

BME Growth

Madrid, 05 de agosto de 2025

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 semestral terminado el 30 de junio de 2025. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el miércoles 6 de agosto de 2025, 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 / Resultados 1S2025

SILICIUS incrementa sus rentas brutas comparables un 10,5% en el primer semestre de 2025, hasta los 13,8 millones de euros

- Las rentas netas, de 11 millones de euros, se incrementan en un 9,2%, consolidando así la solidez operativa de su cartera.
- La compañía mantiene un EBITDA positivo de 7,6 millones de euros y mejora significativamente su resultado neto respecto al mismo periodo del año anterior, apoyada en la mejora operativa de su cartera y la reestructuración financiera completada en abril que permite mejorar el *performance* financiero y liberar el *Cash Flow* que genera como dividendo.
- SILICIUS mantiene un LTV neto estable del 33,2% con una financiación más eficiente y con vencimiento medio ampliado a 8 años.
- La ocupación de la cartera en explotación se incrementa ligeramente y alcanza el 86%, con 113 nuevos contratos firmados, con un periodo medio de vigencia de 5,7 años, que suman más de 5.000 metros cuadrados alquilados.

Madrid, 05 de agosto de 2025 – SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo con rentas estables, ha registrado unas rentas brutas de 13,8 millones de euros durante el primer semestre de 2025, lo que supone un crecimiento del 2,3% respecto al mismo periodo del año anterior. En términos comparables (*like-for-like*), el incremento ha sido del 10,5%, impulsado por las nuevas comercializaciones y la actualización de rentas por escalado, superando ampliamente la inflación interanual (2,8%) y demostrando una buena *performance* de la cartera.

Por su parte, las rentas netas se han situado en 11 millones de euros, un 9,2% más que



en el primer semestre de 2024, mientras que el EBITDA contable alcanza los 7,6 millones, un 0,9% más que en el primer semestre de 2024. Y con un FFO positivo de 0,4 millones de euros, es decir un incremento del 93,5 % respecto al mismo periodo del año anterior. El resultado neto, aunque negativo por c. 1 millón de euros, supone una clara mejora respecto a las pérdidas de 8,6 millones del mismo periodo del año pasado, lo que refleja una evolución positiva del valor de los activos y una mejora del margen operativo.

Mejora operativa y actividad comercial sólida

Durante el semestre, SILICIUS ha incrementado la ocupación de la cartera en explotación en un 0,03% respecto al cierre del año pasado. Ha firmado 113 nuevos contratos de arrendamiento con una superficie total superior a 5.000 metros cuadrados, destacando la actividad en centros comerciales y oficinas. Y, como resultado, la ocupación media de los activos en explotación se sitúa en el 86%, con un WAULT (periodo medio de vigencia de contratos) de 5,7 años, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

Por segmentos, el crecimiento *like-for-like* más notable en rentas brutas lo ha experimentado el residencial, con un +33,5%, seguido de centros comerciales (+17,6%), oficinas (+8,3%), retail (+5,0%), hoteles (+3,3%) y logístico (+2,8%).

Valor de activos y estructura financiera

A cierre de junio, el valor bruto de los activos (GAV) asciende a 569,8 millones de euros, ligeramente inferior al cierre de 2024 por la desinversión de activos no estratégicos (16,9 millones de euros), compensada en parte por nuevas inversiones (Capex).

La compañía ha completado en abril la reestructuración a largo plazo de su deuda financiera, obteniendo nueva financiación sindicada por importe de 163,3 millones de euros. Esta operación permite a SILICIUS reducir el tipo de interés medio al 4,30% (-16,2% respecto a FY2024), mantener un LTV neto estable del 33,2%, y ampliar el vencimiento medio a 8 años, configurando una estructura más flexible, eficiente y alineada con su plan estratégico de crecimiento generando valor a los accionistas.



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 313.000 metros cuadrados y un valor bruto (GAV) de 577 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

Patricia González / p.gonzalez@romanrm.com / 602 251 600

Berta de Arístegui / b.dearistegui@romanrm.com / 652 671 399



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

6M 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



- Los resultados del **periodo 6M25 reflejan la robustez y solidez de la compañía**. Gracias a la **estrategia comercial aplicada**, se han obtenido **unos incrementos muy significativos de las métricas operativas de la cartera**. Además, se suma la **nueva estructuración financiera** de la compañía con una **nueva financiación a largo plazo** que permite **mejorar el performance financiero** y **liberar el Cash Flow** que genera la compañía como dividendo a los accionistas permitiendo continuar con el desarrollo de su plan estratégico de crecimiento generando valor a los accionistas.
- **Renta bruta de los 13,8 millones de € (+2.3% vs 6M24) y renta neta de 11,0 millones de € (+9.2% vs 6M24).**
 - En términos comparables, **Like-for-Like**, la evolución de rentas brutas ha sido de **+10.5%** respecto a 6M24 con crecimiento positivo en todos los segmentos, por encima de la inflación de Dic/24 (2.8%) gracias a los nuevos contratos de arrendamiento firmados en 2024.
- **EBITDA positivo de 7,6 millones de € (+0.9% respecto al 6M24) con FFO positivo de 0,4 millones de € (+93.5% vs 6M24).**
- Al cierre de junio, el **valor bruto de sus activos** (Gross Asset Value, GAV,) alcanza los **569,8 millones de euros**, frente a los 581 millones de diciembre de 2024. La variación se desglosa en un **+1.0% por el Capex invertido en los inmuebles**, **16,9 millones de euros de dos desinversiones** y un **-0.1% de variación en términos comparables Like-for-Like**.
- Se ha producido un **incremento de la ocupación del total de la cartera en explotación** (excluyendo inmuebles en rehabilitación) en **+0.03%** respecto a 3M25.
 - **Se han firmado 113 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie agregada total superior a 5.000m² contratados**. Los segmentos **Centros comerciales y Oficinas (Rivas)** son los que han acaparado la principal actividad comercial.
- **Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado (PMA)** se mantiene en niveles de 3M25, a los 5,7 años.
- **Se han producido dos desinversiones en el periodo por un importe agregado de 16,9 millones de euros** (valor bruto – costes de transacción no incluidos).
- **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.
 - **Deuda financiera neta de 184 millones de €, manteniéndose el LTV en 33.2%** con un plazo medio de vencimiento de 8 años y un coste medio de un **4.30% (-16,2% respecto a FY24)**.



Contenido

- Resumen Ejecutivo
- 6M25 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 6M 2025

“HIGHLIGHTS”

RESULTADOS FINANCIEROS

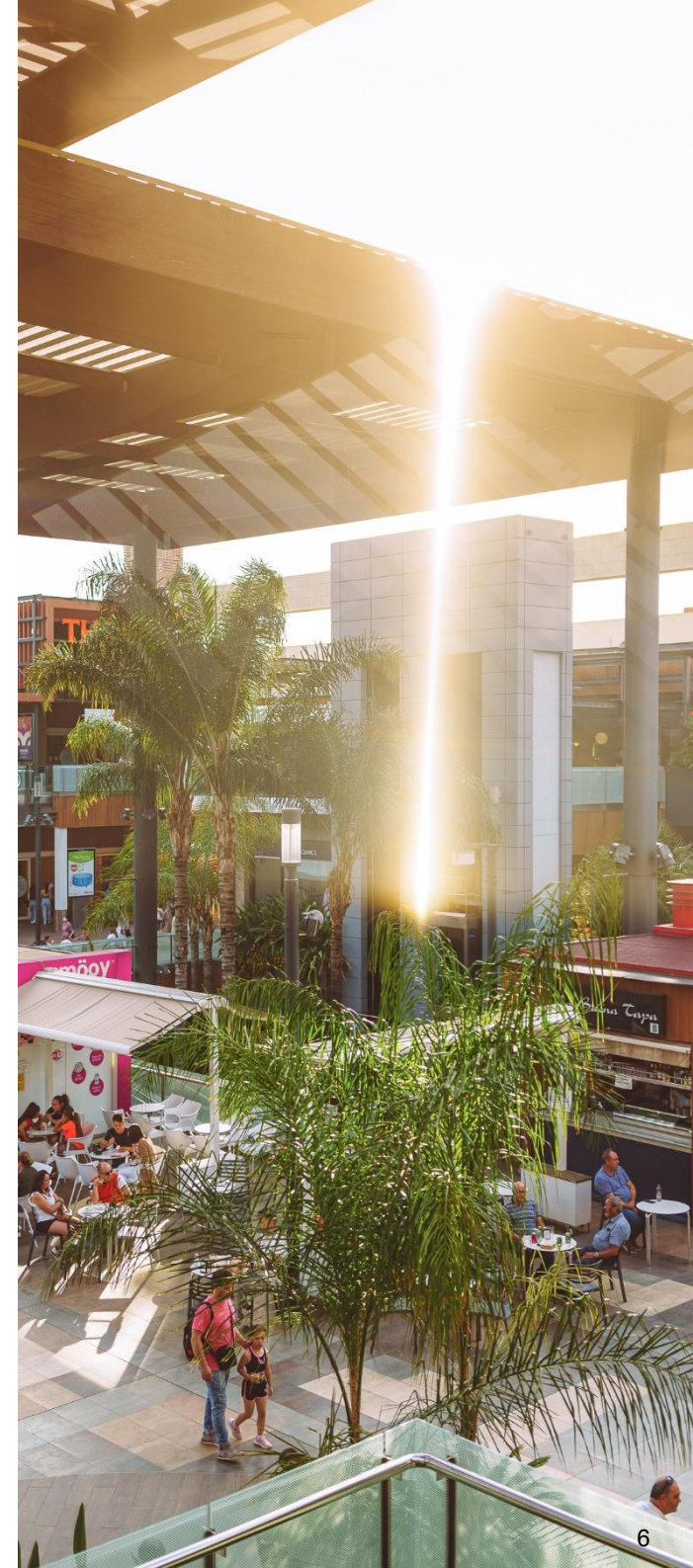
- Rentas Brutas de 13,8 millones de € (+2.3% vs 6M24) y Renta Neta de 11,0 millones de € (+9.2% vs 6M24).
- En términos comparables (Like-for-Like) las rentas brutas han incremento un 10.5% respecto a 6M24 lo que demuestra el buen performance de la cartera.
- Nueva estructura financiera a largo plazo de la compañía con un LTV Neto de 33.2% con tipo de interés medio de 4.30% 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 +0.03% respecto al cierre del año.
- Se han firmado un total de 113 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total agregada superior a 5.000m² contratados.

