

**BME Growth**

Madrid, 01 de diciembre 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 terminado el 30 de septiembre de 2025. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el martes 2 de diciembre 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](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 9M de 2025

## **SILICIUS aumenta un 8,3% sus rentas comparables en los nueve primeros meses del año, hasta los 20,5 millones de euros**

- La ocupación de la cartera mejora un 1,7% respecto al primer semestre del año, impulsada por la buena evolución del segmento de Centros Comerciales y Oficinas, con Rivas-Vaciamadrid como principal motor.
- El sólido desempeño de su plan comercial se refleja en la firma de 135 nuevos contratos de arrendamiento durante este periodo, que suman una superficie total de 9.500 metros cuadrados.
- La Socimi registra un crecimiento de las rentas por encima de la inflación en todos sus inmuebles, con un valor de sus activos (GAV) de 555 millones de euros.
- Además, consolida una nueva estructura financiera con una ratio de endeudamiento (LTV) de 33,4%.

**Madrid, 1 de diciembre de 2025** - SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo con rentas estables, ha presentado sus resultados financieros correspondientes a los nueve primeros meses de 2025, que confirman la solidez de la compañía y reflejan los beneficios de su nueva estructura financiera, firmada en abril de este año, impulsando el desarrollo de su plan estratégico de generación de valor para los accionistas.

Durante este periodo, SILICIUS ha registrado rentas brutas de 20,5 millones de euros, lo que supone un aumento del 8,3% en términos comparables (Like-for-Like) frente al mismo periodo del año pasado. Las rentas netas alcanzan los 16,5 millones de euros (+8,3%), confirmando la mejora del rendimiento de su cartera.

En este sentido, la socimi ha experimentado un notable incremento de su beneficio operativo (EBIT), que alcanza los 7,6 millones de euros, un 139% por encima del



registrado en el mismo periodo del año anterior, apoyado en la mejora de la rentabilidad de sus activos y la eficiencia operativa.

Por segmentos, todas las tipologías de activo de la compañía han experimentado un crecimiento de las rentas comparables de un 8,2% de media, por encima de la inflación (2,8% a cierre de 2024). El residencial cerró este periodo con un aumento del 31,5%, mientras que los Centros Comerciales lo hicieron con un 11,9%, las oficinas un 7,2%, los hoteles un 3,6%, el retail un 4,8% y el logístico un 2,8%, una evolución que pone de manifiesto la solidez del modelo operativo del grupo y maximizar la rentabilidad de su cartera.

Silicius continúa avanzando en su actividad con un aumento de la ocupación total de su cartera del 1,7% respecto al primer semestre de 2025, situando su ocupación actual cifra total en el 88%. Esta positiva evolución se traduce en la firma de 135 nuevos contratos de arrendamiento que representan una superficie total contratada superior a los 9.500 metros cuadrados. Destaca aquí la buena marcha de los segmentos de Centros Comerciales y Oficinas, especialmente el inmueble de Rivas-Vaciamadrid. El periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler ponderado (PMA) se mantiene estable en 4,5 años.

SILICIUS firmó el pasado mes de abril la nueva estructura financiera a largo plazo por un importe total de 163,3 millones de euros. La nueva financiación permite a la compañía 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 con menor coste que le permite continuar con el desarrollo de su plan estratégico de crecimiento y generación de valor para los accionistas.

La socimi sitúa el valor de sus activos (GAV) en 555 millones de euros, con una ratio de endeudamiento (LTV) del 33,4%, un tipo de interés medio del 4,30% y plazo de vencimiento a 8 años. De esta manera, SILICIUS avanza en su propósito de reducir sus compromisos financieros, situando su deuda neta al cierre de los nueve primeros meses del año en 185 millones de euros. El EBITDA contable alcanza los 11,7 millones de euros, con un resultado neto de -0,6 millones (+719% respecto al mismo periodo del año anterior) y un fondo de operaciones positivo (FFO) de 2,3 millones de euros (+173% respecto al mismo periodo del año anterior).

A cierre del periodo, SILICIUS cuenta con una cartera de 30 inmuebles que suman



312.819 metros cuadrados, de los que el 35% se corresponde con activos del segmento hotelero, el 26% centros comerciales, un 16% con activos de Retail, el 12% de oficinas, un 11% residencial y el 1% logística.

