

**BME Growth**

Madrid, 4 de marzo de 2024

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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo martes 5 de marzo de 2024, 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:

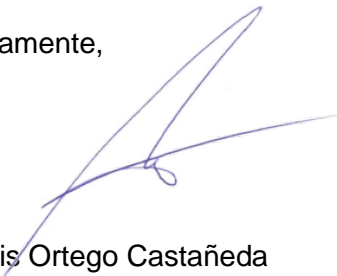
- <https://call.lifefizecloud.com/15336313>
- Código de acceso: 5555#

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 2023

## **SILICIUS completa con éxito su plan de rotación de activos con desinversiones por valor de 90 millones y mantiene un nivel de rentas brutas de 30 millones**

- La SOCIMI ejecuta satisfactoriamente ocho desinversiones con una prima de un +2% por encima de su valoración
- Gracias a las ventas se ha acometido una importante reducción del endeudamiento hasta el 33.6% de LTV (-78,5 millones de euros en deuda neta vs el cierre de 2022)
- Además, En términos comparables, "Like-for-Like", las Rentas Brutas se han incrementado un 6.2%, batiendo a la inflación, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados y las nuevas comercializaciones

**Madrid, 4 de marzo de 2024.** SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha ejecutado de forma satisfactoria durante 2023 su plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista, con la desinversión de ocho activos por valor de 89,8 millones; manteniendo un nivel de rentas brutas de 29,8 millones de euros gracias a la diversificación y calidad de la cartera de activos, y a la intensa actividad comercial: 109 contratos de arrendamiento suscritos por una superficie bruta alquilable superior a 18.000 m<sup>2</sup>.

*"Durante 2023, hemos completado con éxito un plan orientado a vender activos por encima de su valoración y amortizar el endeudamiento de mayor coste financiero", ha explicado Juan Diaz de Bustamante, director general de SILICIUS Real Estate. "En un año donde la inversión inmobiliaria en España ha caído un 35% en términos interanuales*

*—según la consultora CBRE—, hemos sido capaces de completar ocho desinversiones de inmuebles de diversa tipología, con una prima del 2% por encima de su última valoración RICS, lo que demuestra nuestro compromiso con la generación de valor a los accionista; la robustez de la valoración de la cartera, y la calidad y liquidez de los activos”.*

Pese a reducir su número de inmuebles, la SOCIMI ha logrado mantener unos ingresos de 29,8 y 24,6 millones de euros en rentas brutas y netas, respectivamente.

En términos de *Like-for-Like* —indicador que compara los importes conseguidos por una cartera de activos en dos periodos diferentes, sin tener en cuenta desinversiones o inversiones—, las rentas brutas han aumentado un 6,2%, batiendo a la inflación, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y la nueva comercialización, que se ha comportado muy positivamente: se han suscrito 109 nuevos contratos de arrendamiento, que se desglosa en 59 en Oficinas, 24 en Centros Comerciales, 19 en Retail y 7 en Residencial.

Aun tras las desinversiones, SILICIUS mantiene una cartera de activos diversificada a nivel procedencia de rentas brutas, con un 33% de ellas concentrada en Centros Comerciales; 32% en hoteles; 16% en Retail; 13% en Oficinas; y 6% en otros. En 2023, ha destacado el comportamiento de los dos primeros: Centros Comerciales registró un aumento de las rentas brutas del 2,6% hasta 9,7 millones de euros, y Hoteles del 1,3% hasta los 9,5 millones de euros.

De media, la cartera de activos en explotación presentó una ocupación del 79% durante 2023, ligeramente inferior a la del año anterior por las desinversiones y la salida del arrendatario del edificio de Obenque. A su vez, el periodo medio de arrendamiento ha mejorado hasta los 6,1 años.

En términos financieros, la SOCIMI ha cerrado 2023 con un EBITDA contable positivo de 17,8 millones de euros. A su vez, el fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) se ha situado en -0,7 millones, mientras que el resultado de este periodo ha sido de -27,3 millones, debido al incremento del coste financiero del endeudamiento a tipo variable sobre la evolución del Euribor, así como por la menor valoración de la cartera por parte del experto independiente.

Gracias a las desinversiones, la SOCIMI ha conseguido una importante reducción de 78,5 millones de euros en su endeudamiento neto, registrando una deuda neta de 201 millones al cierre de diciembre de 2023. El ratio Loan to Value (LTV) se ha situado en un 33,6% (-15,1% respecto al cierre de 2022).

La SOCIMI ha cerrado el 2023 con un *Gross Asset Value* (GAV) de 597 millones de euros. En términos *Like-for-Like* se ha producido un ajuste de un -3.6%, motivado por la subida de las *Exit Yields* aplicadas por el valorador experto en un 20 puntos básicos.

A fecha de 31 de diciembre de 2023, la compañía contaba con una cartera de 32 activos que, en su base de valor, se distribuyen de la siguiente manera, coincidiendo con lo planteado en su plan estratégico: 33% hoteles, 26% centros comerciales, 15% oficinas, 15% retail, 10% residencial y 1% logístico. Del conjunto de todos ellos, el 45% de los activos del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

Durante el ejercicio, SILICIUS ha ejecutado igualmente su plan estratégico de Responsabilidad Social Corporativa, que engloba el impulso de acciones en materia de medio ambiente, social y gobernanza, con el objetivo de que el desempeño de negocio de la compañía genere un impacto positivo en todos los grupos de interés con los que interactúa la SOCIMI.

### **Sobre SILICIUS**

SILICIUS es la SOCIMI gestionada por 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 6



A L B E N I Z

FY 2023  
PRESENTACIÓN  
DE RESULTADOS



silicius

SOCIMI

UMUSIC HOTEL

TEATRO ALBÉNIZ



# Disclaimer

## Important notice



By accepting this presentation and/or by attending this presentation, you will be taken to have represented, warranted and undertaken that you have read and agree to comply with the contents of this disclaimer. The information contained in this presentation (“Presentation”) has been prepared by SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (the “Company”) and has not been independently verified and will not be updated. No representation, warranty or undertaking, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein and nothing in this Presentation is, or shall be relied upon as, a promise or representation. None of the Company nor any of its employees, officers, directors, advisers, representatives, agents or affiliates shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise, whether direct or indirect, in contract, tort or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of this Presentation or its contents or otherwise arising in connection with this Presentation.

This Presentation is for information purposes only and is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the Company’s publicly available information and, if applicable, the oral briefing provided by the Company. The information and opinions in this presentation are provided as at the date hereof and subject to change without notice. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company’s financial or trading position or prospects.

This Presentation does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice and does not take into account your investment objectives or legal, accounting, regulatory, taxation or financial situation or particular needs. You are solely responsible for forming your own opinions and conclusions on such matters and for making your own independent assessment of the Company. You are solely responsible for seeking independent professional advice in relation to the Company. No responsibility or liability is accepted by any person for any of the information or for any action taken by you or any of your officers, employees, agents or associates on the basis of such information.

This Presentation could contain financial information regarding the businesses and assets of the Company. Such financial information may not have been audited, reviewed or verified by any independent accounting firm. The inclusion of such financial information in this Presentation or any related presentation should not be regarded as a representation or warranty by the Company, its affiliates, advisors or representatives or any other person as to the accuracy or completeness of such information’s portrayal of the financial condition or results of operations by the Company and should not be relied upon when making an investment decision.

Certain financial and statistical information in this document has been subject to rounding off adjustments. Accordingly, the sum of certain data may not conform to the expressed total. Certain statements in this Presentation may be forward-looking. By their nature, forward-looking statements involve a number of risks, uncertainties and assumptions which could cause actual results or events to differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements. These include, among other factors, changing economic, business or other market conditions, changing political conditions and the prospects for growth anticipated by the Company’s management. These and other factors could adversely affect the outcome and financial effects of the plans and events described herein. Any forward-looking statements contained in this Presentation and based upon past trends or activities should not be taken as a representation that such trends or activities will continue in the future. The Company does not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

The market and industry data and forecasts that may be included in this Presentation were obtained from internal surveys, estimates, experts and studies, where appropriate as well as external market research, publicly available information and industry publications. The Company, its affiliates, directors, officers, advisers 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 Diaz de Bustamante**  
Managing Director

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



# Carta al Accionista



- Durante el **2023 se ha ejecutado satisfactoriamente el Plan Estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista** que se ha basado en la **venta de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero**.
- En un año 2023 donde, según la consultora CBRE<sup>(1)</sup>, la **inversión inmobiliaria en España ha caído un 35% en términos interanuales**, se han producido **8 desinversiones en el año en inmuebles de diversa tipología**.
  - El **importe total acumulado** de las desinversiones ha sido algo **superior a 89 millones de euros** y el **precio de las mismas** ha supuesto una **prima de un +2% superior a la última valoración RICS de los inmuebles**, lo que demuestra la **robustez de la valoración de la cartera, así como la calidad y liquidez de los activos**.
  - Gracias a las ventas **se ha reducido drásticamente el endeudamiento de la compañía** finalizando el año con una **deuda neta de 201 millones de euros (-78,5 millones de euros en deuda neta vs FY22)**, siendo el **ratio LTV a cierre del ejercicio 2023 un 33.6% (-15.1% respecto a FY 22)**.
- A cierre de **2023, en términos absolutos, la renta bruta representa 29,8 millones de euros** y la **renta neta 24,6 millones de euros (con ligeros descensos respecto a FY22 debido a las ventas producidas)**.
- En términos comparables, **“Like-for-Like”, las Rentas Brutas se han incrementado un 6.2%, batiendo a la inflación, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados y las nuevas comercializaciones**.
- Al cierre de 2023, el **valor bruto de sus activos (Gross Asset Value, GAV,) fue de 597 millones de euros**.
  - En términos **“Like-for-Like” se ha producido un ajuste de un -3.6% motivado por la subida de las Exit Yields en +0,2%**.
- **Mejora del Periodo Medio de Arrendamiento (“WAULT”) hasta 6,1 años (+0,6 años respecto a FY22)** con ligera bajada de la **ocupación de activos en explotación hasta un 79%** motivado por las **desinversiones** y la **salida un arrendatario en el edificio de Obenque**.
- La **comercialización se ha comportado muy positivamente** en el ejercicio con gran intensidad con la **firma de 109 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie bruta alquilable superior a 18.000m<sup>2</sup>**.
- **Descenso del EBITDA hasta los 17,8 millones de euros (-31.9% respecto a FY22)** así como **descenso del resultado por acción hasta los -0,87€/acc (-285.4% respecto a FY22)** por efecto del **incremento del coste financiero del endeudamiento a tipo variable sobre la evolución del Euribor, así como por la menor valoración de la cartera por el experto independiente**.