CREACIÓN DE VALOR

- GAV de 569,8 millones de € a 30/06/25 (-0.1% “Like-for-Like” vs. 31/12/24).
- Se han producido dos desinversiones en el periodo por un importe agregado de 16,9 millones de euros (valor bruto – costes de transacción no incluidos).



PRINCIPALES “KPI’s” 6M25



30
INMUEBLES

312.819
M² SBA

86%
Ocupación ⁽¹⁾

5,7 años
WAULT⁽²⁾



13,8M€
Rentas
Brutas ⁽³⁾

11,0M€
Rentas Netas

7,6M€
EBITDA
Contable

(1,0M€)
Resultado
consolidado
IFRS



569M€
GAV ⁽⁴⁾

184M€
Deuda Neta
8 años de
vencimiento
medio

33.2%
LTV Neto

4.30%
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, 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 ponderado por la renta bruta del primer semestre de 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 30/06/25 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.



6M25 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas

6M25 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada



- Variación positiva en términos absolutas 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 hasta los 7,6 millones de € (+0.9% vs 6M24)
- Incremento del resultado neto (IFRS) con respecto a 6M24 (+761%) debido a la actualización de los valores de la cartera.

(€ millones)	6M25	6M24	Variación
Rentas Brutas	13,8	13,5	2.3%
Rentas Brutas después de incentivos ⁽¹⁾	12,7	12,5	2.0%
Rentas Netas	11,0	10,1	9.2%
EBITDA Contable ⁽²⁾	7,6	7,5	0,9%
FFO ⁽³⁾	0,4	(0,5)	93,5%
Resultado Neto (IFRS)	(1,0)	(8,6)	761,5%

(€ por acción)			
FFO	0,01	(0,02)	93,5%
EPS	(0,03)	(0,27)	761,5%

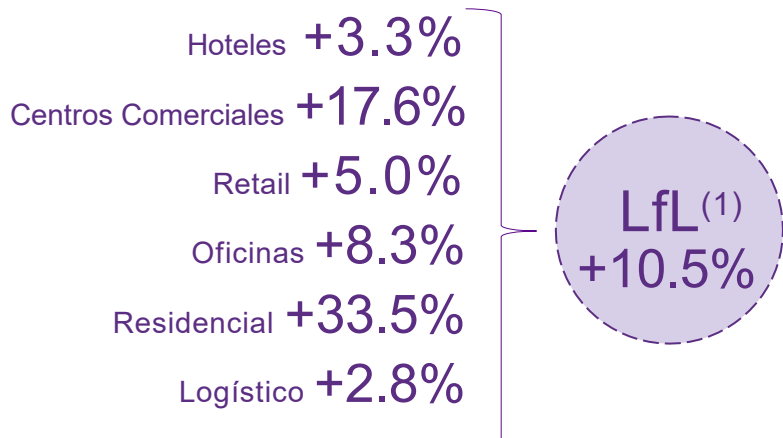
⁽¹⁾ Rentas Brutas, sin incluir repercusiones de gastos a los arrendatarios y sin descontar las bonificaciones e incentivos otorgados a los arrendatarios. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

⁽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.

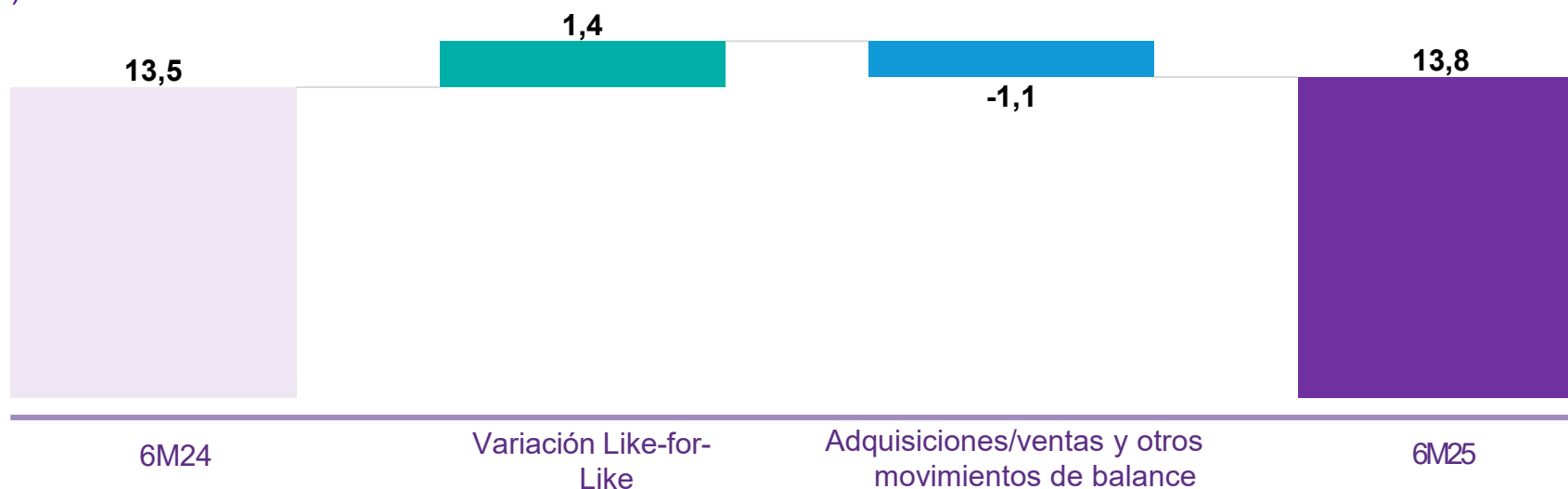
6M25 Resultados Financieros

Evolución de Rentas Brutas



- Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías, muy por encima de la inflación de Dic/24 (2.8%).
- De media crecimiento de un 10.5% en términos comparables o Like-for-Like.
- Centros comerciales y residencial son los segmentos que más crecen gracias a las 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.