Entre los hechos posteriores al cierre del ejercicio destaca la aprobación por la Junta General de Accionistas de una operación de reducción de capital mediante la amortización de las acciones en poder de Merlin Properties, representativas de un 17,91% del capital social. La restitución de la inversión se efectuará en especie a 11,91 euros por acción, por un importe total aproximado de 66,9 millones de euros, en línea con el compromiso de liquidez asumido con 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 320.000 metros cuadrados y un valor bruto (GAV) de 594 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](mailto:g.canabate@romanrm.com) / 649 214 470  
Berta de Arístegui / [b.dearistegui@romanrm.com](mailto:b.dearistegui@romanrm.com) / 652 671 399  
África Semprún / [a.semprun@romanrm.com](mailto:a.semprun@romanrm.com) / 646 777 596





**silicius**

SOCIMI



# PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

9M 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, 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 Díaz de Bustamante**  
Managing Director

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

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



- Los resultados del periodo **9M25 vuelven a reflejar la robustez y solidez de la compañía**. Se han obtenido unos **incrementos muy significativos de las métricas operativas de la cartera** que, **sumada a la nueva estructura financiera de la compañía**, firmada en el mes de abril de este año, **mejora el performance de la compañía y permite liberar el Cash Flow** que genera la compañía como **dividendo a los accionistas**, permitiendo avanzar con el desarrollo del plan estratégico de generación de valor a los accionistas.
- **Renta bruta de 20,5 millones de € (+0.4% vs 9M24) y renta neta de 16,5 millones de € (+8.3% vs 9M24).**
  - En términos comparables, **Like-for-Like**, la evolución de rentas brutas ha sido de **+8.3% respecto a 9M24 con crecimiento positivo en todos los segmentos por encima de la inflación de Dic/24 (2.8%).**
- **EBITDA positivo de 11,7 millones de € (+0.3% respecto al 9M24) con FFO de 2,3 millones de € (+173.7% vs 9M24).**
- Se ha producido un **incremento de la ocupación del total de la cartera (en explotación y en rehabilitación) en +1.7%** respecto a 6M25 y con **incremento de un +1.3% de la ocupación cartera en explotación (excluyendo inmuebles en rehabilitación) respecto a 6M25**, siendo la ocupación al cierre del periodo de un **88%**.
  - **Se han firmado 135 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total superior a 9.500m<sup>2</sup> contratados. Los segmentos Centros comerciales y Oficinas (Rivas) son los que han acaparado la principal actividad comercial.**
- **El periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado (PMA) permanece estable en 4,5 años.**
- **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 185 millones de €, manteniéndose el LTV en 33.4% con un plazo medio de vencimiento de 8 años y un coste medio de un 4.30% (-16,2% respecto a FY24).**

<sup>(1)</sup> Información financiera correspondiente al 9M25 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



# Contenido

- Resumen Ejecutivo
- 9M25 Resultados Financieros
- Evolución del Negocio
- Estados Financieros Consolidados
- Hechos posteriores







