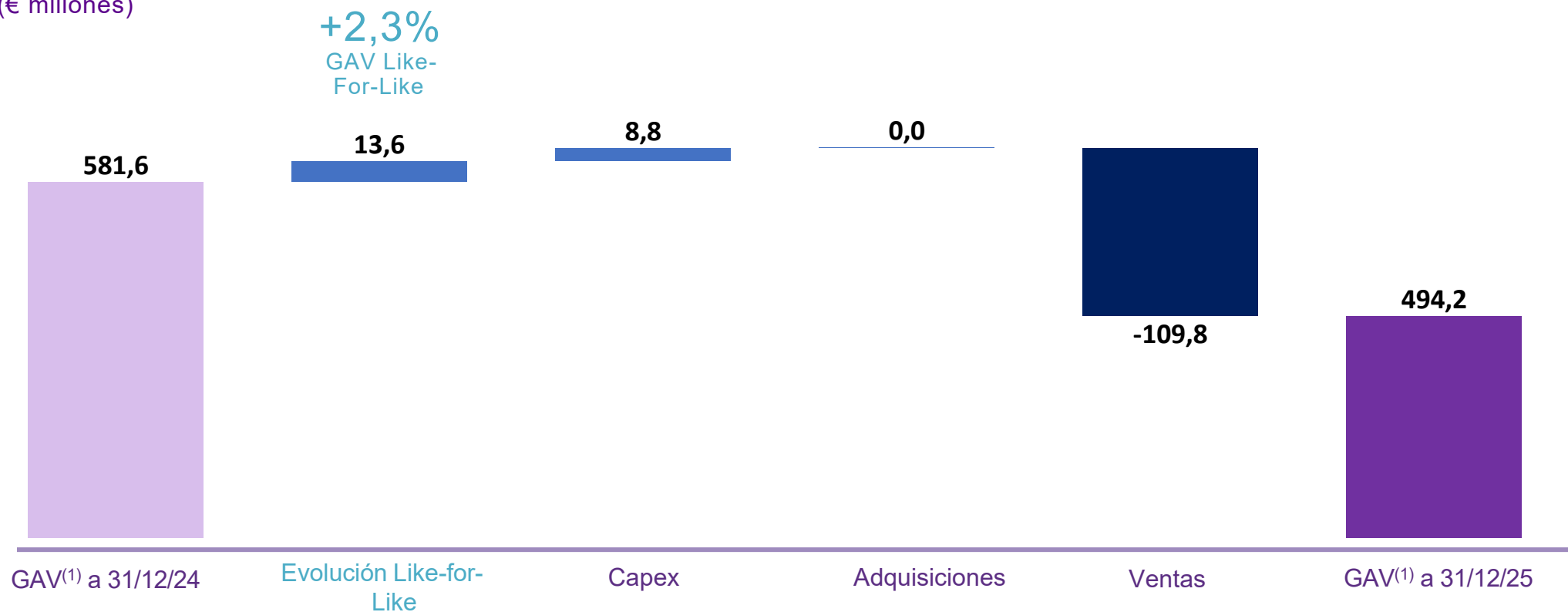
Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV



- Valor total de la cartera de 494 millones de euros al final del periodo de FY25.
- Se han producido varias ventas en el período por importe bruto de 109M €
- En términos LfL, variación positiva del 2,3%.

(€ millones)