Evolución del Negocio

Distribución del portfolio
Desglose de rentas brutas
Ocupación y WAULT
6M25 Actividad de alquileres
Diversificación de Arrendatarios

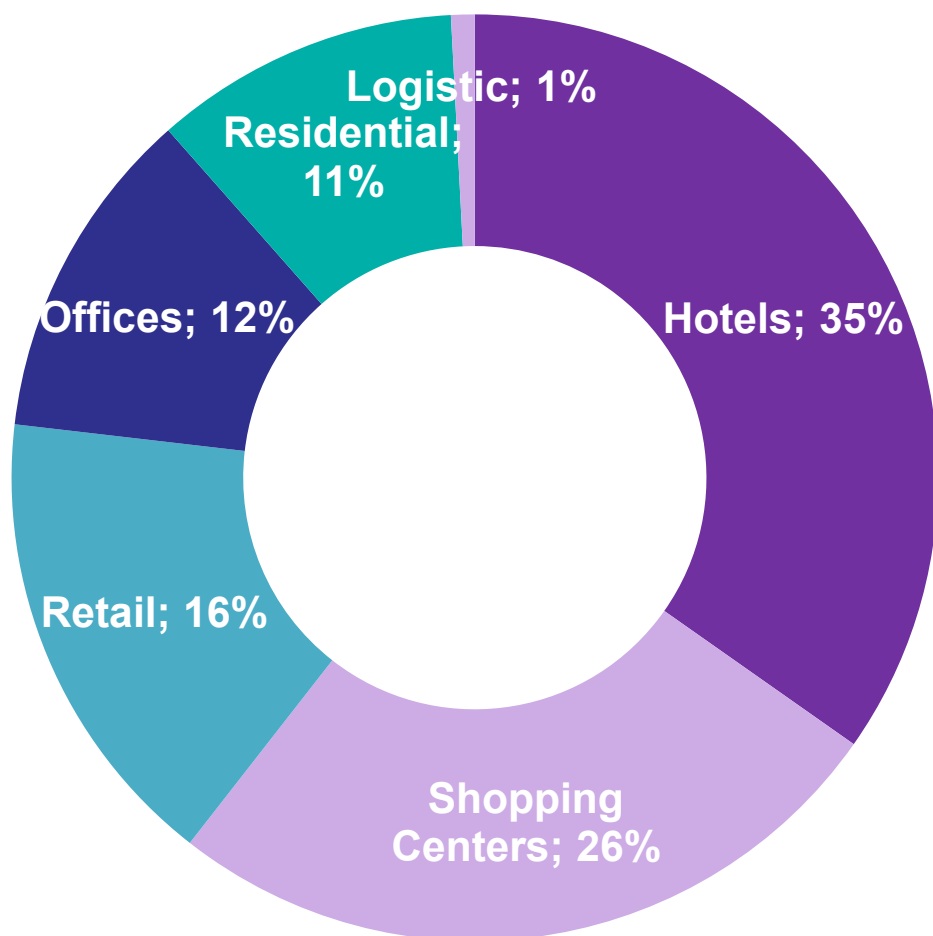
Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

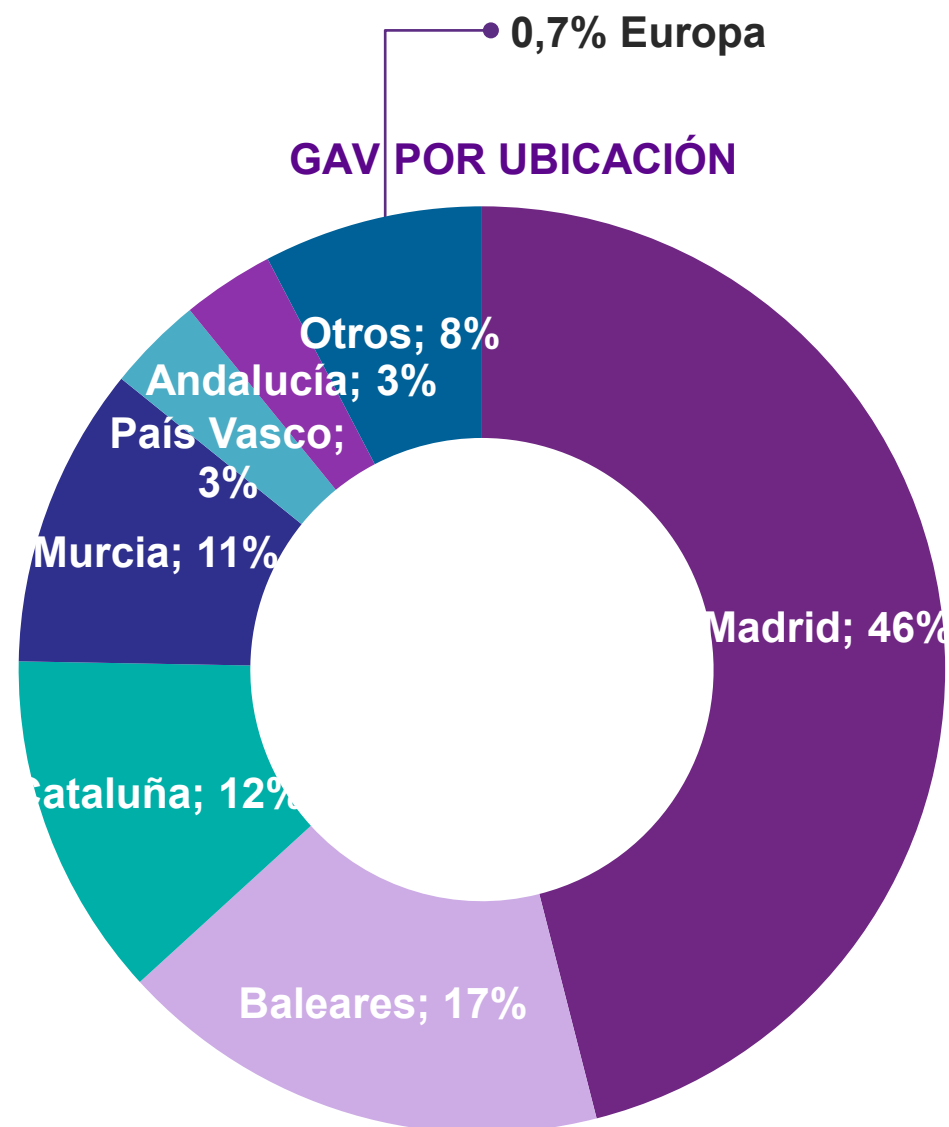


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- Madrid supone el 46% del GAV total.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



Evolución del Negocio

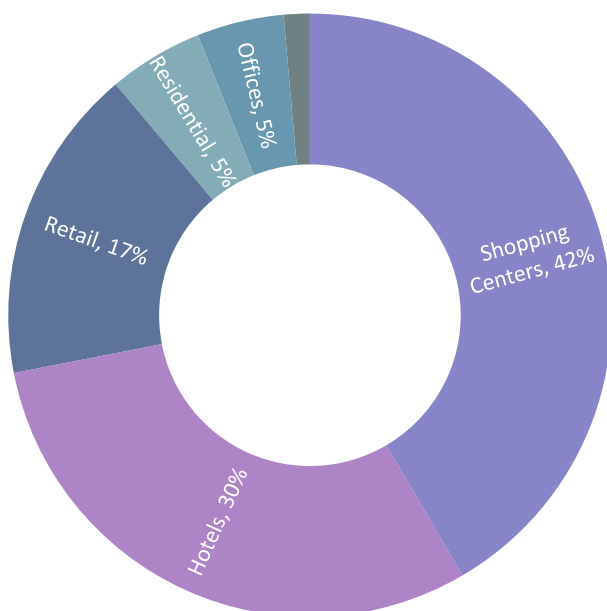
Desglose renta brutas ⁽¹⁾



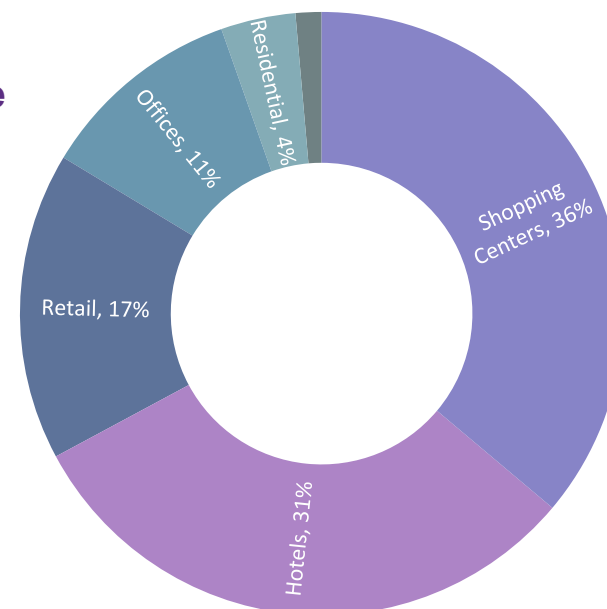
- Rentas brutas absolutas con crecimientos muy positivos salvo Oficinas por venta del 90% de la participación en Mz General Dávila (propietaria de edificio de oficinas)

(€ miles)	6M25	6M24	Variación
Hoteles	4,206	4,197	0.2%
Centros Comerciales	5,752	4,889	17.6%
Retail	2,345	2,233	5.0%
Oficinas	646	1,483	(56.4%)
Residencial	703	542	29.7%
Logístico	193	188	2.8%

6M25 Desglose Renta Bruta



6M24 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.