(1) Informe CBRE de fecha 25 de enero de 2024 que se titula “Inversión inmobiliaria, datos de mercado - Figures cuarto trimestre 2023 España”



# Contenido

Resumen Ejecutivo

FY23 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 2023

# “HIGHLIGHTS”

## RESULTADOS FINANCIEROS

- GAV de 597 millones de € a 31/12/23 (-3.6% “Like-for-Like” vs. 31/12/22) motivado por el incremento de las “Exit Yields” aplicadas por el valorador en +0.2%.
- Rentas Brutas de 29,8 millones de € y Renta Neta de 24,6 millones de €.
- Descenso del EBITDA hasta los 17,8 millones de € (-31.9% respecto a FY22).
- LTV Neto de 33.6% (-15% respecto a FY22) con tipo de interés medio de 6.23% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Incremento en términos “Like-for-Like” de las Rentas Brutas de un 6.2%, batiendo a la inflación, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y la nueva comercialización.
- Ligera bajada de la ocupación de activos en explotación hasta un 79% motivado por las desinversiones y la salida un arrendatario en el edificio de Obenque.
- Año de mayor intensidad comercial con la firma de 109 nuevos contratos de arrendamiento en el portfolio.

## CREACIÓN DE VALOR

- Se cumple el plan de rotación de activos para la generación de valor al accionista con 8 desinversiones en el periodo con una prima de un +2% sobre el valor de los activos y un importe total acumulado superior a los 89 millones de €.



# EVOLUCIÓN PRINCIPALES “KPI’s” FY 2023



**32**  
INMUEBLES

**320.669**  
M<sup>2</sup> SBA

**79%**  
Ocupación <sup>(1)</sup>

**6,1 años**  
WAULT<sup>(2)</sup>



**29,8M€**  
Rentas  
Brutas <sup>(3)</sup>

**24,6M€**  
Rentas Netas

**17,8M€**  
EBITDA  
Contable

**(27,3M€)**  
Resultado  
consolidado  
IFRS



**597M€**  
GAV <sup>(4)</sup>

**201M€**  
Deuda Neta  
7 años de  
vencimiento  
medio

**33.6%**  
LTV

**6.2%**  
Tipo de interés  
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 62% teniendo en cuenta 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 del año 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 a activo, y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

(4) GAV = Valoración RICS de Savills a 31/12/23 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





## **FY23 Resultados Financieros**

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas



# FY23 Resultados Financieros

## Evolución financiera consolidada



- Descenso, en términos absolutos, de Renta Bruta hasta Renta Neta debido a las 8 ventas efectuadas en el periodo pero con subida en términos comparables (“Like-for-Like”) de un 6.2%.
- Ajuste del resultado por acción hasta los -0,87€/acc (-285.4% respecto a FY22) por efecto del incremento del coste financiero del endeudamiento, así como por la menor valoración de la cartera por el experto independiente.

(€ millones)	FY23	FY22	Variación
Rentas Brutas	29,8	30,9	(3.8%)
Rentas Brutas después de incentivos <sup>(1)</sup>	28,5	29,9	(4.5%)
Rentas Netas	24,6	27,0	(6.7%)
EBITDA Contable <sup>(2)</sup>	17,8	26,1	(31.9%)
FFO <sup>(3)</sup>	(0,7)	20,2	(103.4%)
Resultado Neto (IFRS)	(27,3)	14,7	(285.4%)
<b>(€ por acción) <sup>(4)</sup></b>			
FFO	(0,02)	0,64	(103.4%)
EPS	(0,87)	0,47	(285.4%)

<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.

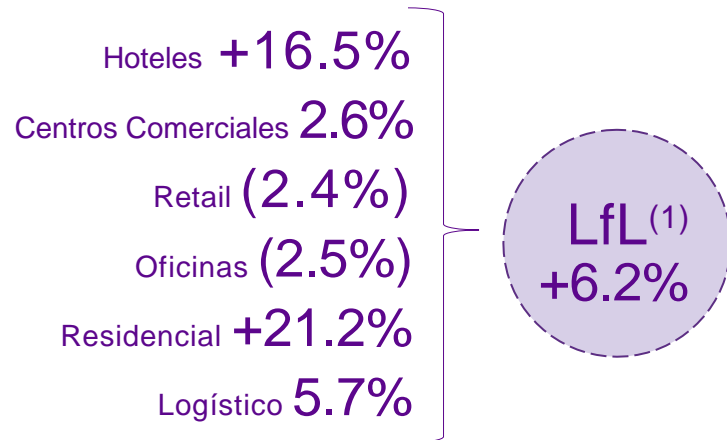
<sup>(2)</sup> El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

<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 FY22 reconciliado entre nº de acciones actuales para mejor comparativa.

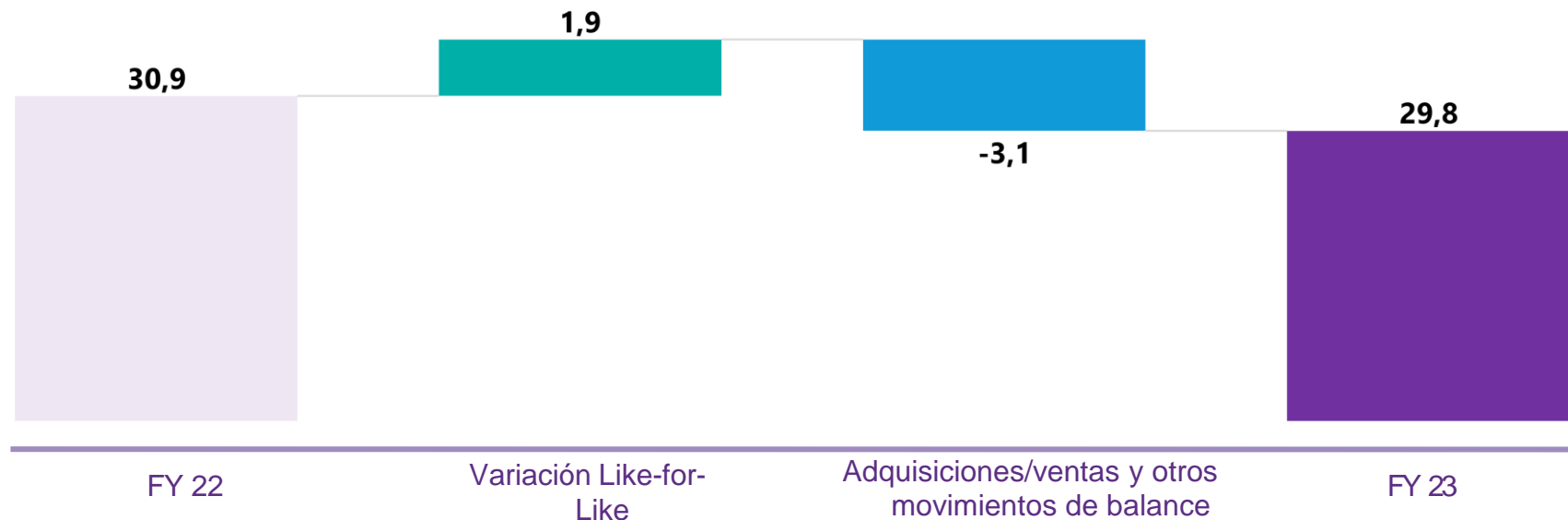
# FY23 Resultados Financieros

## Evolución de Rentas Brutas comparables



- **Crecimiento de Rentas Brutas LfL agregado por encima de la inflación aun con la bajada en Oficinas y Retail provocada por el vencimiento de dos grandes contratos en cada tipología.**
- **Crecimiento significativo en Hotelero y Residencial** motivado por las rentas escalonadas así como nuevas comercializaciones.

(€ 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.



