

BME Growth

Madrid, 25 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:

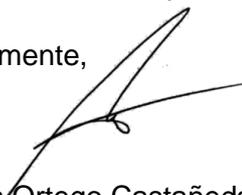
OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

SILICIUS ha solicitado al experto independiente Gloval Valuation, S.A.U. una valoración de la cartera de activos de la sociedad a 31 de diciembre de 2021 conforme a la metodología “RICS Valuation –Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards” en base a la edición del Red Book publicada en 2020. La valoración de los activos de SILICIUS realizada a 31 de diciembre de 2021 y atendiendo al porcentaje de participación de Silicius en sociedades participadas ascendió a 723.292 miles de euros. Se adjunta como Anexo Informe Resumen de la Valoración de Gloval Valuation S.A.U..

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.



INDICE

0_Resumen Ejecutivo.....	3
1_Instrucciones y términos de referencia.....	5
Identificación y Localización de los Activos.....	5
Instrucciones.....	6
Bases de Valoración.....	6
Enfoque de Valoración.....	6
Identificación de valorador(es) y sociedad RICS.....	6
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.....	7
Supuestos Generales y supuestos especiales.....	7
2_ Comprobaciones realizadas y documentación.....	8
Inspección del Activo(s).....	8
Comprobaciones, documentación analizada.....	8
3_Resumen de Valores.....	9

0_ Resumen Ejecutivo

Identificación de la Sociedad

GLOVAL VALUATION, S.A.U. (en lo sucesivo GLOVAL) acreditada por la RICS con número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Identificación del cliente y otros usuarios previstos

SILICIUS REAL ESTATE
C/ Velázquez, 123 - 6ª planta
28006 | Madrid

Finalidad de la valoración

La presente valoración de la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE, S.L. se realiza en el para su uso interno por parte de la sociedad.

Objeto de la valoración

Se corresponde a **45 activos, entre los que se incluyen unidades comerciales, oficinas, viviendas, hoteles, naves industriales y de uso logístico, plazas de aparcamiento, y usos complementarios (almacenes y terrazas), libres u ocupados en régimen de alquiler**, repartidos en distintas localizaciones.

Derechos que se valoran

La valoración se realiza sobre el pleno dominio de los inmuebles, libre de cargas.

Base de valoración

La valoración se realiza sobre la base de "Valor de Mercado", definida como la *"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción"*.

Fecha de valoración

La fecha a que está referido el informe se corresponde a 30 de diciembre de 2021.
Fecha emisión del Informe: 02 de febrero de 2022.

Declaración de inexistencia de vínculos materiales

Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL.

GLOVAL y el valorador declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente.

GLOVAL y el valorador confirman la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Moneda adoptada en la valoración

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

Supuestos especiales u otras reservas

La valoración se ha realizado sin supuestos especiales.

Alcance de las investigaciones realizadas

Inspección física de los inmuebles.
Información catastral descriptiva y gráfica del conjunto.
Correspondencia con finca registral.
Régimen protección pública.
Comprobación Planeamiento Urbanístico.
Servidumbres visibles.
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.
Correspondencia con finca catastral.
Estado de ocupación, uso y explotación.

Naturaleza y fuente de la información utilizadas

Se ha realizado el presente informe de valoración basándonos en la documentación e información facilitada por SILICIUS REAL ESTATE, en lo referido a los activos a valorar.

Se ha considerado que la información aportada por el cliente es fiable y razonable habiéndose aceptado en dichos términos. No se asumirá por parte de GLOVAL ni del técnico valorador ninguna responsabilidad derivada de la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta. Así mismo, esta sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación

Método o enfoque de valoración empleado:

La valoración se ha realizado aplicando un enfoque de capitalización, que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de Descuento de Flujos de Caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Opinión de valor

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado para la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE, es a fecha de 31 de diciembre de 2021 de:

788.346.383,31 €

(SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS)

Atendiendo al porcentaje de participación de Silicius en sociedades participadas, el valor de la cartera asciende a 723.291.740,72 €.

1 Instrucciones y términos de referencia

Identificación y Localización de los Activos

Valoración de: Valoración de 45 activos inmobiliarios

Dirección: Varios emplazamientos.