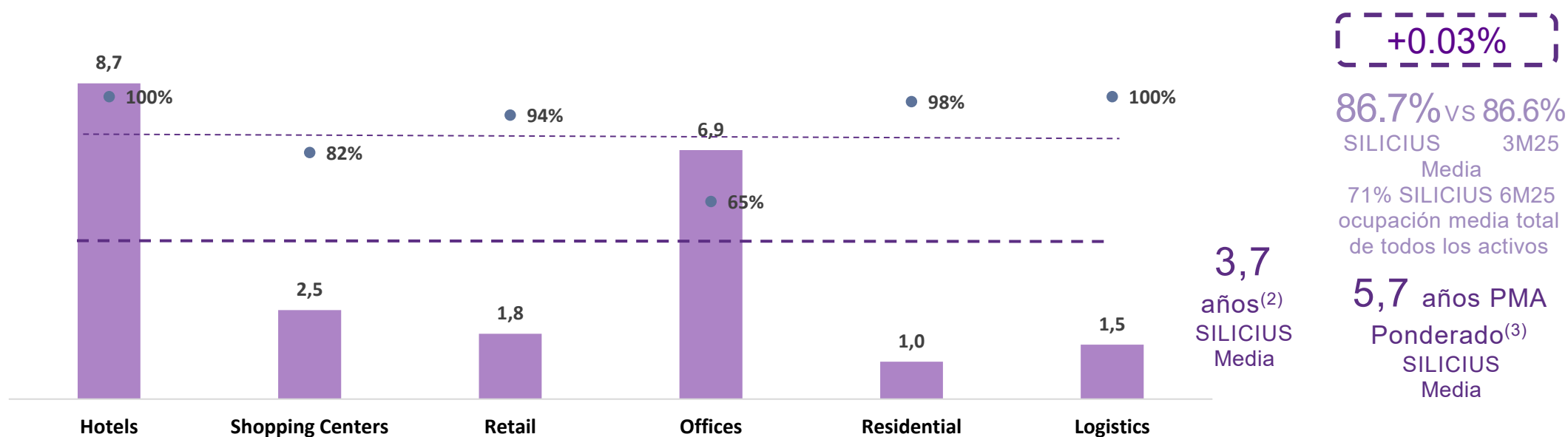
Evolución del Negocio

Ocupación y WAULT



- Incremento de la ocupación de la cartera de activos en explotación en +0.03% respecto a 3M25 gracias a los nuevos contratos de arrendamiento firmados sobre todo en el segmento de Centros Comerciales y en Oficinas (Rivas).
- PMA ponderado en 5,7 años, en línea con 3M25.

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 primer semestre de 2025 de cada contrato de alquiler.

Evolución del Negocio

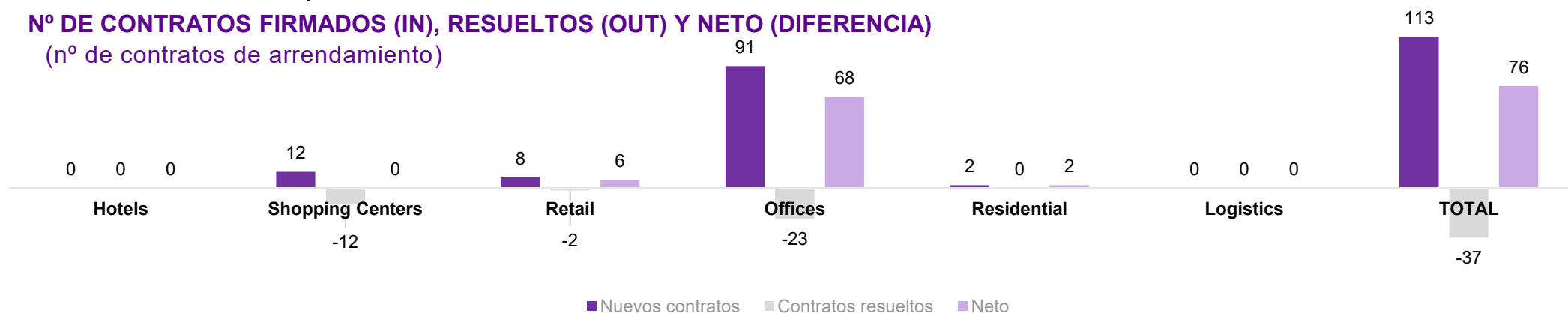
6M25 Actividad de alquileres



- Fuerte actividad comercial con la firma de 113 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de más de 5.000 m² contratados.
- Los segmentos que más actividad han concentrado han sido los Centros Comerciales 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



Square Garden - Rivas





Negocio por segmentos

Hotelero
Centros Comerciales
Retail
Residencial
Oficinas y Logístico

Negocio por segmentos

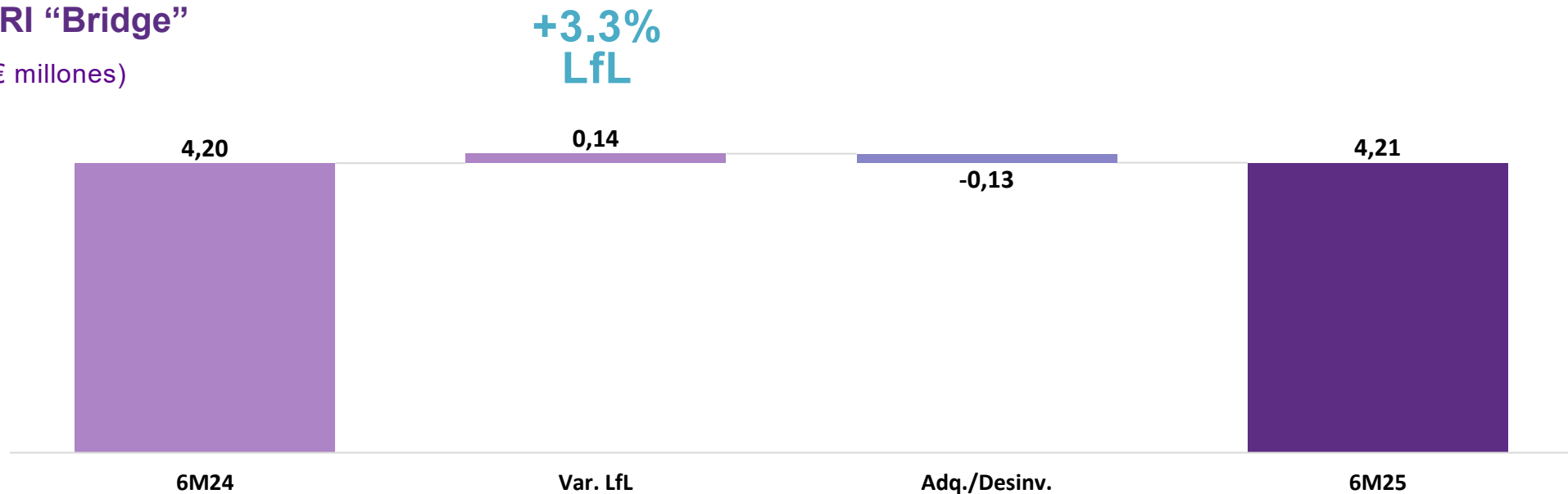
Hotelero



- Incremento significativo 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

9,2 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 primer semestre de 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.
- Incremento de un 0.3% de ocupación de la cartera en el semestre.