## **Evolución del Negocio**

Distribución del portfolio

Desglose de rentas brutas

Ocupación y WAULT

FY23 Actividad de alquileres

Diversificación de Arrendatarios

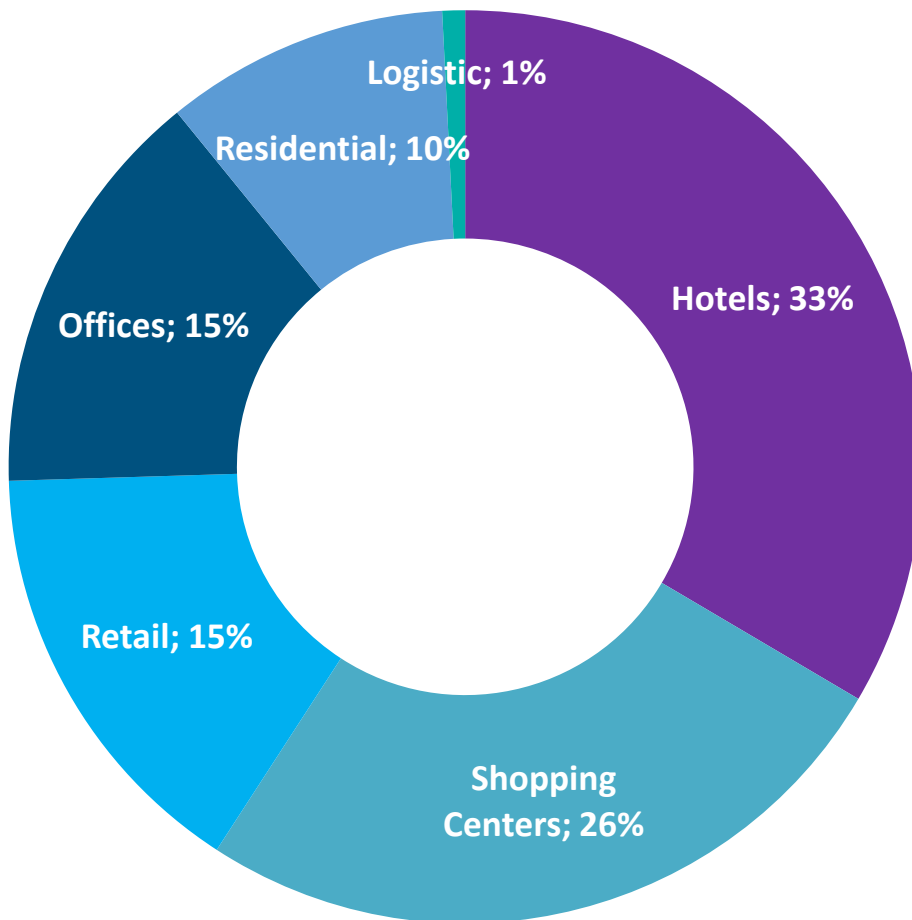
# Evolución del Negocio

## Distribución del portfolio

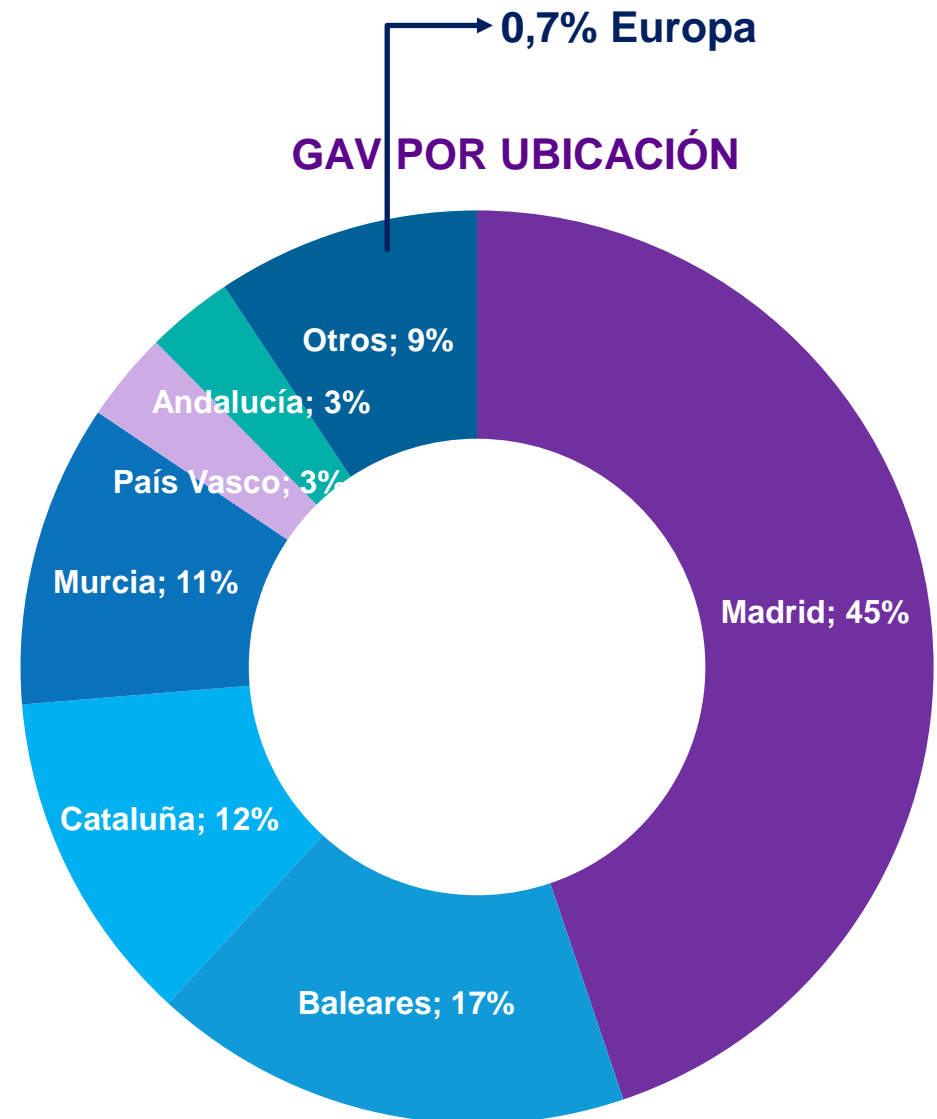


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- 45% del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

### GAV POR TIPO DE ACTIVO



### GAV POR UBICACIÓN





# Evolución del Negocio

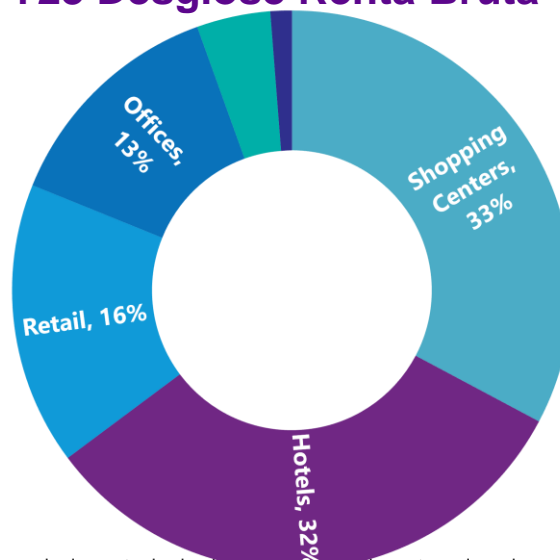
Desglose renta brutas <sup>(1)</sup>



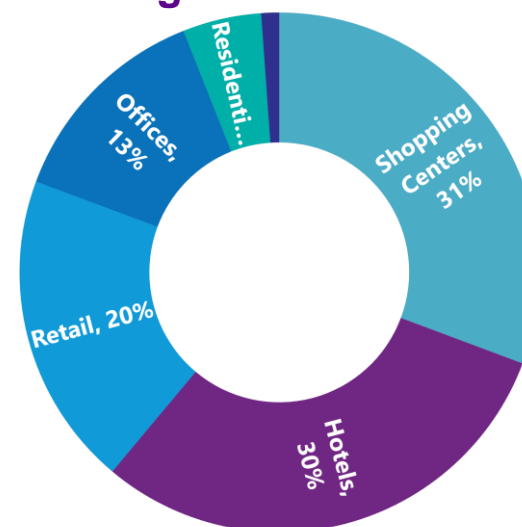
➤ Aun con las ventas producidas, se mantiene la diversificación de las rentas.

(€ miles)	FY23	FY22	Variación
<b>Hoteles</b>	9.531	9.409	1.3%
<b>Centros Comerciales</b>	9.746	9.497	2.6%
<b>Retail</b>	4.866	6.050	(19.6%)
<b>Oficinas</b>	3.984	4.115	(3.2%)
<b>Residencial</b>	1.269	1.517	(16.3%)
<b>Logístico</b>	364	345	5.7%

FY23 Desglose Renta Bruta



FY22 Desglose Renta Bruta



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

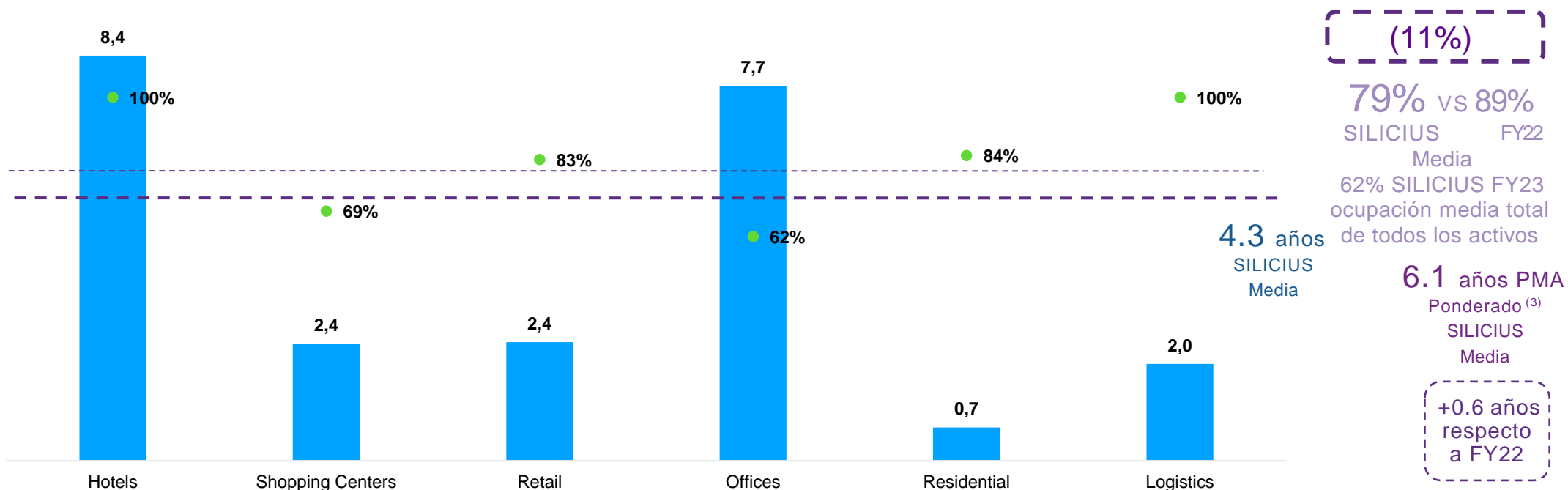
# Evolución del Negocio

## Ocupación y WAULT <sup>(1)</sup>



- **Ajuste de la ocupación de inmuebles en explotación** provocado por el efecto de las ventas así como en el segmento oficinas por la **salida de Arriaga Asociados en Obenque**.
- **Mejora del PMA en 0,6 años respecto a FY22** por la firma de nuevos contratos de arrendamiento con periodos de obligado cumplimiento.