Id	VIA	CALLE	#	C_P	LOCALI	PROVIN	USO
1001	C/	BLANCA DE NAVARRA	10	28010	MADRID	MADRID	Comercial
1002	Pº.	DE LA CASTELLANA	178	28046	MADRID	MADRID	Comercial
1003	Pº.	YESERÍAS	9	28005	MADRID	MADRID	Comercial
1005	C/	CAMINO DE LA FONTANILLA	1	11140	CONIL DE LA FRONTERA	CADIZ	Hotelero
1006	C/	AMARA	20	20006	DONOSTIA / SAN SEBASTIAN	GIPUZKOA	Comercial
1007	C/	VELAZQUEZ	136	28006	MADRID	MADRID	Comercial
1008	C/	VELÁZQUEZ	123	28006	MADRID	MADRID	Mixto
1009	C/	OBENQUE	4	28042	MADRID	MADRID	Terciario
1010	AVDA	ARAGÓN	148-150	36206	VIGO	PONTEVEDRA	Comercial
1011	PL.	PLAZA FERNÁNDEZ DURÓ	3	49003	ZAMORA	ZAMORA	Mixto
1012	C/	SAN ONOFRE	5	28004	MADRID	MADRID	Mixto
1013	C/	SAN JOAQUÍN	8	28004	MADRID	MADRID	Comercial
1014	C/	FELIPE V	2	28013	MADRID	MADRID	Comercial
1015	C/	CONDE DE PEÑALVER	60	28006	MADRID	MADRID	Comercial
1016	Pº.	HABANA	16	28036	MADRID	MADRID	Comercial
1017	C/	RIU SEGURA	7	46930	QUART DE POBLET	VALENCIA	Industrial
1018	PL.	MAYOR	6	28012	MADRID	MADRID	Mixto
1019	POLR	TEKNOLOGI ELKARTEGIA	222	48170	ZAMUDIO	BIZKAIA	Terciario
1021	C/	KAREAGA	65	48903	BARAKALDO	BIZKAIA	Industrial
1022	C/	EDUARDO DATO	12	1005	VITORIA-GASTEIZ	ARABA	Terciario
1023	C/	LOS MADRAZO	06-oct	28014	MADRID	MADRID	Mixto
1024	C/	BRUJULA	S/N	11379	GUADACORTE	CADIZ	Comercial
1025	C/	PUNTA REINA	58	7680	CALA ANGUILA-CALA MENDIA	BALEARES	Hotelero
1026	AVDA	EUROPA	231	12006	CASTELLON DE LA PLANA	CASTELLON	Comercial
1027	C/	VICTOR GARRIGOS	9	30110	CHURRA	MURCIA	Comercial
1028	C/	SANT JORDI	6	43201	REUS	TARRAGONA	Comercial
1029	AVDA	RIO GUADALQUIVIR	14	28906	GETAFE	MADRID	Comercial
1030	C/	DELS ROURES	17	7713	ALGAR (S')	BALEARES	Hotelero
1031	C/	MARTIN IRIARTE	2	28290	ROZAS DE MADRID (LAS)	MADRID	Comercial
1031_2	C/	MARTIN IRIARTE	2E	28290	LAS MATAS	MADRID	Hotelero
1032	C/	ROMA	1	28922	ALCORCON	MADRID	Comercial
1033	C/	ESTAMBUL	12	28922	ALCORCON	MADRID	Comercial
1034	C/	MARIE CURIE	9	28521	RIVAS-VACIAMADRID	MADRID	Terciario
1038	C/	CALA DOMINGOS	1	7689	CALAS DE MALLORCA	BALEARES	Hotelero
1042	C/	ROUTE D'ARLON	130	-	MAMER	LUXEMBURGO	Comercial
1043	C/	VAUXHALL BRIDGE ROAD	166	-	LONDRES	REINO UNIDO	Comercial
1044	C/	REGULIERSDWARSSTRAAT	90-92	-	AMSTERDAM	HOLANDA	Terciario
1061	C/	CARRETAS	10	28012	MADRID	MADRID	Hotelero
1071	C/	ATOCHA	08-oct	28012	MADRID	MADRID	Mixto
1081	Pº.	GENERAL DAVILA	87	39001	SANTANDER	CANTABRIA	Terciario
1101	C/	ADRIANO	S/N	29688	SALADILLO-BENAMARA	MALAGA	Hotelero
1141	C/	ANTXURIETA	04-ago	31620	OLAZ	NAVARRA	Mixto
1141_2	C/	ANTXURIETA	04-ago	31620	OLAZ	NAVARRA	Suelo
1143	AVDA	E. LECLERC	1	37900	SANTA MARTA DE TORMES	SALAMANCA	Comercial
1144	AVDA	LIBERTAD	12	38108	LA LAGUNA	SC TENERIFE	Comercial

Instrucciones

Recibimos por parte de la Sociedad SILICIUS REAL ESTATE y según consta en el presupuesto de prestación de servicios de fecha 15 de diciembre de 2021, el encargo de realizar informe de valoración de parte de la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE (o sus sociedades participadas).

La valoración se realiza, para USO INTERNO, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2020), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2020).

No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro rojo, edición de enero 2020. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Libro Rojo.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los Términos de Contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo. Gloval dispone de un área de gestión de quejas a disposición del cliente.