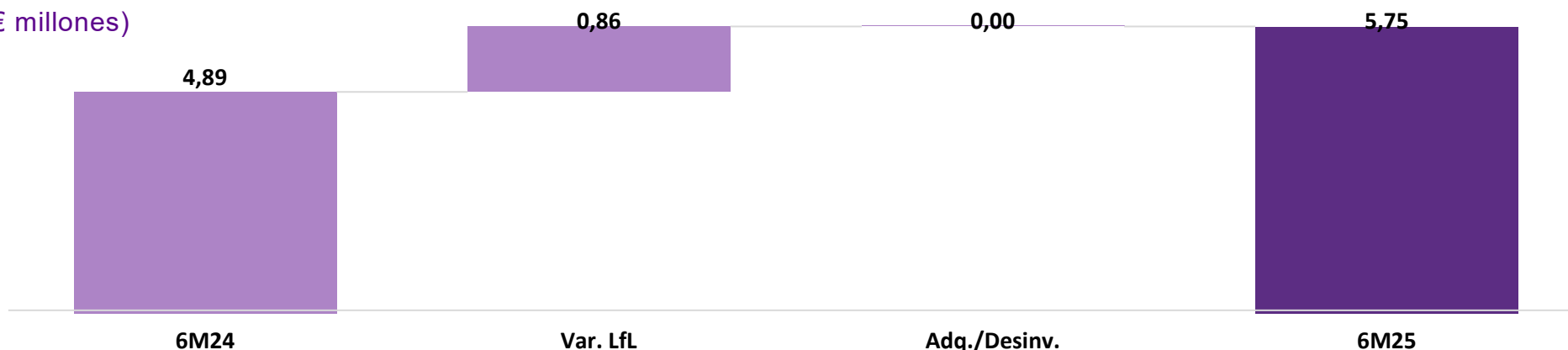
GRI "Bridge"

(€ millones)

+17.6%
LfL

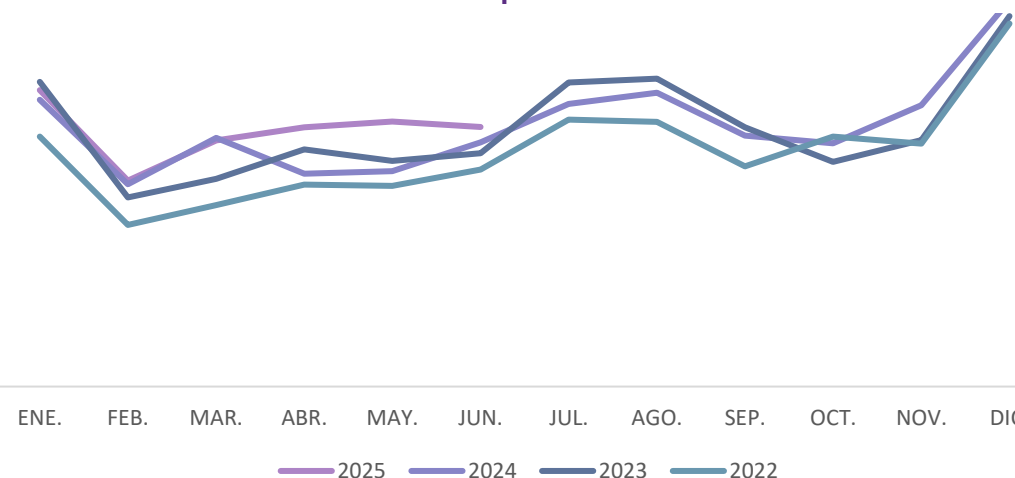
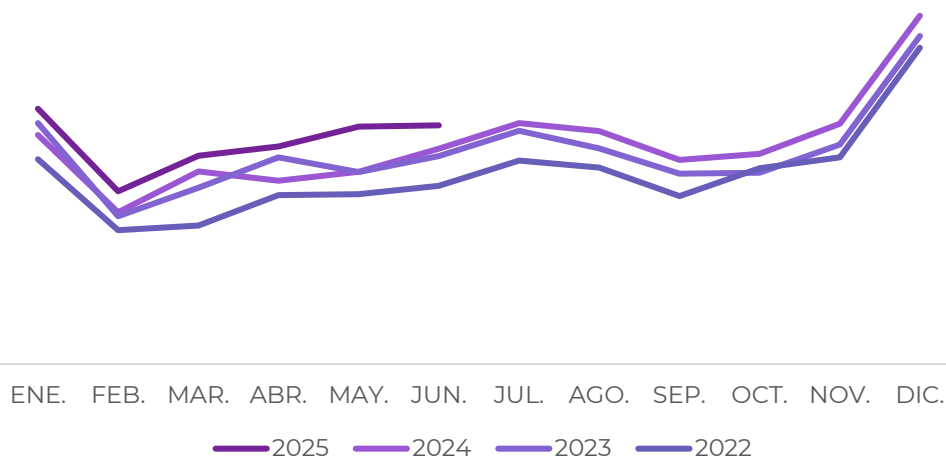
81.6% Ocupación

2,5 años PMA⁽¹⁾



Ventas Acumuladas ⁽²⁾: +14.2% respecto a 6M24

Afluencias Acumuladas: +6.6% respecto a 6M24



(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 primer semestre de 2025 de cada contrato de alquiler.

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

Negocio por segmentos

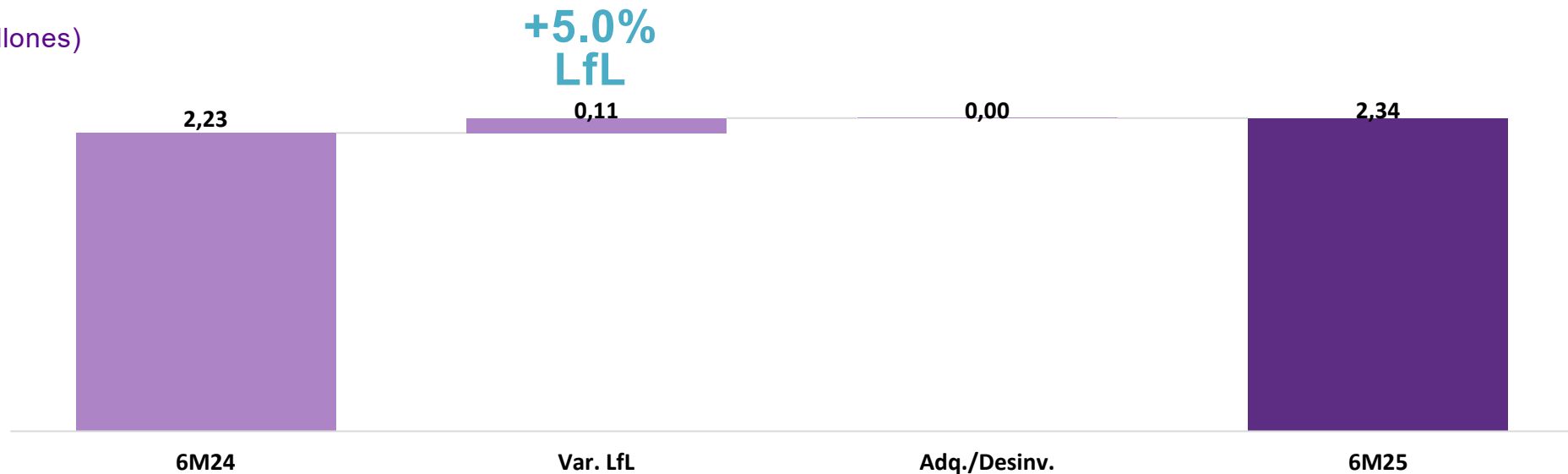
Retail



- 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 93%.

GRI “Bridge”

(€ millones)



93.9% Ocupación

1,8 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 primer semestre de 2025 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

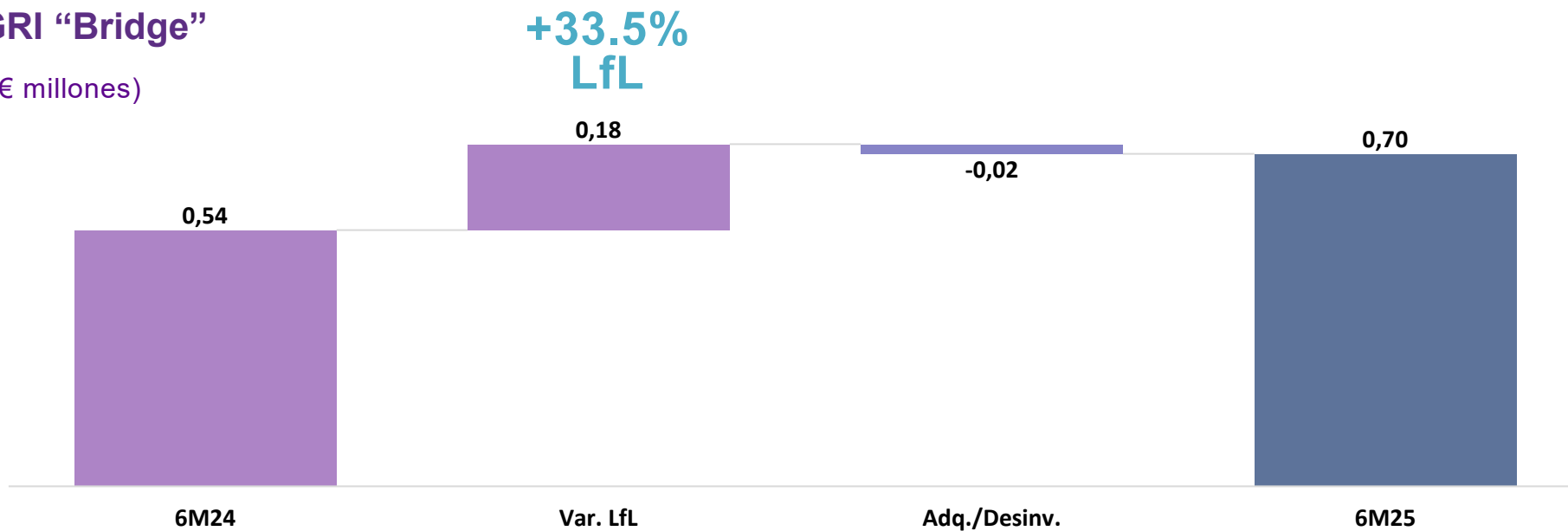
Residencial



- Incremento significativo de renta por consolidación de los contratos firmados en Madrazo.