### 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 del año 2023 de cada contrato de alquiler.

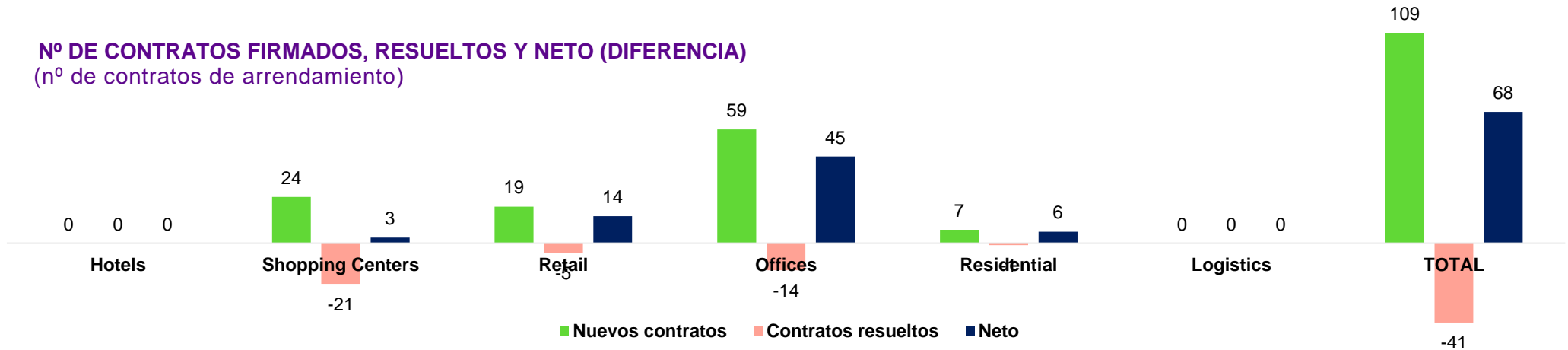
# Evolución del Negocio

## FY 23 Actividad de alquileres








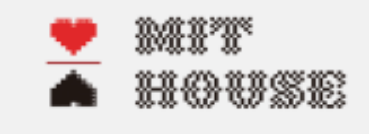






- Año de gran intensidad comercial con la firma de 109 nuevos contratos de arrendamiento.
- Esto supone una superficie contratada de 18.493 m<sup>2</sup>.

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



### OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES

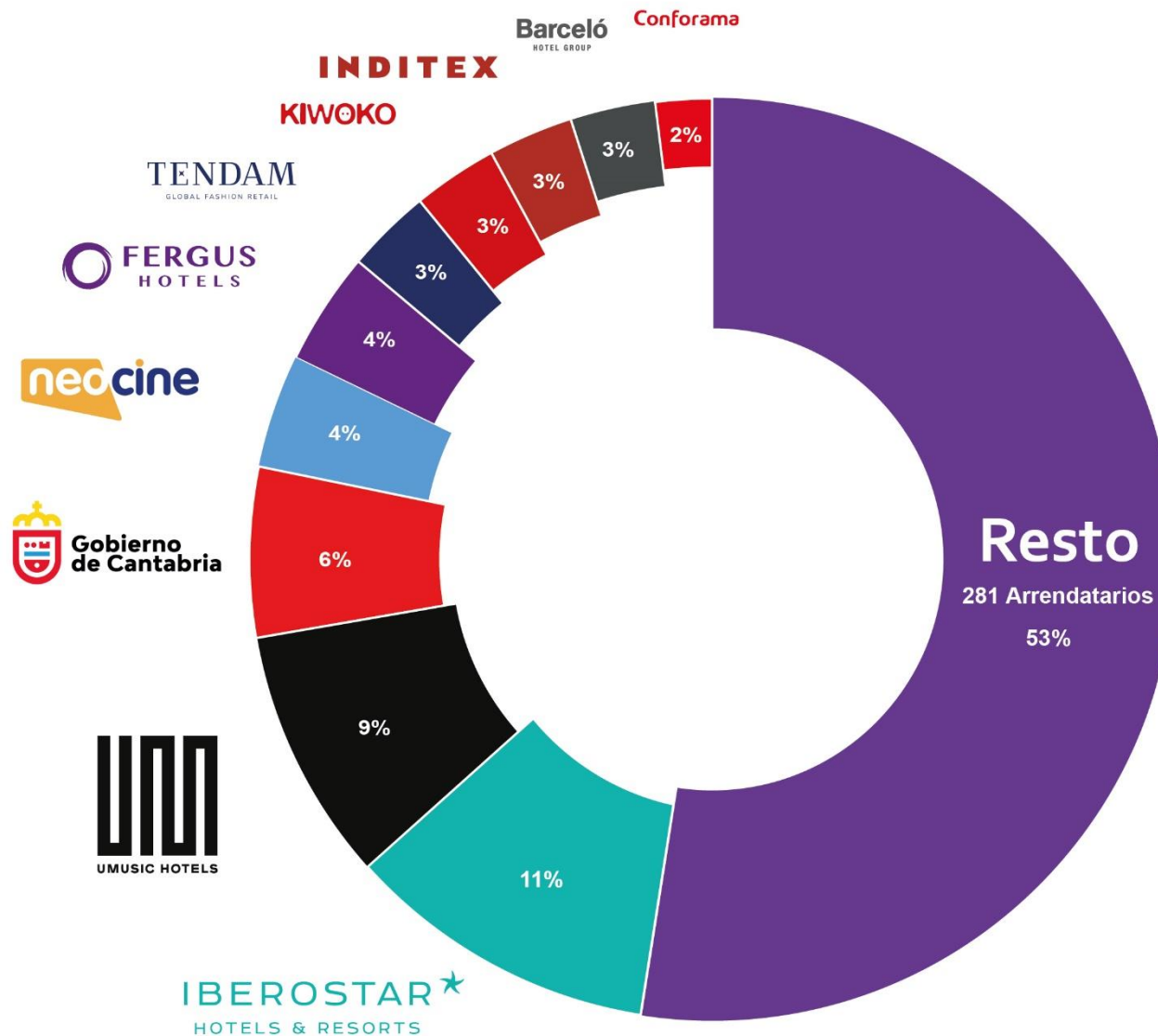
 <p>CC Thader</p> 	 <p>Velázquez 123</p> 	 <p>Las Matas</p> 
 <p>Los Madrazo</p> 	 <p>Atocha</p> 	 <p>Square Garden - Rivas</p> 

# Evolución del Negocio

## Diversificación de Arrendatarios



- A cierre del 2023, el arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Iberostar cadena hotelera de primer nivel seguido por Umusic Hotels.
- Diversificación del resto con arrendatarios de referencia en el mercado.







## **Negocio por segmentos**

Hotelero

Centros Comerciales

Retail

Residencial

Oficinas y Logístico

# Negocio por segmentos

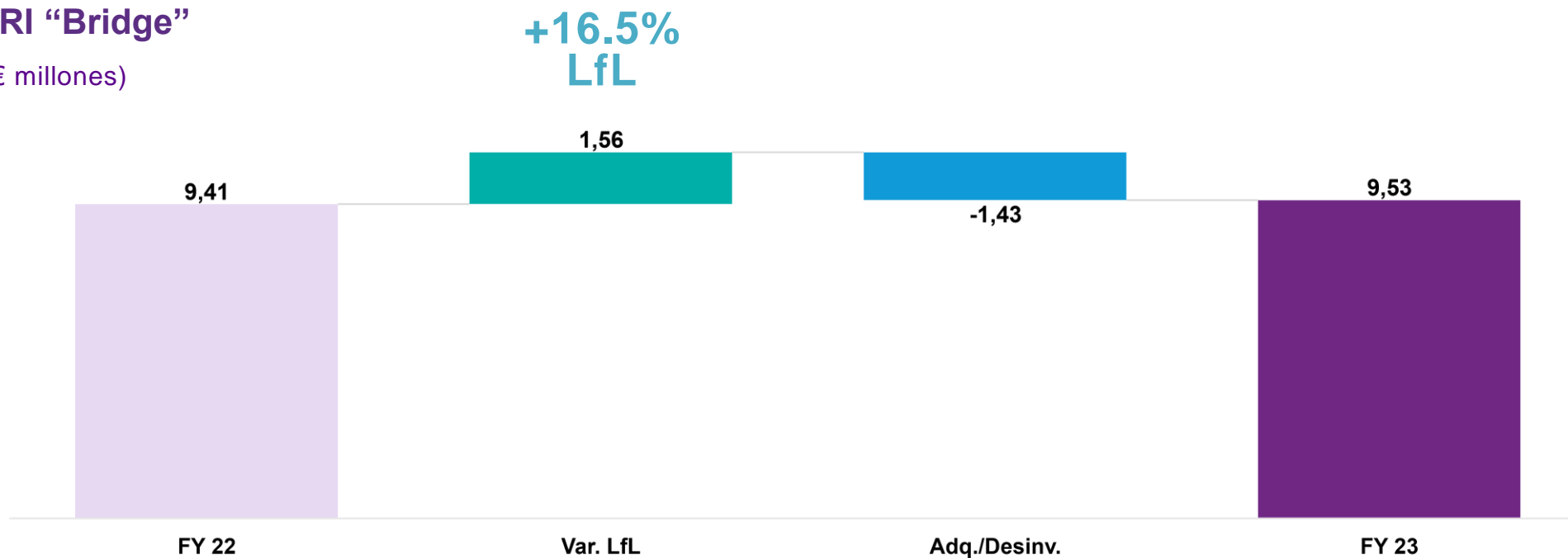
## Hotelero



- Incremento significativo de rentas en términos de LfL que supera el importe de rentas vendido en el periodo gracias a los escalados y actualizaciones de las rentas.
- Ocupación plena de la cartera hotelera con operadores líderes en el sector con un PMA<sup>(1)</sup> superior a los 10 años.