# RESUMEN EJECUTIVO

---

“HIGHLIGHTS”  
Principales KPI's 9M 2025



# "HIGHLIGHTS"

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

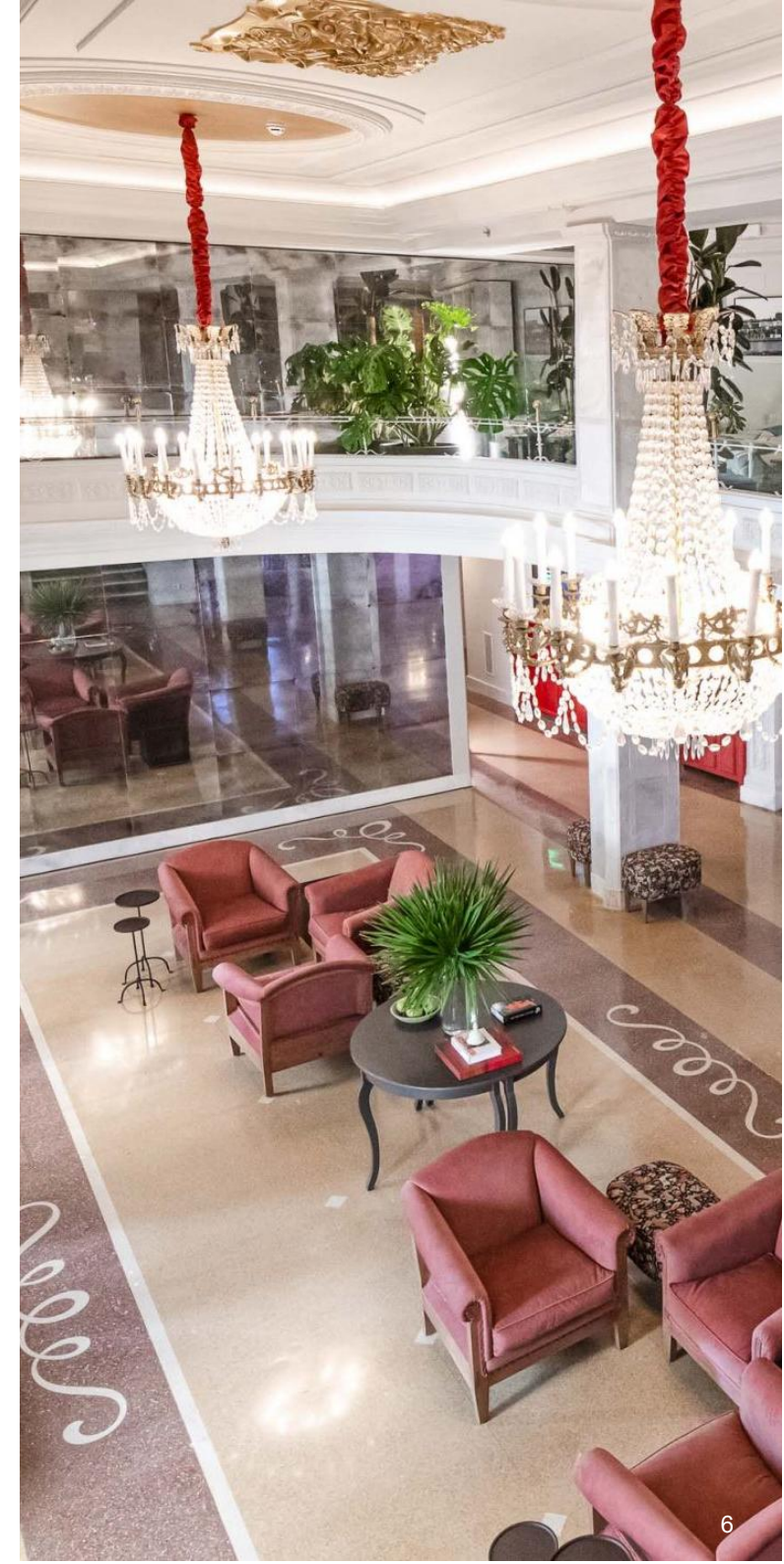
- Rentas Brutas de 20,5 millones de € (+0.4% vs 9M24) y Renta Neta de 16,5 millones de € (+8.3% vs 9M24).
- En términos comparables (Like for Like) las rentas brutas han incrementado un 8.3% respecto a 9M24 lo que demuestra el buen performance de la cartera.
- Nueva estructura financiera a largo plazo de la compañía con un LTV Neto de 33.4% 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 +1.7%% respecto al 6M25 y un +1.3% respecto a la ocupación de la totalidad de la cartera.
- Se han firmado un total de 135 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total superior a 9.500m<sup>2</sup> contratados.

## CREACIÓN DE VALOR

- GAV de 555 millones de € a 30/09/25.



<sup>(1)</sup> Información financiera correspondiente al tercer trimestre del 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

# PRINCIPALES “KPI’s” 9M25\*



**30**  
INMUEBLES

**312.819**  
M<sup>2</sup> SBA

**88%**  
Ocupación <sup>(1)</sup>

**4,5 años**  
WAULT<sup>(2)</sup>



**20,5M€**  
Rentas  
Brutas <sup>(3)</sup>

**16,5M€**  
Rentas Netas

**11,7M€**  
EBITDA  
Contable

**(0,6M€)**  
Resultado  
consolidado  
IFRS



**555M€**  
GAV <sup>(4)</sup>

**185M€**  
Deuda Neta  
8 años de  
vencimiento  
medio

**33.4%**  
LTV Neto

**4.30%**  
Tipo de interés  
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 72% 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 hasta el tercer trimestre 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.