GRI “Bridge”

(€ millones)



98% Ocupación

1,0 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 primer semestre de 2025 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

Oficinas y Logístico



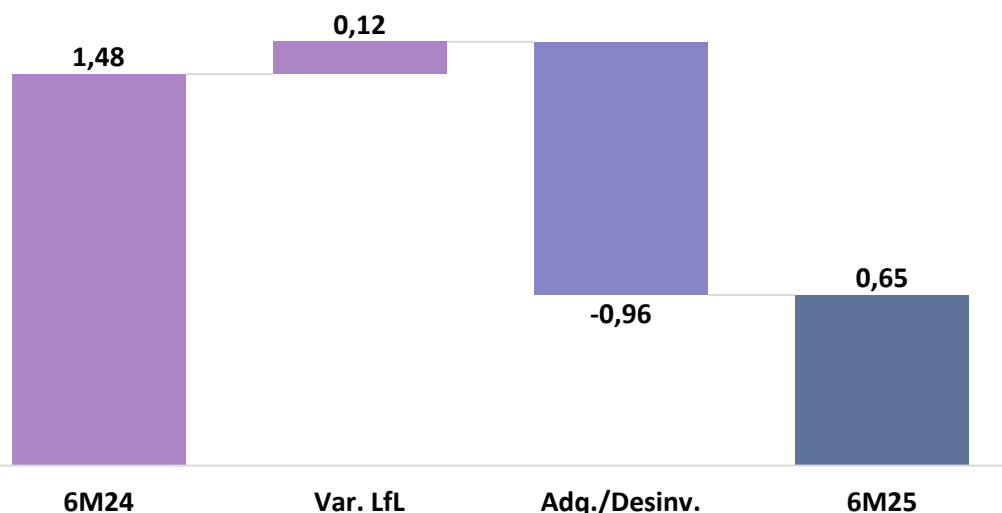
- Incremento de rentas brutas Like-for-Like en oficinas gracias a las nuevas comercializaciones.
- Logístico aplicado el IPC de Dic/24 de 2.8%

OFICINAS

GRI "Bridge"

(€ millones)

+8.3%
LfL



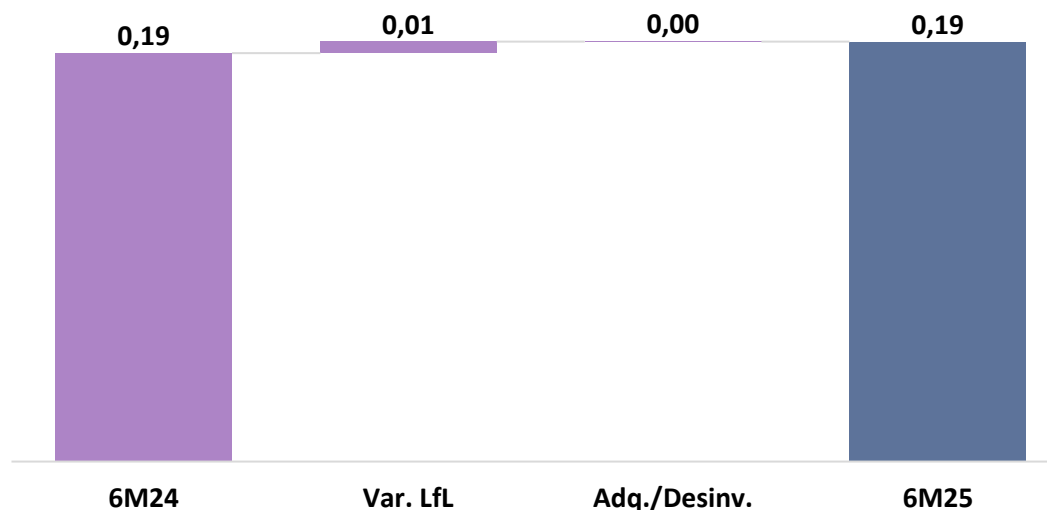
65% Ocupación
13,8 años PMA⁽¹⁾

LOGÍSTICO

GRI "Bridge"

(€ millones)

+2.8%
LfL



100% Ocupación
1,5 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 primer semestre de 2025 de cada contrato de alquiler.



Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV

GAV “Drivers”

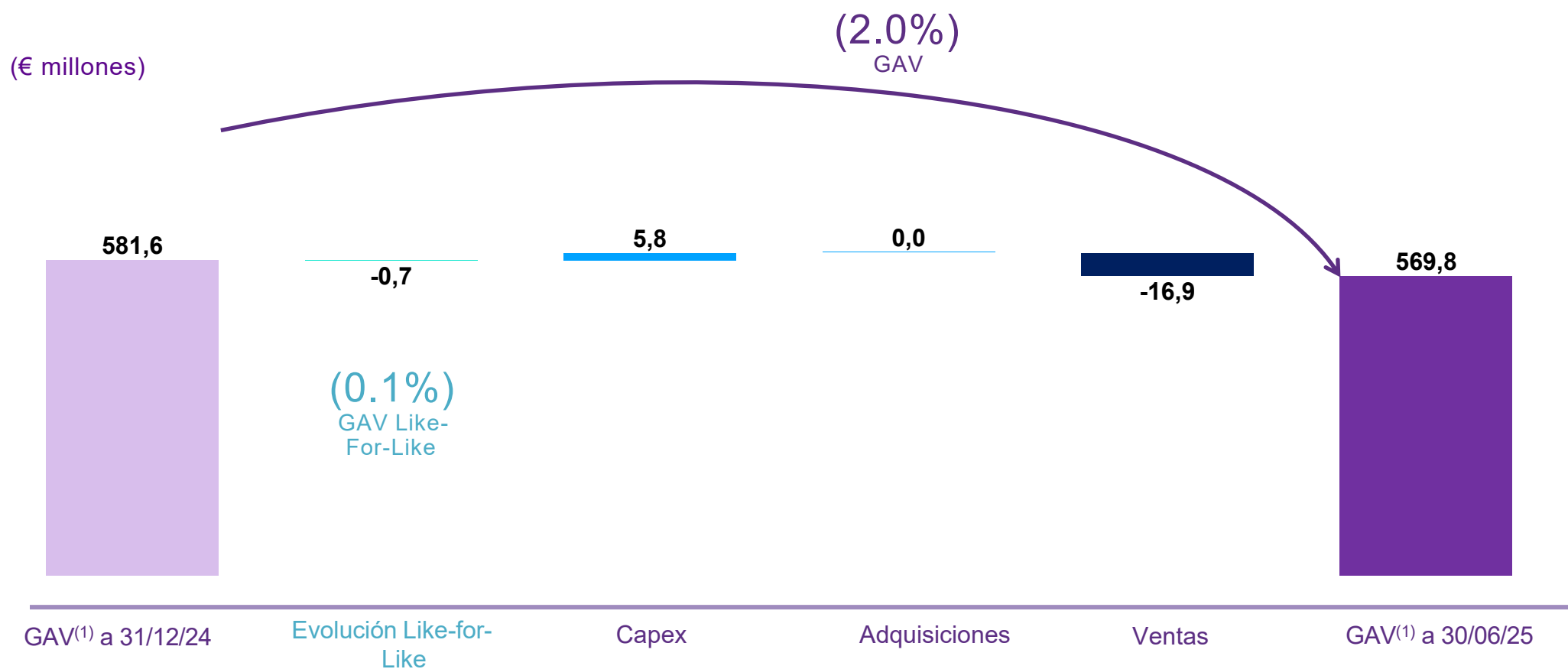
Endeudamiento

Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV



- Valor total de la cartera de 569,8 millones de euros al final del periodo de 6M25.
- Se han producido dos desinversiones en el periodo por 16,9 millones de euros
- En términos LfL, ligera bajada de -0.1% casi sin cambios en las “Exit Yields” medias del portfolio