### GRI "Bridge"

(€ millones)



100% Ocupación

10.5 años PMA<sup>(1)</sup>

(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 año 2023 de cada contrato de alquiler. 18



# Negocio por segmentos

## Centros Comerciales



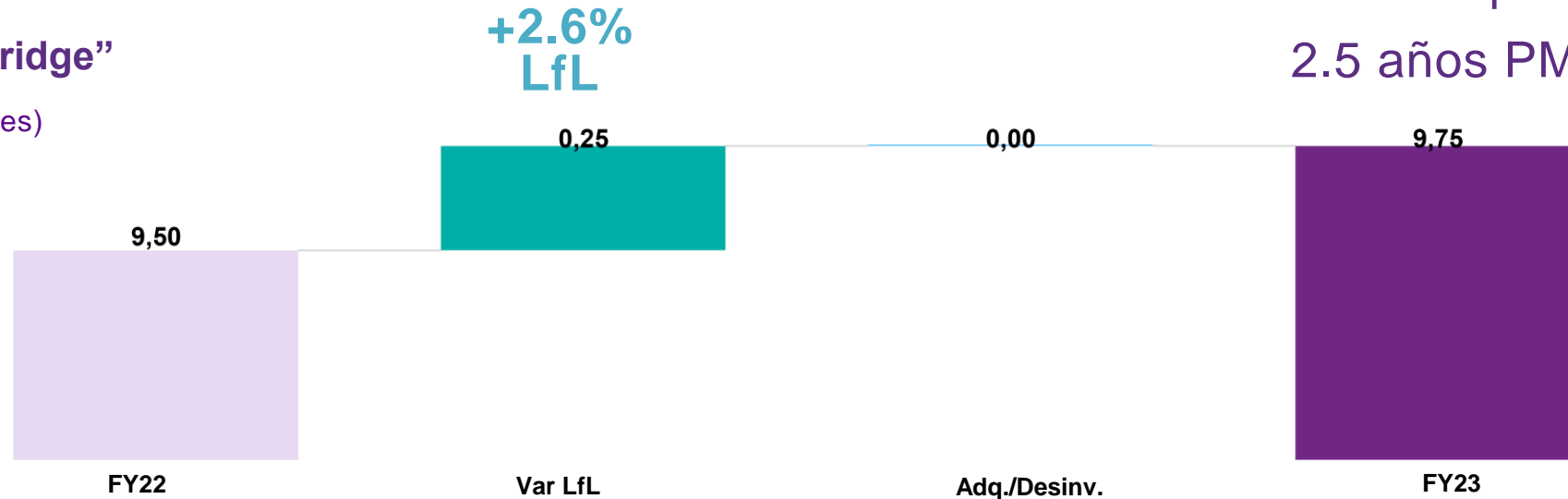
- Incremento de la renta en términos LfL motivado por la generación de rentas de los contratos firmados en el último trimestre 2022.

- PMA<sup>(1)</sup> de 2.5 años.

69% Ocupación  
2.5 años PMA<sup>(1)</sup>

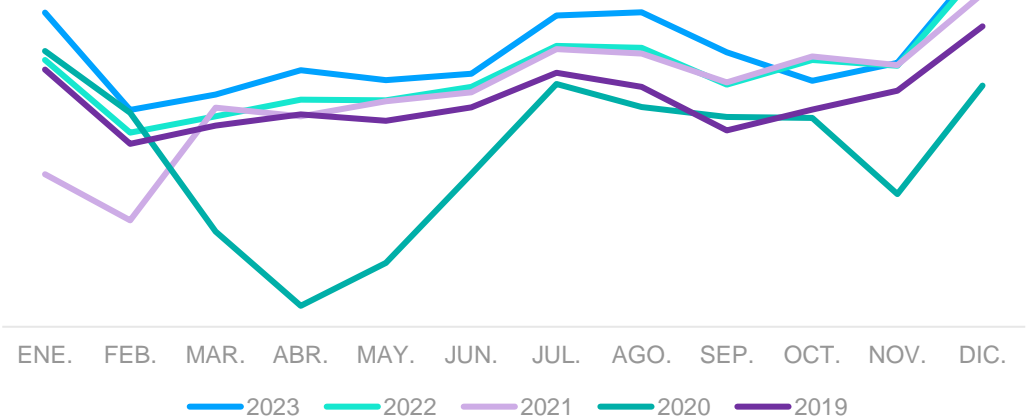
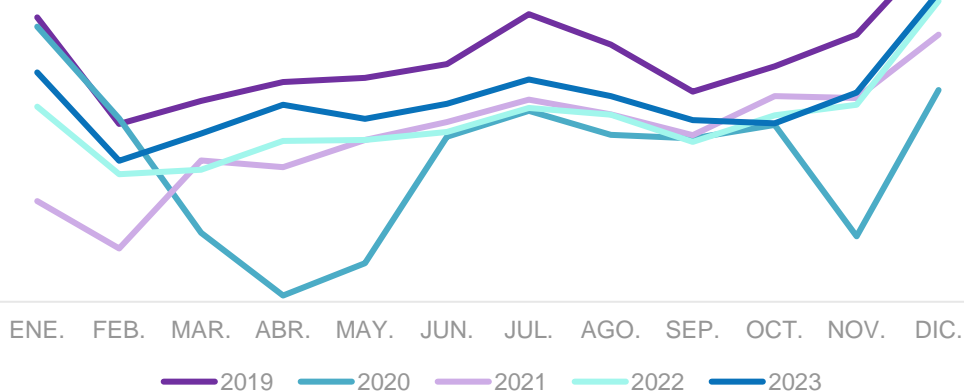
### GRI "Bridge"

(€ millones)



Ventas Acumuladas <sup>(2)</sup>: +11.5% respecto a FY22, +20.9% respecto a FY21, (18.1%) respecto a FY19

Afluencias Acumuladas: +7.9% respecto a FY22, +17% respecto a FY21, +21% respecto a FY19



(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.

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

# Negocio por segmentos

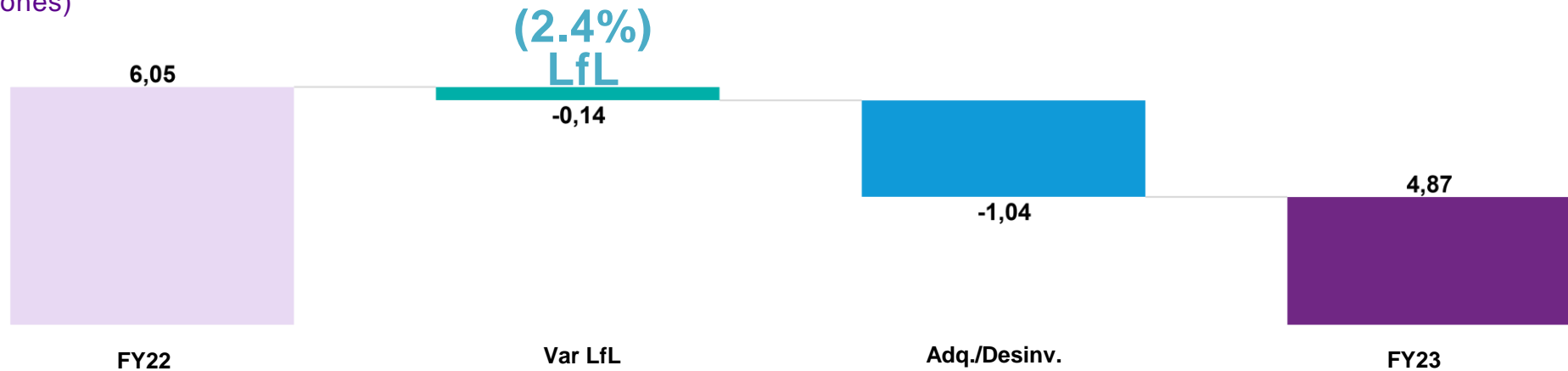
## Retail



- Ligera bajada de la renta bruta en términos LfL por firma de nuevo contrato con cambio en las condiciones de renta y descenso de las ventas del periodo.