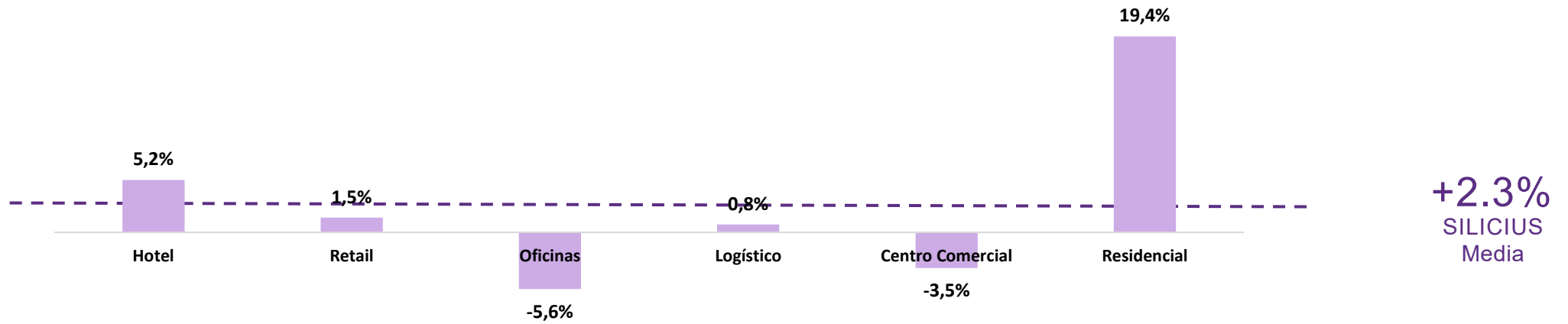
⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 31/12/24 y a 31/12/25 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Valoración de la cartera y endeudamiento

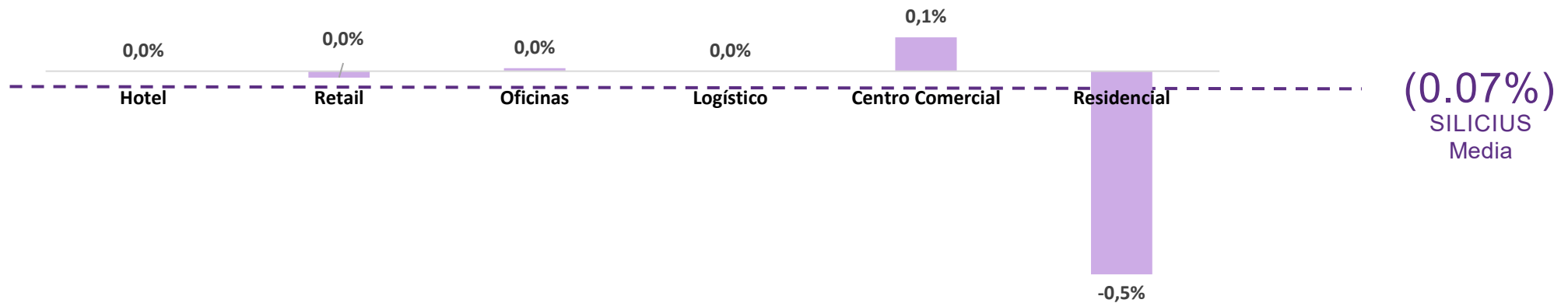
GAV “Drivers”



EVOLUCIÓN GAV ⁽¹⁾ LIKE-FOR-LIKE



VARIACIÓN “EXIT YIELD”



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills 31/12/25

Valoración de la cartera y endeudamiento

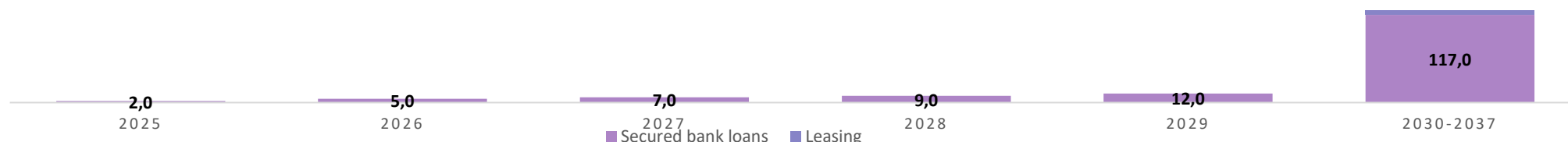


Endeudamiento

- Obtención de **nueva financiación sindicada por importe total de 163,3 millones** de euros para la **amortización de endeudamiento financiero existente** que permite alcanzar el objetivo de **alinear los términos y condiciones de sus principales fuentes de financiación, ampliar su vencimiento, establecer una estructura financiera más flexible y con menor coste.**
- Además, se ha amortizado 39M€ de deuda adicional por las ventas del periodo.