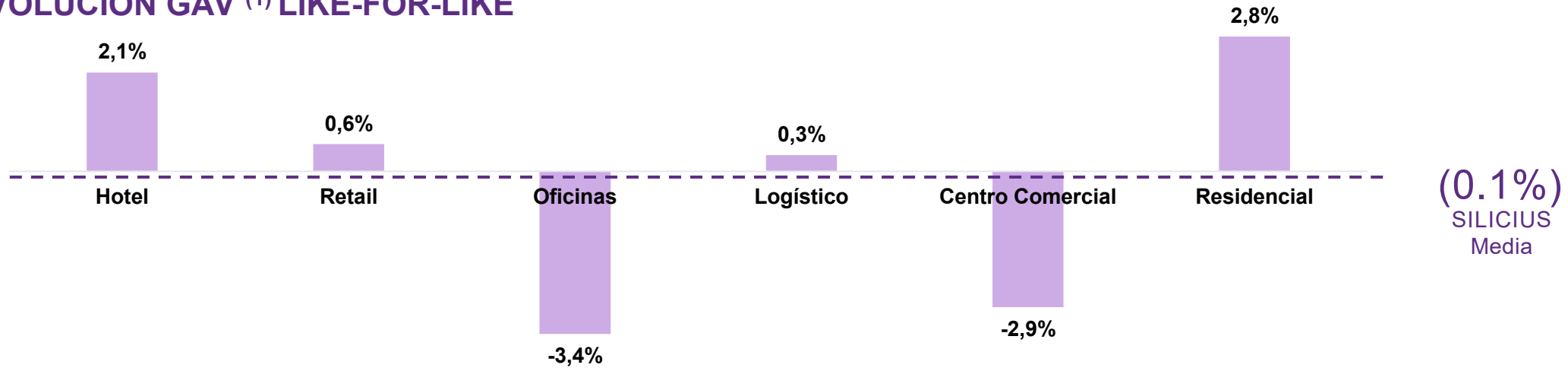
⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 31/12/24 y a 30/06/25 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Valoración de la cartera y endeudamiento

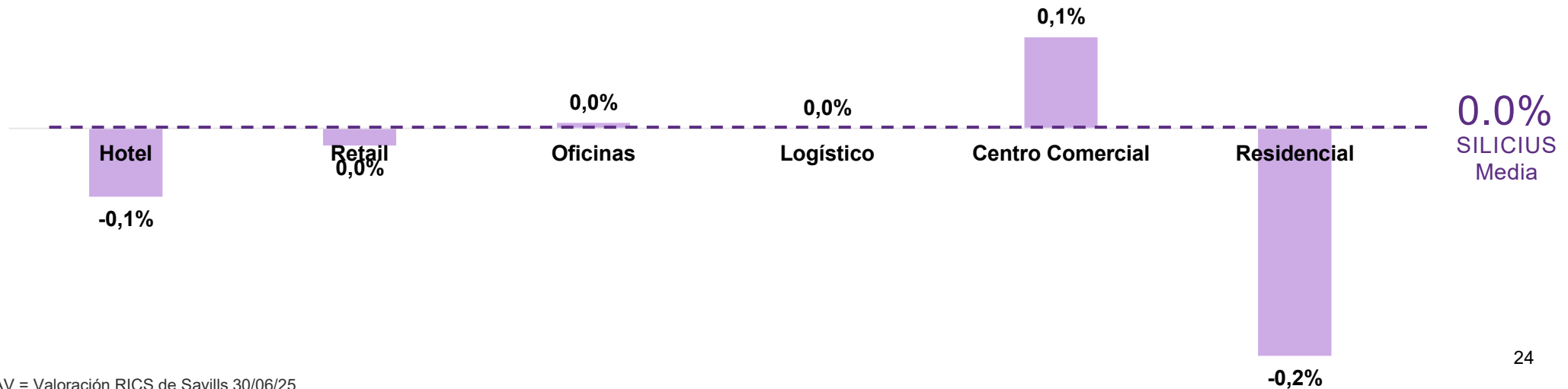
GAV “Drivers”



EVOLUCIÓN GAV ⁽¹⁾ LIKE-FOR-LIKE



VARIACIÓN “EXIT YIELD”



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills 30/06/25

Valoración de la cartera y endeudamiento

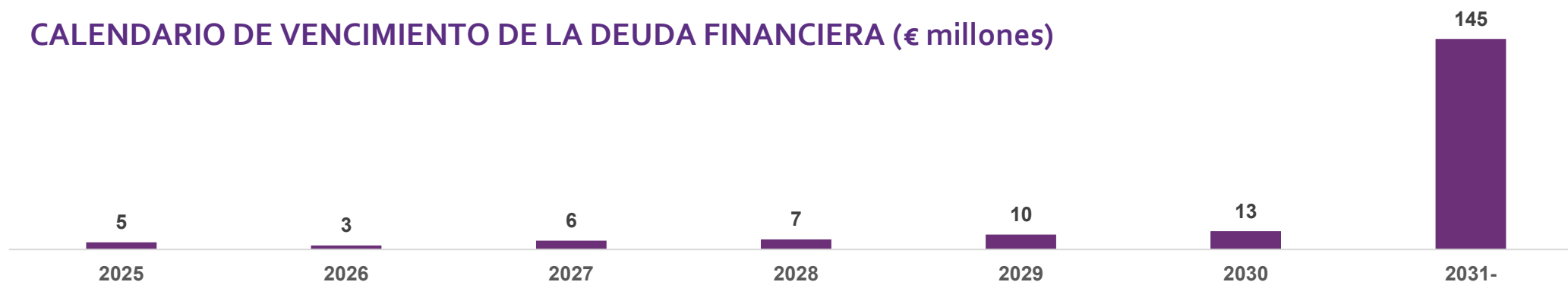


Endeudamiento

- 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.**

	31/06/25	31/12/24	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 187,5 m	€ 203,5 m	(7.9%)
Caja y Equivalentes	€ 3,2 m	€ 11,4 m	(71.6%)
Deuda Financiera Neta	€ 184,3 m	€ 192,1 m	(4.1%)
GAV ⁽¹⁾	€ 555,5 m	€ 579,3 m	(4.1%)
LTV Neto	33.2%	33.2%	(0.1%)
Tipo de interés medio	4.30%	5.13%	(16.2%)
Endeudamiento a tipo fijo	89.3%	18,9%	372.5%
Vencimiento medio (años)	8	7	24.3%
Deuda sin recurso	0.0%	0.7%	NA

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.



Creación de Valor

Desinversiones 6M25

ESG

Creación de Valor

Desinversiones 6M25



- Se han producido **dos desinversiones en el periodo** dentro de activos no estratégicos por un importe agregado de 16,8 millones de euros (valor bruto).

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.

Creación de Valor ESG (i)



PRINCIPALES HITOS 2024

Reconocimientos EPRA por la calidad y transparencia en reporting financiero y sostenibilidad

En 2024, Silicius ha sido galardonada por la European Public Real Estate Association (EPRA) con importantes reconocimientos que refuerzan nuestro compromiso con la transparencia, la calidad del reporting financiero y la sostenibilidad, en el primer año que optaba a los galardones.



Best Practices
Recommendations (BPR)
Calidad y Transparencia de
reporting financiero

Destacado por la excelencia en la presentación
de informes financieros y la comparabilidad de
nuestra información en el sector inmobiliario.

Sustainability Best Practices
Recommendations (sBPR)
Sostenibilidad

Otorgado en reconocimiento a la calidad
y transparencia de nuestra memoria de
sostenibilidad, alineada con los más altos
estándares ESG.



Best Practices
Recommendations (BPR)
Calidad y Transparencia de
reporting financiero

Reconocimiento a la mejora significativa en
la calidad y claridad de nuestros informes
financieros en el primer año que se optaban por
SILICIUS a los galardones.

Certificación UNE 19601:2017, el principal
estándar en España en materia de compliance
penal. Verificación de la implantación del
Sistema de Gestión de Compliance Penal

CERTIFIED
UNE 19601



MEDIO AMBIENTE

Durante 2024, Silicius ha reforzado la implementación de su Plan Estratégico de Sostenibilidad 2024-2025, avanzando con firmeza en los tres ejes ESG: medioambiental, social y de gobernanza. A continuación, se resumen los principales logros alcanzados.

36,6%

del portafolio alineado con taxonomía



**3 C.C. +
3 activos**

con certificación BREEAM

-25%

Emisiones GEI 2024 vs 2023
(LfL)

40%

40% actualización de los BMS y la
red de monitorización de consumos de
todos los activos.



Verificación de la huella de
carbono conforme a la ISO 14.064

100%

Consumo de energía con garantía de
origen renovable (GDOs) en las zonas
comunes del 100% de los activos.