## GRI "Bridge"

(€ millones)



83% Ocupación  
2.5 años PMA<sup>(1)</sup>

### OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del año 2023 de cada contrato de alquiler.



# Negocio por segmentos

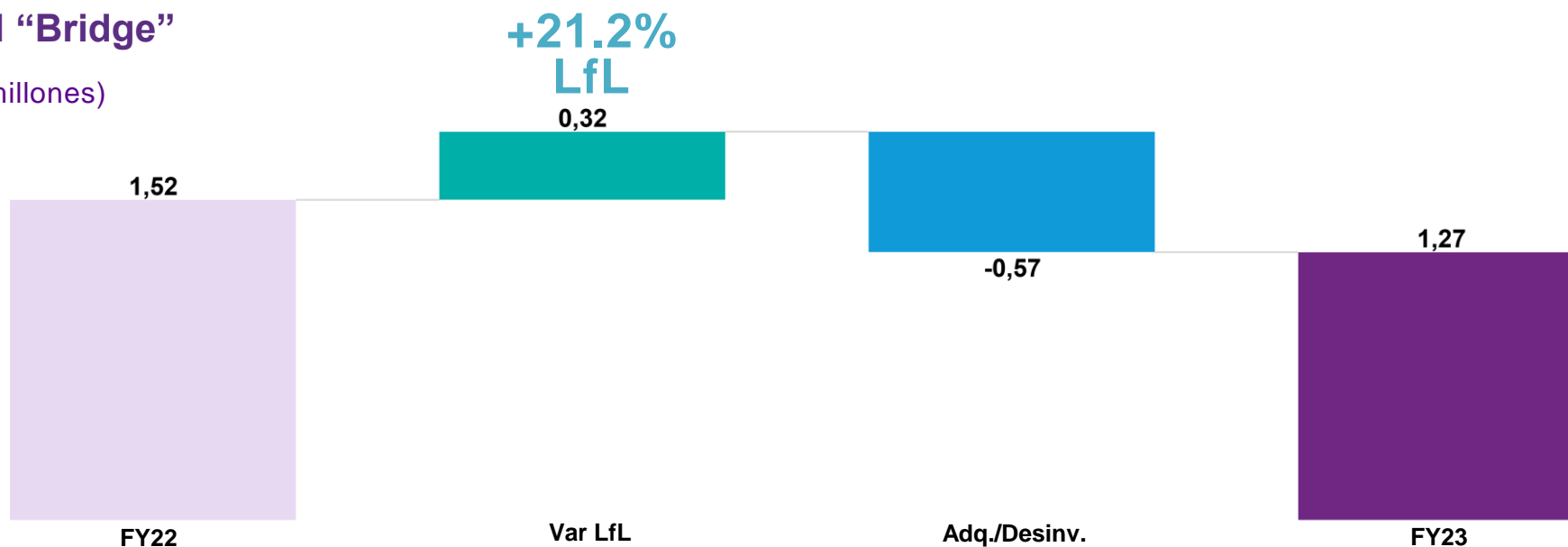
## Residencial



- Incremento significativo de renta y ocupación por alquiler de la totalidad de la Fase II de Los Madrazo (Edificio 10).
- Crecimiento de las rentas por consolidación de los contratos firmados en la Fase I (Madrazo 6 y 8).

## GRI "Bridge"

(€ millones)



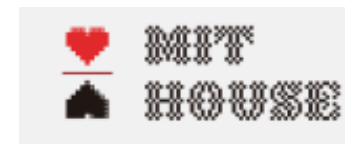
84% Ocupación

1.0 años PMA<sup>(1)</sup>

### OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



Los Madrazo



(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 año 2023 de cada contrato de alquiler.

# Negocio por segmentos

## Oficinas y Logístico

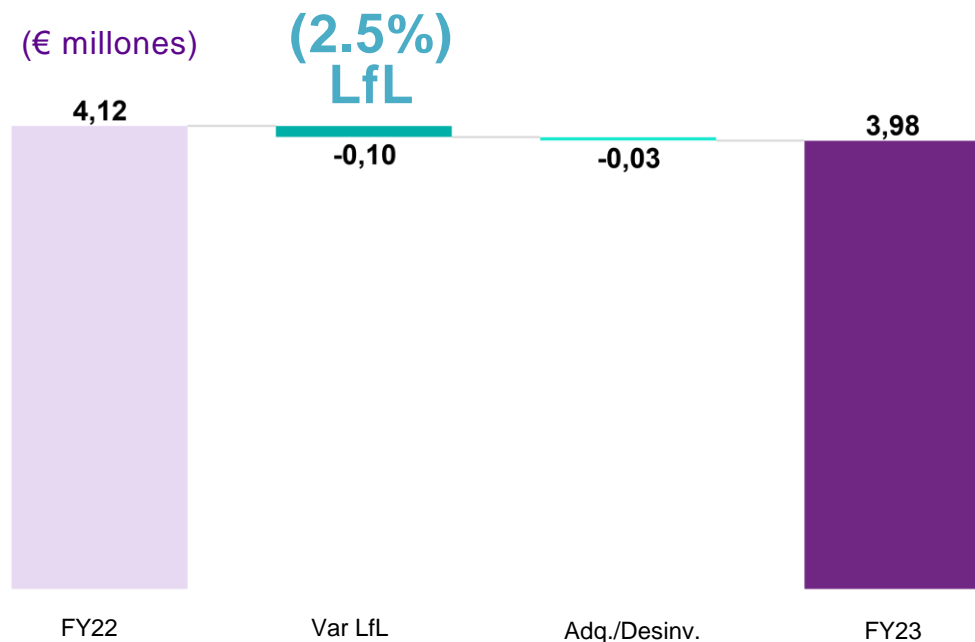


- Logístico con una ocupación del 100% y con crecimiento positivo motivado por la indexación de las rentas.
- Bajada ocupación en oficinas por vencimiento de contrato de Arriaga Asociados.

### OFICINAS

#### GRI "Bridge"

(€ millones)

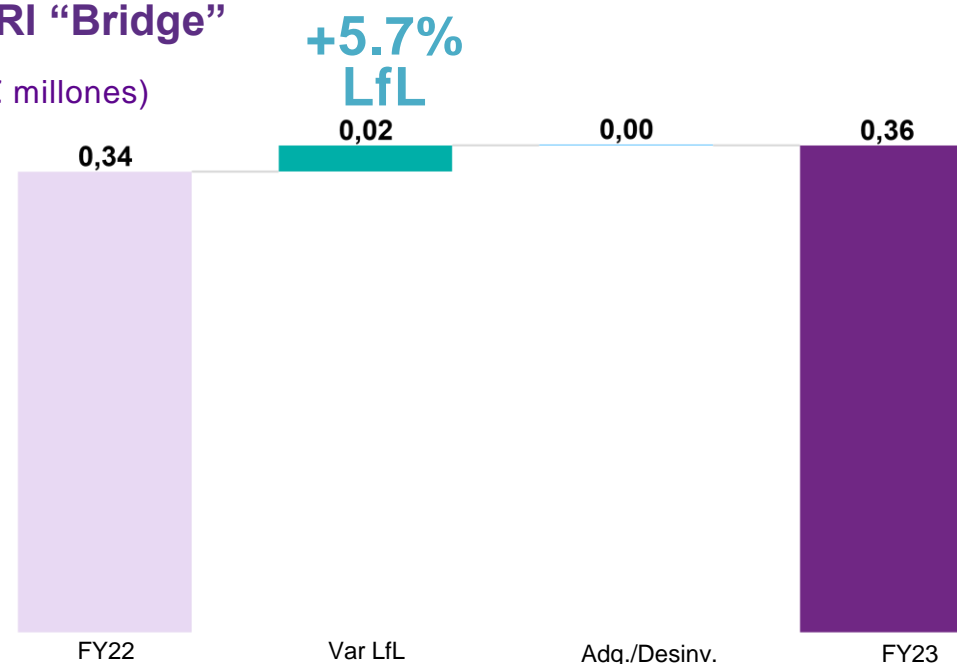


62% Ocupación  
15.2 años PMA<sup>(1)</sup>

### LOGÍSTICO

#### GRI "Bridge"

(€ millones)



100% Ocupación  
2 años PMA<sup>(1)</sup>

(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 año 2023 de cada contrato de alquiler. 22



## Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV

GAV “Drivers”