	31/12/25 ⁽²⁾	31/12/24	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 160,21	€ 203,5 m	(21,3%)
Caja y Equivalentes	€ 1,86	€ 11,4 m	(83,7%)
Deuda Financiera Neta	€ 158,36	€ 192,1 m	(17,6%)
GAV ⁽¹⁾	€ 480,35	€ 579,3 m	(17,1%)
LTV Neto	33,0%	33,2%	(0,7%)
Tipo de interés medio	4,68%	5,13%	(15,9%)
Endeudamiento a tipo fijo	97,3%	18,9%	414,8%
Vencimiento medio (años)	8	7	20,6%
Deuda sin recurso	0,0%	0,7%	(100,0%)

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 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Creación de Valor

Desinversiones FY25

Responsabilidad Social
Corporativa

Creación de Valor

Desinversiones 12M25



- Se han producido **cuatro desinversiones en el periodo** por un importe agregado de 109 millones de euros con una prima sobre ultimo GAV de un 17%.

1



Edificio Plaza Mayor, 6 de Madrid

Fecha de Venta	01/05/25
Precio ⁽¹⁾	€ 3,2 m

- Activo no estratégico.
- Venta por un importe de 3,2 miles de euros, supone un +40% sobre último GAV

2



90% de las participaciones sociales de Mz Gal Dávila SL

Fecha de Venta	09/05/25
Precio ⁽¹⁾	€21 m

- Venta del 90% de las participaciones sociales de la mercantil Mazabi General Dávila, S.L., propietaria de inmueble de oficinas arrendado en Santander, SILICIUS mantiene un 10% de participación en la sociedad post venta.
- Valor neto recibido por las participaciones sociales de 5,2 millones de euros (habiéndose recibido como anticipo a 31/12/24 2 millones de euros).

⁽¹⁾ Costes de transacción no incluidos.

3



Edificio Los Madrazo 6, 8 y 10

Fecha de Venta	22/12/25
Precio ⁽¹⁾	€ 58,5 m

- Venta por un importe de 58,5 millones de euros, supone un +20% sobre último GAV

4



Edificio hotel Biniancollet (Menorca)

Fecha de Venta	22/12/25
Precio ⁽¹⁾	€35,3 m

- Venta por un importe de 35,3 millones de euros, supone un +18% sobre último GAV.

⁽¹⁾ Costes de transacción no incluidos.

Creación de Valor

Responsabilidad Social Corporativa



- Avances en materia de sostenibilidad con la publicación de la [Memoria de Sostenibilidad](#) remarcando el compromiso de la compañía en materia de Gobernanza, Medio ambiente y Social.
- En Silicius, la transparencia y la sostenibilidad forman parte de nuestra manera de entender la gestión. Este enfoque ha sido reconocido por la European Public Real Estate Association (EPRA), que ha otorgado a la compañía el máximo galardón (Oro) en sus dos principales categorías:
 - EPRA BPR Award (reporting financiero) – Segundo año consecutivo
 - EPRA sBPR Award (sostenibilidad) – Upgrade respecto a año anterior



FY 2023



FY 2024





Evolución bursátil

Evolución de la cotización

Evolución Bursátil

Evolución de la cotización



- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 31 de diciembre de 2025 a un precio de 10,90€/acc sin movimientos durante el periodo

	2022	2023	2024	2025
Capital admitido (Miles de Euros)	30.955	31.394	31.394	31.394
Nº de acciones (x 1.000)	30.955	31.394	31.394	31.394
Precio cierre período (euros)	14,1000	10,9000	10,9000	10,9000
Últ. precio período (euros)	14,1000	10,9000	10,8000	11,0000
Precio máx. período (euros)	17,2000	13,9000	11,0000	11,0000
Precio mín. período (euros)	14,1000	10,9000	10,8000	11,0000
Capitalización (Miles de Euros)	436.470	342.194	342.194	342.194
Volumen (miles de acciones)	7	3.076	0	0
Efectivo (miles de euros)	103	48.055	0	1



Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado sin auditar a 31 de diciembre de 2025

Cuenta de Resultados consolidada sin auditar a 31 de diciembre de 2025

Estados Financieros Consolidados (1)

Balance Consolidado sin auditar a 31 de diciembre de 2025 (€ miles)



ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	2.101	2.698	Capital social	25.770	31.394
Inversiones inmobiliarias	480.348	578.873	Ganancias acumuladas y otras reservas	268.052	346.484
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	5.053	2.327	Acciones en patrimonio propias	(299)	(300)
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	2.393	1.545	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	18.263	(15.471)
Inversiones financieras a largo plazo	4.183	4.033	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	-	(57.251)
Activos por impuesto diferido	1.059	1.059	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	311.787	304.856
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	495.138	590.535	Participaciones no dominantes	-347	3.268
			TOTAL PATRIMONIO NETO	311.440	308.124
			PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipos a proveedores	120	229	Deudas a largo plazo	157.736	96.082
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.400	8.824	Deudas con entidades de crédito	144.546	82.100
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.948	8.218	Otras deudas	7.118	7.495
Deudores varios	2		Otros pasivos financieros	6.072	6.487
Otros créditos con las Administraciones Públicas	449	606	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A		
Inversiones financieras a corto plazo		0	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B		
Periodificaciones a corto plazo	134	104	Pasivos por impuesto diferido	22.301	23.225
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.856	11.413	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	180.037	119.307
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	10.511	20.570			
			PASIVO CORRIENTE		
			Provisiones a corto plazo	308	
			Deudas a corto plazo	2.476	115.291
			Deudas con entidades de crédito	2.098	68.974
			Otras deudas	377	371
			Otros pasivos financieros	-	45.946
			Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	-	57.251
			Deudas con empresas de grupo y asociadas	0	-
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.061	5.753
			Proveedores y otras cuentas a pagar	5.041	3.108
			Deudas con las Administraciones Públicas	992	578
			Anticipos de clientes	28	2.067
			Periodificaciones a corto plazo	5.327	5.378
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	14.171	183.673
TOTAL ACTIVO	505.648	611.105	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	505.648	611.105

(1) Información financiera correspondiente al ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

Estados Financieros Consolidados ⁽¹⁾

Cuenta de Resultados consolidada sin auditar a 31 de diciembre de 2025 (€ miles)



(€) Miles de euros	31/12/2025	31/12/2024
Rentas brutas	31.149	31.477
Oficinas	2.075	3.450
Centros comerciales	13.109	12.258
Logística	386	376
Retail	5.149	4.940
Residencial	2.132	1.224
Hotel	8.299	9.228
Otros ingresos de explotación	-	78
Total ingresos de explotación	31.149	31.554
Total gastos de explotación	- 14.485	- 15.167
Gastos de personal	- 1.794	- 1.562
Gastos generales	- 12.691	- 13.606
EBITDA	16.663	16.387
Resultado por enajenación de inmovilizado	-	20
Deterioro del inmovilizado intangible	589	589
Dotación a la amortización	- 167	-
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	14.209	10.433
Otros resultados no recurrentes	- 3.820	-
EBIT	27.475	5.345
Ingresos financieros	572	538
Resultado en la enajenación de instrumentos financieros	1.133	-
Gastos financieros	- 11.744	- 15.919
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	802	315
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	18.238	- 9.720
Impuestos sobre beneficios	- 449	-
RESULTADO DEL PERIODO	17.788	- 9.720
Minoritarios	-	268
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	17.788	- 9.989

(1) Información financiera correspondiente al ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Hechos posteriores





- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período:**
 - 09 de enero de 2026 - Participaciones significativas.
 - 27 de enero de 2026 – Inscripción de la escritura pública de reducción de capital mediante la amortización de acciones y de modificación de estatutos sociales.
 - 28 de enero de 2026 – Variación de las participaciones significativas.



silicius
SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid

www.socimisilicius.com