Bases de Valoración

La base de valoración es el Valor de Mercado del activo(s), a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS, edición de enero de 2020 como:

Valor de Mercado. “Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Enfoque de Valoración

La valoración se realiza de acuerdo con un enfoque de capitalización que proporciona una aproximación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital a una fecha determinada.

El principal criterio de valoración para llevar a la determinación de dicho Valor de Mercado se basa en un enfoque de capitalización siguiendo el **método del DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA**. Dicho método, es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, y está sujeto al **análisis del proyecto inmobiliario más probable**, reconociendo de forma explícita el valor temporal de los flujos de fondos que se espera genere el activo a valorar en sí. El modelo aplicado considera en todo momento unidades monetarias reales.

Identificación de valorador(es) y sociedad RICS

El informe de valoración se ha realizado por un valorador acreditado “Fellow RICS, Registered Valuers”, debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Nombre completo: **Antolín Arquillo Aguilera, FRICS, Registered Valuer, nº 1264093**

GLOVAL VALUATION, S.A.U (en adelante Gloval), está acreditada por la RICS con número de Registro **043086** con fecha de alta del 04/08/2015.

Gloval y los Valoradores, declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad, imparcialidad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente. El valorador tiene la calidad de Externo al cliente.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo. No se admite responsabilidad alguna frente a terceros ni por la totalidad ni por parte del mismo, ni hacer referencias al mismo de manera parcial o total, ni tampoco pueda publicarse en ningún documento, circular, o en cualquier otra forma o medio de comunicación, sin la aprobación por escrito de Gloval sobre el texto a publicar.

Supuestos Generales y supuestos especiales

Aceptamos como completa y correcta la información que nos proporcionan las fuentes tanto públicas como las recibidas por la propiedad referentes al activo, listado de arrendatarios y rent roll del mismo. Suponemos, a menos que se informe lo contrario, que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la consideramos como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con el activo a valorar. La valoración se ha realizado, habiéndose considerado la participación en la plena propiedad de SILICIUS REAL ESTATE (os sus participadas) de acuerdo con la documentación registral facilitada.

No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. Los activos se valoran teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres, por lo que se presume que estos son suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

No hemos realizado mediciones “in situ” o sobre planos a escala, del activo(s) objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Al respecto de solares y obras en Curso, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir, así como al número de unidades precomercializadas a fecha de valoración. No se ha dispuesto de cédulas o certificados urbanísticos, habiendo obtenido la información relativa a su aprovechamiento tras consulta con los servicios técnicos de los ayuntamientos.

Todos los activos disponen de título de propiedad adecuado para su comercialización. Hemos asumido para su valoración que se encuentra libre de cargas y gravámenes. Que el activo(s) se ha promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual. El activo(s) no se encuentra afectado negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras. Que el inmueble(s) cumple con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental referido al activo(s). Gloval no ha realizado, ni tiene constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones ni inspeccionado elementos externos como la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Podemos afirmar que disponemos del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro rojo de la RICS.

Supuestos Especiales

De acuerdo con la RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Libro Rojo define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES. **La presente valoración se ha realizado sin considerar supuestos especiales.**

2_ Comprobaciones realizadas y documentación

Inspección del Activo(s)

Las propiedades (activos) han sido inspeccionadas por personal cualificado y competente del departamento de valoraciones de Gloval. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, aunque limitadas a las áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.

A efectos de la valoración, hemos asumido que los inmuebles que no han podido ser inspeccionados, presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

Comprobaciones, documentación analizada

La documentación aportada por el cliente necesaria para realizar la valoración y que hemos verificado ha sido:

- .- Relación de inmuebles objeto de valoración.
- .- Cuadro de arrendamientos actualizado (rent roll) para el activo(s) en renta a fecha de valoración.
- .- Situación urbanística.
- .- Información/documentación registral.

No hemos llevado a cabo investigaciones ni inspeccionado elementos externos como la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

3 Resumen de Valores

Opinión de valor

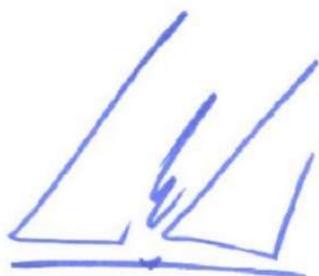
Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado para la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE, es a fecha de 31 de diciembre de 2021 de:

788.346.383,31 €

(SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS)

Atendiendo al porcentaje de participación de Silicius en sociedades participadas, el valor de la cartera asciende a 723.291.740,72 €.

En Madrid, 02 de febrero de 2022



Antolín Arquillo Aguilera
FRICS, Registered Valuer N° 1264093
GLOVAL, S.A.U.

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUTATION, S.A.U. GLOVAL VALUTATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUTATION, S.A.U.