Endeudamiento

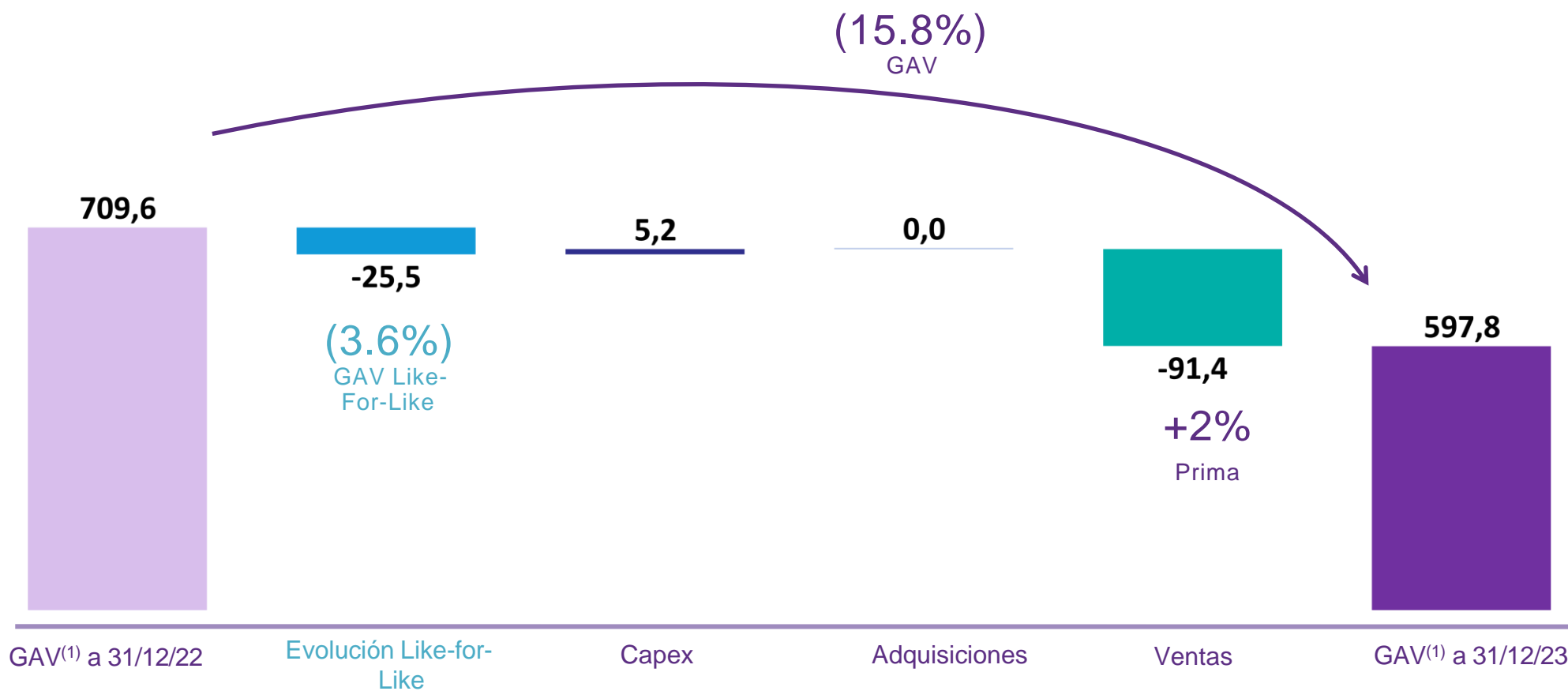
# Valoración de la cartera y endeudamiento

## Evolución del GAV



- Valor total de la cartera de 597 millones de euros al final del periodo de FY23.
- En términos LfL, ligera bajada de -3.6% motivado por la subida de las “Exit Yields” (+0,2% pbs de media) aplicados por el valorador independiente externo por criterios de mercado.

(€ millones)



<sup>(1)</sup> GAV = Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 31/12/22 y a 31/12/23 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..

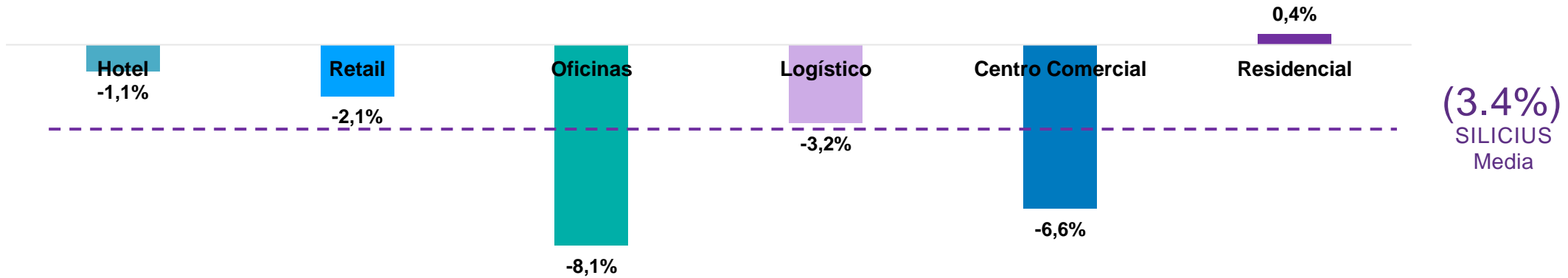


# Valoración de la cartera y endeudamiento

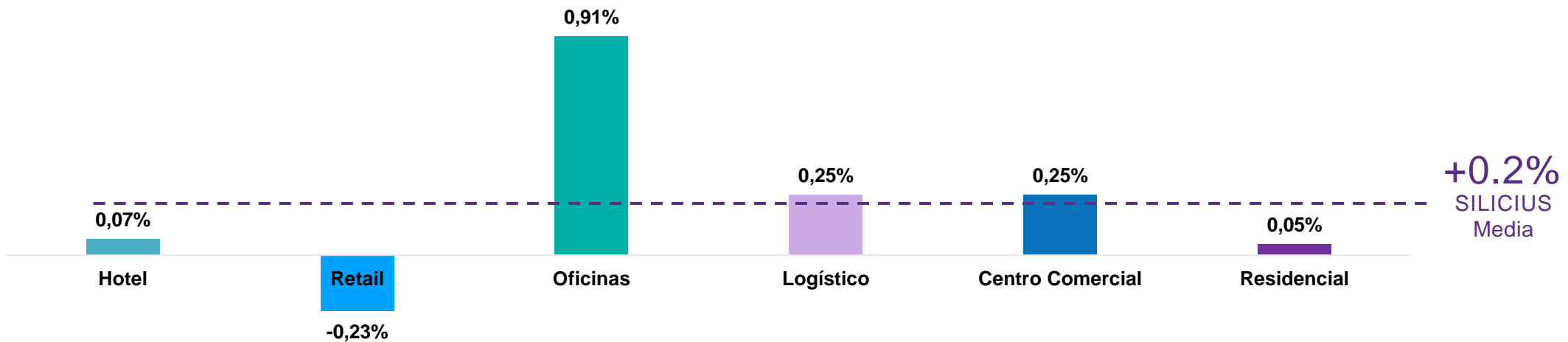
## GAV "Drivers"



### EVOLUCIÓN GAV <sup>(1)</sup> LIKE-FOR-LIKE



### VARIACIÓN "EXIT YIELD"



<sup>(1)</sup> GAV = Valoración RICS de Savills 31/12/23.

# Valoración de la cartera y endeudamiento

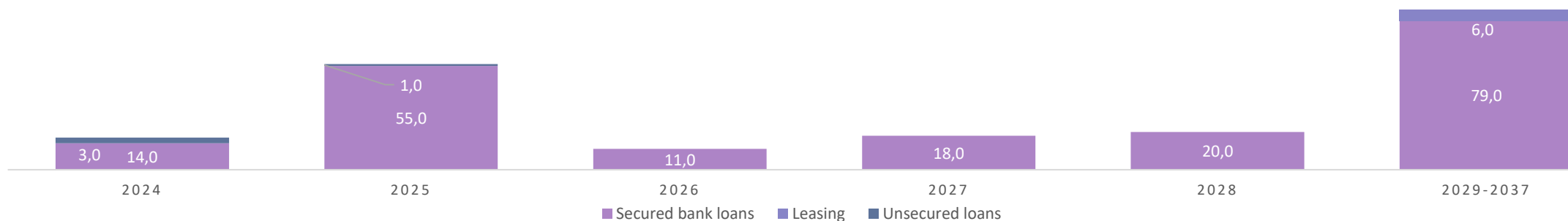
## Endeudamiento



- Fuerte reducción del endeudamiento (-78,6 millones de € en Deuda Neta vs FY22) gracias a la política de rotación de activos llevada a cabo situando el ratio LTV en el 33.6% (-15.1% respecto a FY 22).

	31/12/23	31/12/22	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 221,9 m	€ 285,3 m	(22.2%)
Caja y Equivalentes	€ 20,9 m	€ 5,7 m	268.9%
Deuda Financiera Neta	€ 201,1 m	€ 279,6 m	(28.1%)
GAV <sup>(1)</sup>	€ 597,6 m	€ 705,8 m	(15.3%)
LTV	33.6%	39.6%	(15.1%)
Tipo de interés medio	6.23%	4.8%	25.0%
Endeudamiento a tipo fijo	20.0%	26.8%	(25.4%)
Vencimiento medio (años)	7	7	2.8%
Deuda sin recurso	2.4%	16.0%	(84.9%)

## 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



## Creación de Valor

Desinversiones FY 23

Responsabilidad Social  
Corporativa



# Creación de Valor

## Desinversiones FY23



- Se cumple el plan estratégico de rotación de activos para la generación de valor al accionista con 8 desinversiones en el periodo con una prima de un +2% sobre el valor de los activos lo que demuestra la robustez de la valoración de la cartera, así como la calidad y liquidez de los activos.

	Activo	Tipología	Fecha de Venta	Precio <sup>(1)</sup> (€ millones)
1	 Local Amara - Pais Vasco	Retail	mar.-23	€ 6,3 m
2	 Local Nassica - Madrid	Retail	mar.-23	€ 18,4 m
3	 San Onofre - Madrid	Residencial	jun.-23	€ 14,5 m
4	 100% Participaciones ASC	Retail	jul.-23	€ 3,8 m
5	 Local Alcorcón - Madrid	Retail	oct.-23	€ 3,5 m
6	 Local Habana - Madrid	Retail	nov.-23	€ 1,4 m
7	 Edificio Velázquez - Madrid	Oficinas	dic.-23	€ 23,6 m
8	 Fergus Conil Park - Andalucía	Hotel	dic.-23	€ 18,4 m
	<b>TOTAL</b>	<b>+2% Prima</b>		<b>€ 89,8 m</b>

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



# Creación de Valor

## Responsabilidad Social Corporativa



- **SILICIUS ha comenzado con el desarrollo de un plan estratégico de Responsabilidad Social corporativo que engloba los siguientes aspectos**



### MEDIO AMBIENTE

#### DATA MONITORING & REPORTING

Recopilación de datos, medición huella de carbono (Step 1), seguimiento de la cartera y calificaciones internacionales (por ejemplo, EPRA sBPR), centrándose en aquellos indicadores clave de desempeño (KPI) que son más relevantes para las partes interesadas del Grupo.