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





# 9M25 Resultados Financieros

---

Evolución financiera consolidada  
Evolución de Rentas Brutas  
Endeudamiento



# 9M25 Resultados Financieros

## Evolución financiera consolidada



- Variación positiva en términos absolutos de las métricas financieras de la compañía gracias a la generación de rentas de los nuevos contratos firmados, así como a la bajada de coste financiero gracias a la reestructuración financiera de la compañía de Abril.
- EBITDA positivo hasta los 11,7 millones de € (+0.3% vs 9M24).
- Incremento del FFO hasta los 2,3 millones de € (+173.7% vs 9M24).

(€ millones)	9M25 <sup>(*)</sup>	9M24	Variación
Rentas Brutas	20,5	20,4	0.4%
Rentas Brutas después de incentivos <sup>(1)</sup>	19,1	18,6	2.8%
Rentas Netas	16,5	15,2	8.3%
EBITDA Contable <sup>(2)</sup>	11,7	11,6	0.3%
FFO <sup>(3)</sup>	2,3	0,6	173.7%
Resultado Neto (IFRS)	(0,6)	(7,8)	719.1%

(€ por acción)			
FFO	0,07	0,02	173.7%
EPS	(0,02)	(0,25)	719.1%

<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.

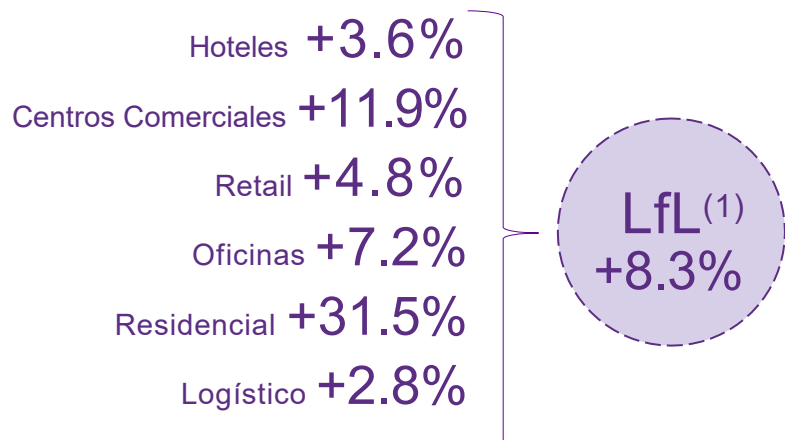
<sup>(2)</sup> El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

<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>(\*)</sup> Información financiera correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