6.606
hogares/año

La planta fotovoltaica del CC La
Fira ha generado el equivalente a la
energía necesaria para abastecer a
6.606 hogares al año.



Primer año de medición de huella de
carbono alcances 1 y 2:

Alcance 1; **0,27%** (0,19 Kg CO₂e/
m2/año)

Alcance 2; **0,94%** (0,67 Kg CO₂e/
m2/año)

Alcance 3; **98,8%** (70,77Kg CO₂e/
m2/año)

Intesidad final (alcances 1+2+3) 0,19
+ 0,67 + 70,77= **71,63** Kg CO₂e/
m2/año

16 nuevos
de recarga

MOVILIDAD SOSTENIBLE: Expansión de
la infraestructura de recarga eléctrica.

- 16 nuevos puntos de recarga
instalados en centros comerciales en
2024.

- Crecimiento en la demanda de carga
eléctrica, impulsando una movilidad
más sostenible.

- 22 nuevos puntos de recarga en
fase de anteproyecto, listos para su
despliegue durante 2025.



93%

Consumo de energía eléctrica
de origen renovable ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Total energía Redimidas (en kWh) de todos los activos que se reportan en la
memoria 2024

	5.350.000	93,06%
Total Consumos Activos estudiados en Memoria 2024 (C.C, Oficinas Obenque y Square Garden, 2 plantas Sede Velázquez 123)	5.748.762	

Creación de Valor

ESG (y ii)



SOCIAL

100%

PLANTILLA

Innovador Plan de Voluntariado: El 100% de la plantilla participó en jornadas de voluntariado, apoyando a familias vulnerables en Madrid.

52%

DE LOS PAGOS

Impulso a la Economía Local: El 52% de los pagos a proveedores en 2024 impulsaron la economía local.

100%

FORMACIÓN

Formación en Sostenibilidad: Programa integral de formación en sostenibilidad para 100% los empleados, alineado con la normativa CSRD.

555,70

HORAS/PERSONA

Las horas de formación a empleados se han incrementado de 9,21 horas/persona en 2023 a 555,70 horas/persona en 2024.

126

PARTICIPANTES

I Marcha solidaria (CC Thader): Se organizó una marcha solidaria en beneficio de Cáritas, promoviendo la actividad física y la solidaridad con 126 participantes.

1.500

ÁRBOLES

Programa "Activos por un Futuro Sostenible": Plantación de 1.500 nuevos árboles (sumándose a 3.000 ya plantados los años 2023 y 2022), con la participación de más de 300 estudiantes de colegios locales en el Parque Natural de los Alcornocales.



Apoyo a escuelas y clubes de rugby: Patrocinios a escuelas y clubes de rugby, con un enfoque especial en equipos femeninos y acciones solidarias.



GOBERNANZA



EPRA 2024 – Obtención de galardón Gold BPR (calidad del reporting financiero) y premio 'Most Improved' por la mejora en nuestros informes financieros.



Obtención de la certificación UNE 19601:2017 El Sistema de Gestión de Compliance Penal (Auditoria).



Auditorías internas y externas para asegurar transparencia y revelación precisa al mercado

92,8%

Reelección del 92,8% de los consejeros (100% de las reelecciones propuestas en la Junta General de Accionistas).



Implementación de un nuevo Procedimiento de prevención y solución de conflictos en materia de acoso laboral y sexual y/o por razón de sexo y discriminación



Implementación de Política de Operaciones Vinculadas



Implementación del Reglamento del Comité de sostenibilidad



silicius
SOCIMI

silicius
SOCIMI



Evolución bursátil

Evolución de la cotización

Evolución Bursátil

Evolución de la cotización



- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 30 de junio de 2025 a un precio de 10,90€/acc sin movimientos durante el periodo

	2021	2022	2023	2024	2025 hasta el 18/07
Capital admitido (Miles de Euros)	36.112	30.955	31.394	31.394	31.394
Nº de acciones (x 1.000)	36.112	30.955	31.394	31.394	31.394
Precio cierre período (euros)	17,0000	14,1000	10,9000	10,9000	10,9000
Últ. precio período (euros)	17,0000	14,1000	10,9000	10,8000	-
Precio máx. período (euros)	17,0000	17,2000	13,9000	11,0000	-
Precio mín. período (euros)	15,5000	14,1000	10,9000	10,8000	-
Capitalización (Miles de Euros)	613.908	436.470	342.194	342.194	342.194
Volumen (miles de acciones)	6	7	3.076	0	0
Efectivo (miles de euros)	91	103	48.055	0	0



Estados Financieros Consolidados

Balance Intermedio Resumido a 30
de junio de 2025

Cuenta de Resultados intermedia
Resumida a 30 de junio de 2025

Estados Financieros Consolidados

Balance Intermedio Resumido a 30 de junio de 2025 (€ miles)



ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	2.398	2.698
Inversiones inmobiliarias	555.521	578.873
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	4.394	2.327
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.618	1.545
Inversiones financieras a largo plazo	3.362	4.033
Activos por impuesto diferido	1.059	1.059
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	568.352	590.535
Anticipos a proveedores	2.901	229
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.658	8.824
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.300	8.218
Deudores varios	13	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	345	606
Inversiones financieras a corto plazo		0
Periodificaciones a corto plazo	210	104
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.241	11.413
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	14.010	20.570
TOTAL ACTIVO	582.362	611.105

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		
Capital social	31.394	31.394
Ganancias acumuladas y otras reservas	329.011	346.484
Acciones en patrimonio propias	(300)	(300)
Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(907)	(15.471)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(51.498)	(57.251)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	307.700	304.856
Participaciones no dominantes	-448	3.268
TOTAL PATRIMONIO NETO	307.252	308.124
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo	187.864	96.082
Deudas con entidades de crédito	174.669	82.100
Otras deudas	7.311	7.495
Otros pasivos financieros	5.884	6.487
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A		
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B		
Pasivos por impuesto diferido	22.333	23.225
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	210.197	119.307
PASIVO CORRIENTE		
Provisiones a corto plazo	154	
Deudas a corto plazo	2.728	115.291
Deudas con entidades de crédito	2.357	68.974
Otras deudas	371	371
Otros pasivos financieros	-	45.946
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	51.498	57.251
Otras deudas a corto plazo con accionistas	2.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.209	5.753
Proveedores y otras cuentas a pagar	2.861	3.108
Deudas con las Administraciones Públicas	289	578
Anticipos de clientes	59	2.067
Periodificaciones a corto plazo	5.325	5.378
TOTAL PASIVO CORRIENTE	64.914	183.673
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	582.362	611.105

Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados intermedia Resumida a 30 de Junio de 2025 (€ miles)



(€) Miles de euros	30/06/2025	30/06/2024
Rentas brutas	15.347	15.164
Oficinas	1.259	1.685
Centros comerciales	6.627	6.156
Logística	193	188
Retail	2.491	2.377
Residencial	729	573
Hotel	4.049	4.185
Otros ingresos de explotación		
Total ingresos de explotación	15.347	15.164
Total gastos de explotación	- 7.792 -	- 7.679
Gastos de personal	- 968 -	- 799
Gastos generales	- 6.824 -	- 6.880
EBITDA	7.555	7.485
Resultado por enajenación de inmovilizado	- 861	
Deterioro del inmovilizado intangible	- 294 -	295
Dotación a la amortización	- 167	
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	- 1.060 -	7.714
Otros resultados no recurrentes		
EBIT	5.173 -	524
Ingresos financieros	384	310
Gastos financieros	- 7.370 -	8.142
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	853 -	156
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	- 959 -	8.512
Impuestos sobre beneficios	- 0 -	64
RESULTADO DEL PERIODO	-959	-8.576
Minoritarios	- 52	175
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	-907	-8.750



Hechos posteriores



- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período:**

- 02 de julio de 2025 – Reparto de prima de emisión.
 - Último día de negociación de las acciones con derecho a recibir el dividendo:(Last Trading Date): 07/07/25.
 - Fecha desde la que las acciones se negociarán sin derecho a recibir el dividendo (ExDate): 08/07/25.
 - Fecha en la que se determinan los accionistas inscritos que tienen derecho a recibir el dividendo (Record Date): 09/07/25.
 - Fecha de abono (Payment Date): 10/07/25.
 - Importe bruto total: 2.000.000,00€.
 - Importe bruto unitario (euros/acción): 0,06374978€.
 - Importe neto unitario (euros/acción): 0,06374978€.
- 03 de julio de 2025 – Publicación de la Memoria ESG del ejercicio 2024.
- 07 de julio de 2025 – Participaciones significativas a 30 de junio de 2025.



silicius
SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid

www.socimisilicius.com