#### CERTIFICACIÓN PORTFOLIO

4 Certificaciones BREEAM obtenidas en el año.

CC La Fira (Reus) – Muy Bueno  
Dávila (Santander) – Muy Bueno  
Velázquez, 123 (Madrid) – Bueno  
Obenque, 4 (Madrid) – Bueno

#### USO DE ENERGÍA RENOVABLE

CC Fira (Reus) con incremento de un +5% (vs FY 22) de producción de energía renovable por un total de 98.956KwH (equivalente al consumo diario de 6.900 hogares).

### SOCIAL

#### COMPROMISO CON LA SOCIEDAD

LAS 12 CAUSAS SILICIUS, cada mes una acción con el que SILICIUS se compromete, apoya e intenta dar respuesta o visibilidad a diferentes realidades sociales.

#### EDUCACIÓN Y DEPORTE

Valores como el respeto, la humildad, el esfuerzo, la integridad y la pasión, que tanto caracterizan al rugby y que la SOCIMI incorpora como propios en su actividad empresarial.

#### ACTIVOS POR UN FUTURO SOSTENIBLE

SILICIUS pone el foco en el cuidado del medio ambiente a través de una iniciativa con la que la compañía ha puesto en marcha un programa de reforestación colaborativo centrado en contribuir a la implementación de nuevas zonas verdes en diferentes puntos de la geografía española. Hasta la fecha se han plantado algo más de 3.000 nuevos árboles (1.500 en 2023).

### GOBERNANZA

#### GOBIERNO CORPORATIVO

SILICIUS está firmemente comprometida con la ética y la transparencia en sus operaciones, así como con el avance en materia de buen gobierno como objetivo clave para fortalecer los vínculos entre la empresa y sus accionistas. Durante este 2023 se han puesto en marcha y aprobado 10 nuevos manuales/políticas corporativas.

#### IMPUESTOS Y TRANSPARENCIA FISCAL

Silicius cumple con la normativa tributaria, informa y audita sus cuentas anuales, y publica información suficientemente detallada sobre sus impuestos y beneficios.

#### FORMACIÓN

Formación a más de un 90% de la plantilla por un total de 198 horas en materias como ética, cumplimiento y RSC.





## Evolución Bursátil

Evolución de la cotización



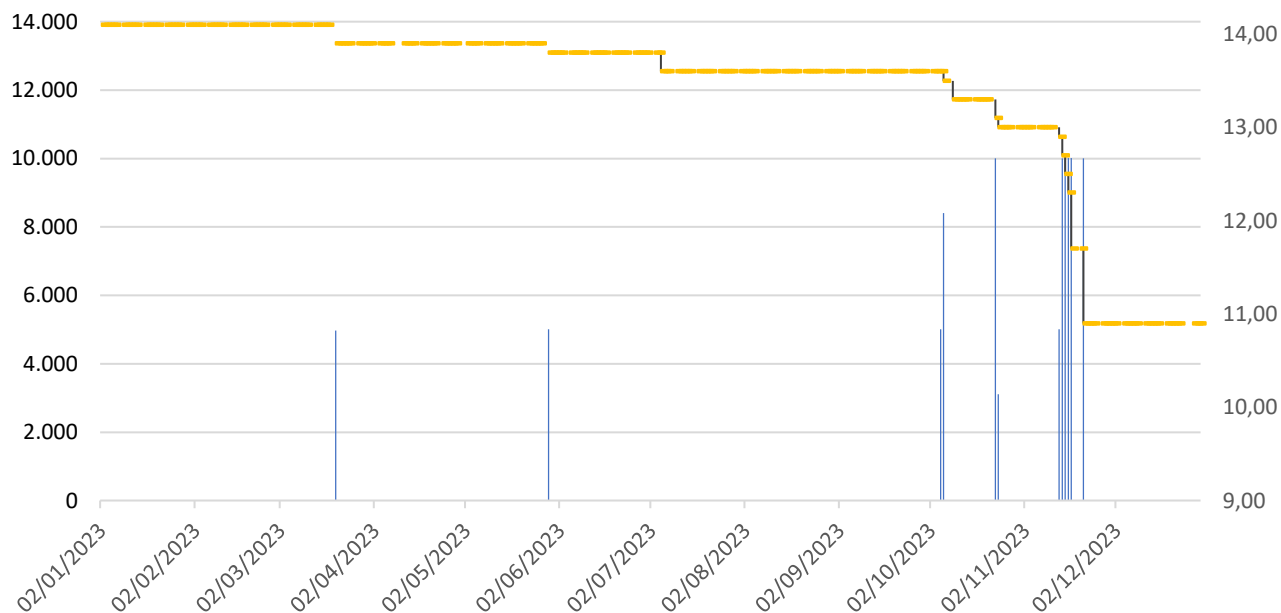
# Evolución Bursátil

## Evolución de la cotización



- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 31 de diciembre de 2023 a un precio de 10,90€/acc.
- Con fecha 07/07/23 se efectuó la distribución de dividendo aprobada en Junta de 0,28192570€/acc (Importe bruto unitario).
- Con fecha 19/07/23 se ejecuta el aumento de capital de 438.622 nuevas acciones de la Sociedad, aproximadamente un 1,40% del capital social tras el Aumento de Capital (valor nominal y prima de emisión de 6.052.983,60 euros en total).
- El volumen total negociado durante el año 2023 ha sido de c. 92.000€.

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



**BME Growth**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de BME

2023

Capital admitido (Miles de Euros)	31.394
Nº de acciones (x 1.000)	31.394
Precio cierre período (euros)	10,9000
Últ. precio período (euros)	10,9000
Precio máx. período (euros)	13,9000
Precio mín. período (euros)	10,9000
Capitalización (Miles de Euros)	342.194
Volumen (miles de acciones)	3.076
Efectivo (miles de euros)	48.055





## Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2023

Cuenta de Resultados consolidada a 31 de diciembre de 2023

# Estados Financieros Consolidados

## Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2023 (€ miles)



ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible	3.292	3.902	Capital social	31.394	30.955
Inversiones inmobiliarias	597.604	705.840	Ganancias acumuladas y otras reservas	374.505	366.791
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	2.472	8.566	Acciones en patrimonio propias	(300)	(209)
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	2.458	1.678	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	-	0
Inversiones financieras a largo plazo	4.170	4.353	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(49.765)	(43.410)
Otros activos financieros	4.170	4.353	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	(27.560)	10.827
Activos por impuesto diferido	1.078	1.078	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>	<b>328.274</b>	<b>364.954</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>611.074</b>	<b>725.417</b>	<b>Participaciones no dominantes</b>	<b>3.131</b>	<b>2.984</b>
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>331.405</b>	<b>367.938</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a largo plazo	4	2
			Deudas a largo plazo	209.958	252.532
			Deudas con entidades de crédito	151.942	194.780
			Otras deudas	7.866	8.232
			Otros pasivos financieros	50.150	49.520
			Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	49.765	43.410
			Pasivos por impuesto diferido	22.943	24.716
			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>282.670</b>	<b>320.660</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Anticipos a proveedores	0	1	Provisiones a corto plazo	43	40
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	0	Deudas a corto plazo	18.252	40.888
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.851	4.828	Deudas con entidades de crédito	15.317	20.336
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8.315	4.265	Otras deudas	365	359
Deudores varios	0	8	Otros pasivos financieros	2.570	20.193
Otros créditos con las Administraciones Públicas	536	555	Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	0	0
Inversiones financieras a corto plazo	0	6	Otras deudas a corto plazo con accionistas	0	0
Periodificaciones a corto plazo	139	78	Proveedores, entidades vinculadas	0	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.858	5.654	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.038	6.166
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>29.848</b>	<b>10.567</b>	Proveedores y otras cuentas a pagar	2.297	5.738
			Deudas con las Administraciones Públicas	705	370
			Anticipos de clientes	36	58
			Periodificaciones a corto plazo	5.514	292
			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>26.847</b>	<b>47.386</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>640.922</b>	<b>735.984</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>640.922</b>	<b>735.984</b>

# Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados Consolidada a 31 de diciembre de 2023 (€ miles)



(€) Miles de euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>Rentas brutas</b>	<b>34.554</b>	<b>39.968</b>
Oficinas	4.847	5.390
Centros comerciales	13.179	13.673
Logística	364	345
Retail	5.344	6.510
Residencial	1.332	1.608
Hotel	9.488	12.442
<b>Otros ingresos de explotación</b>	-	2.031
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>34.554</b>	<b>41.999</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>- 16.781</b>	<b>- 15.904</b>
Gastos de personal	- 1.367	- 1.093
Gastos generales	- 15.414	- 14.811
<b>EBITDA</b>	<b>17.773</b>	<b>26.095</b>
Resultado por enajenación de inmovilizado	- 1.944	- 67
Deterioro del inmovilizado intangible	- 622	- 589
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	- 26.323	- 1.633
Otros resultados no recurrentes	- 116	- 531
<b>EBIT</b>	<b>- 11.232</b>	<b>23.275</b>
Ingresos financieros	164	217
Resultado en la enajenación de instrumentos financieros	-	-
Gastos financieros	- 17.805	- 8.260
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	587	1.160
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>- 28.286</b>	<b>16.392</b>
Impuestos sobre beneficios	1.035	1.650
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-27.251</b>	<b>14.742</b>
Minoritarios	309	3.915
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>-27.560</b>	<b>10.827</b>





**Hechos posteriores**



# Hechos Posteriores



- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período**
  - 08 de enero de 2024 – Participaciones significativas a 31 de diciembre de 2023.
  - 04 de marzo de 2024 – Actualización de la valoración de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2023.



**silicius**

SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º  
28006 Madrid

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