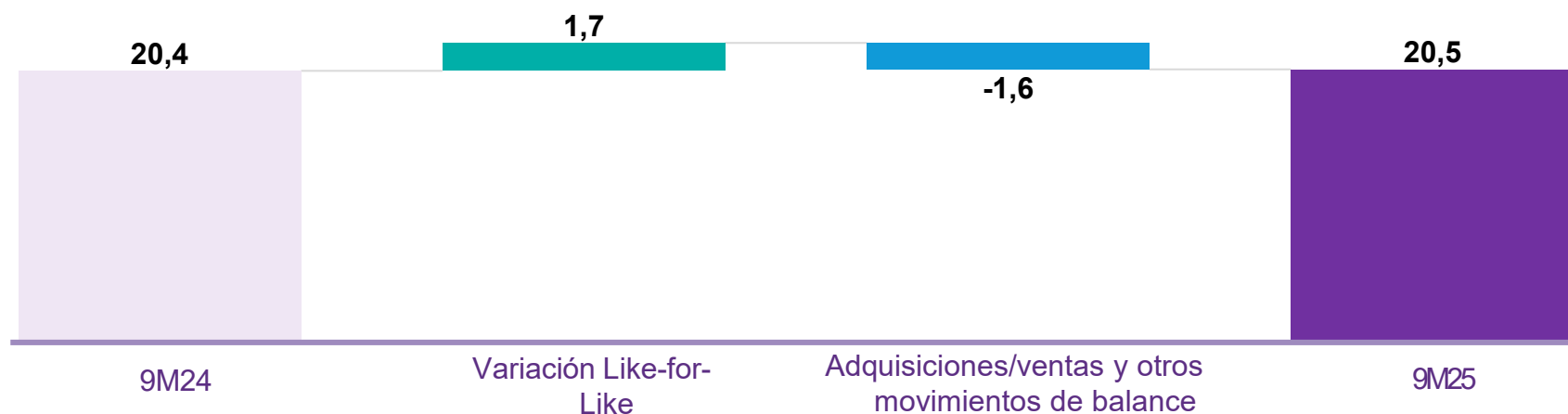
# 9M25 Resultados Financieros

## Evolución de Rentas Brutas



- Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías, por encima de la inflación de Dic/24 (2.8%).
- De media crecimiento de un +8.3% en términos comparables o Like-for-Like.
- Centro comerciales y residencial son los segmentos que más crecen gracias a los escalados de las rentas y nuevas comercializaciones.

(€ millones)



<sup>(1)</sup> Rentas Like-for-Like (Renta LfL) Importe de las rentas brutas comparables entre dos periodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, así como otros ajustes atípicos como indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

<sup>(2)</sup> Información financiera correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

# 9M25 Resultados Financieros

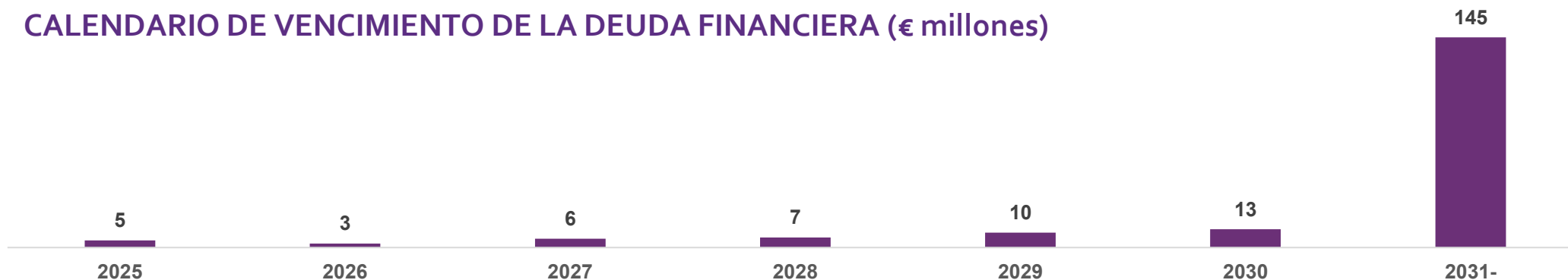
## Endeudamiento



- 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.**

	30/09/25 <sup>(2)</sup>	31/12/24	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 186,9 m	€ 203,5 m	(8.1%)
Caja y Equivalentes	€ 1,6 m	€ 11,4 m	(85.9%)
Deuda Financiera Neta	€ 185,3 m	€ 192,1 m	(3.5%)
GAV <sup>(1)</sup>	€ 555,5 m	€ 579,3 m	(4.1%)
LTV Neto	33.4%	33.2%	0.5%
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	19.9%
Deuda sin recurso	0.0%	0.7%	(100,0%)

### CALENDARIO DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA FINANCIERA (€ millones)



<sup>(1)</sup> Suma de valoración de los inmuebles, así como el valor de las sociedades participadas integradas por el método de puesta en equivalencia.

<sup>(2)</sup> Información financiera correspondiente al ejercicio 2025 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



## Evolución del Negocio

Distribución del portfolio  
Desglose de rentas brutas  
Ocupación y WAULT  
9M25 Actividad de alquileres



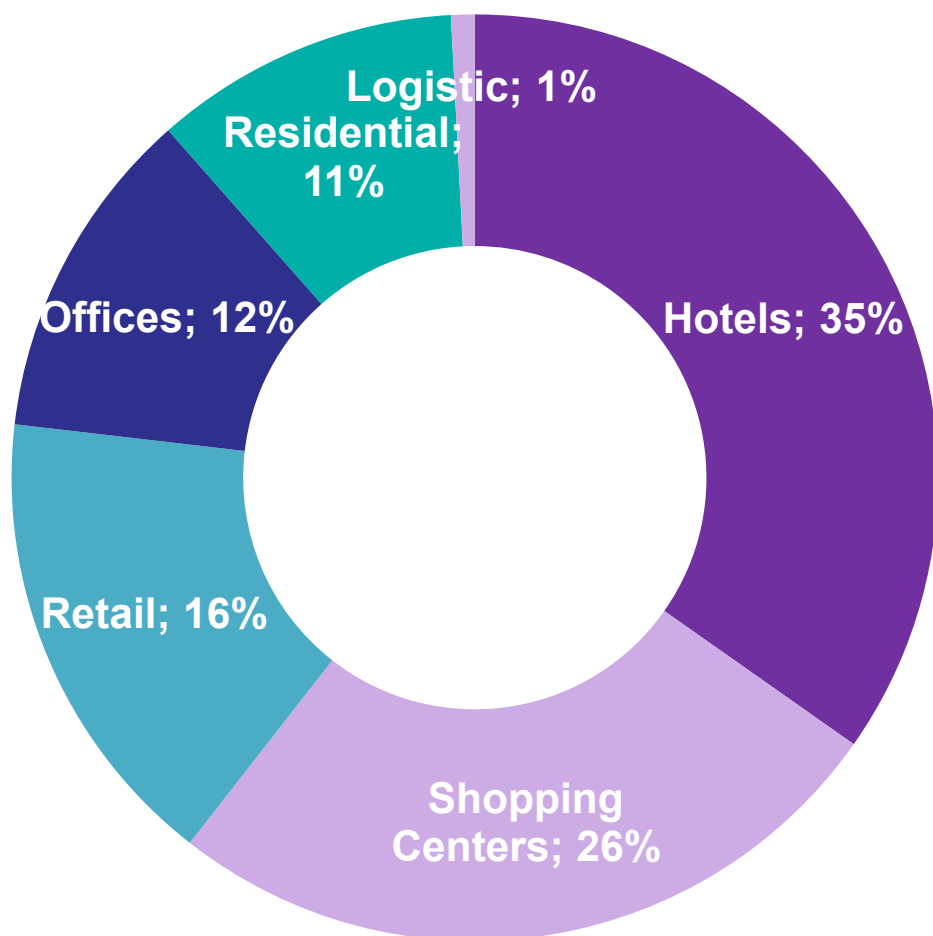
# Evolución del Negocio

## Distribución del portfolio

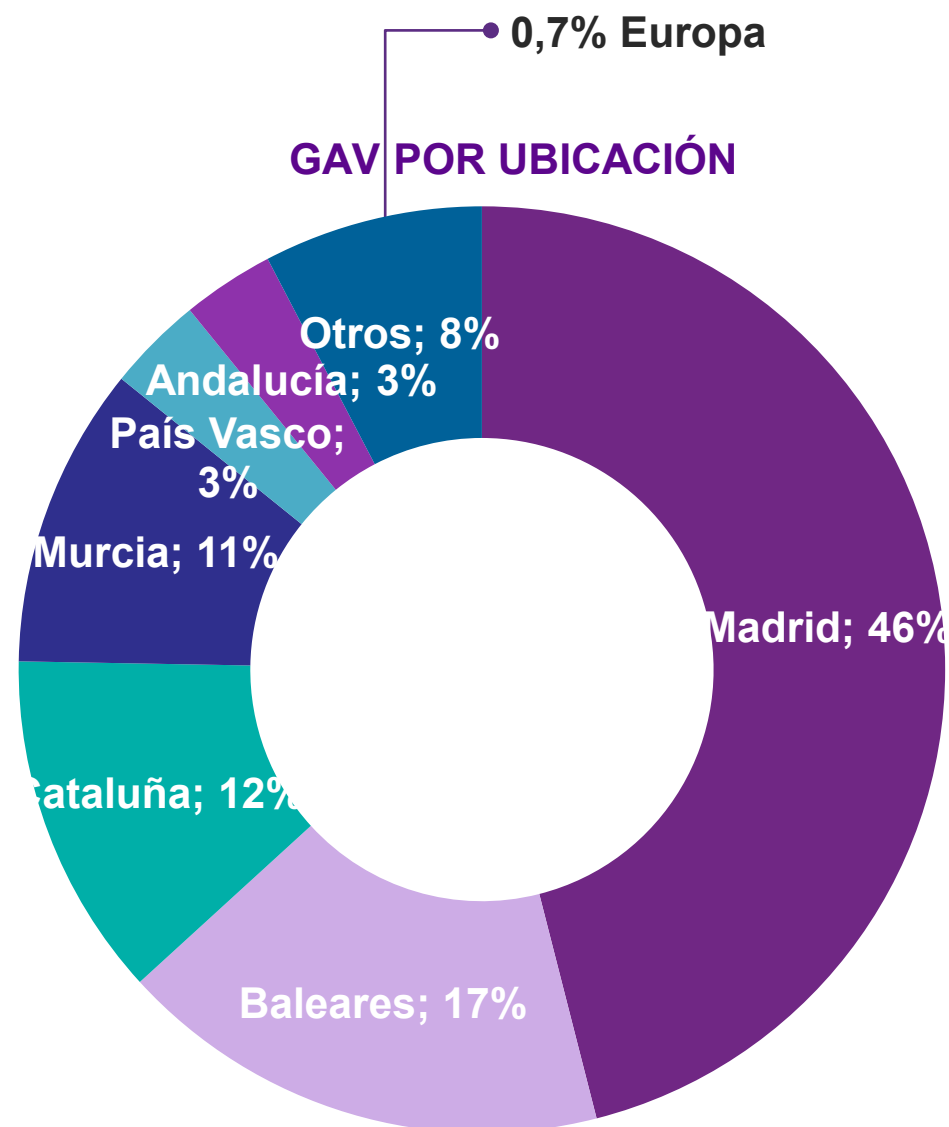


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- Madrid supone el 46% del GAV total.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



# Evolución del Negocio

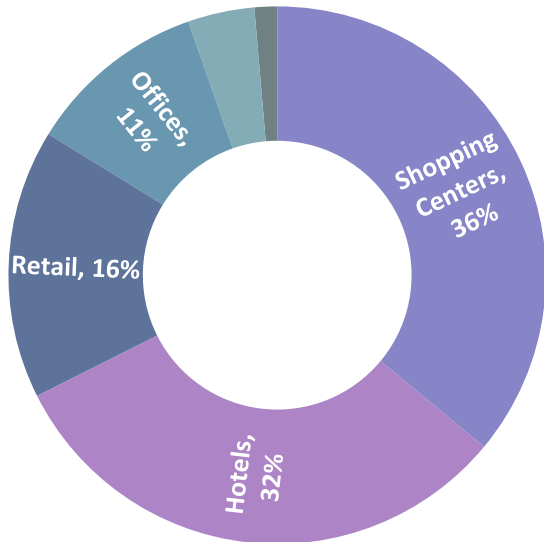
## Desglose renta brutas <sup>(1)</sup>



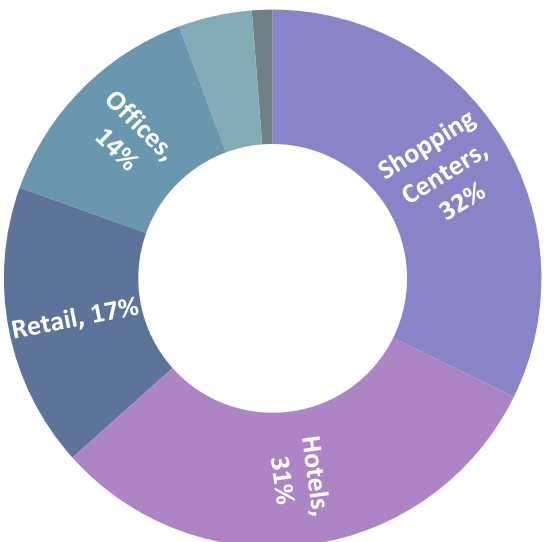
- **Rentas brutas absolutas impactadas por la venta del 90% de las participaciones de Mazabi Gral. Dávila (sector oficinas). Crecimiento positivo en el resto de los sectores**

(€ miles)	9M25 <sup>(2)</sup>	9M24	Variación
Hoteles	6.293	6.238	0,9%
Centros Comerciales	8.347	7.460	11,9%
Retail	3.520	3.358	4,8%
Oficinas	1.005	2.244	(55,2%)
Residencial	1.040	831	25,2%
Logístico	289	282	2,8%

9M25 Desglose Renta Bruta



9M24 Desglose Renta Bruta



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

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

14

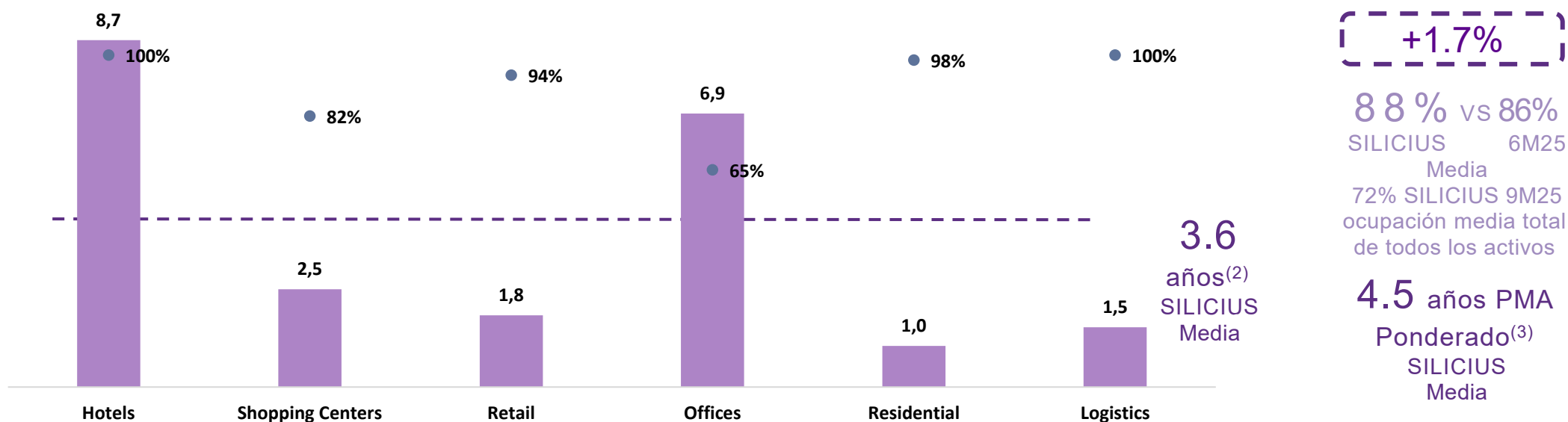
# Evolución del Negocio

## Ocupación y WAULT



- Incremento de la ocupación de la cartera de activos en explotación en +1.7% respecto a 6M25 gracias a los nuevos contratos de arrendamiento firmados sobre todo en el segmento de Centros Comerciales y en Oficinas (Rivas).
- El PMA ponderado se mantiene en los 4.5 años.

## 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).

<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 hasta el tercer trimestre de 2025 de cada contrato de alquiler.

# Evolución del Negocio

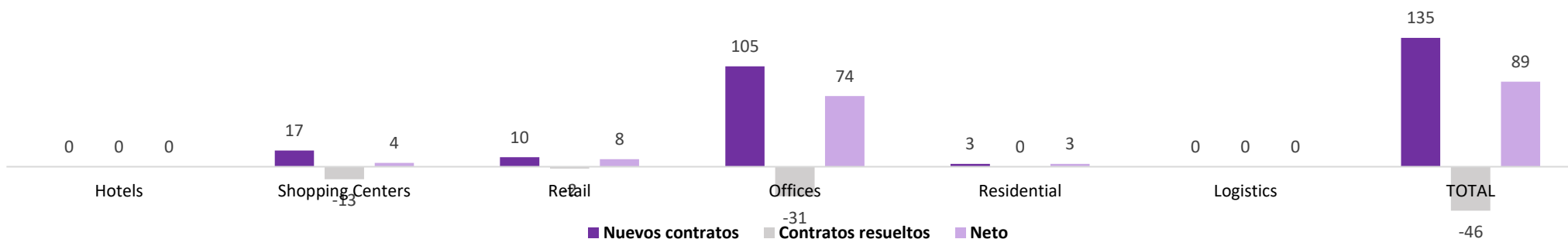
## 9M25 Actividad de alquileres



- Dentro del periodo, se han firmado 135 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total superior a los 9.500m<sup>2</sup> 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



CC Fira



Square Garden - Rivas







# Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado sin auditar a  
30 de septiembre de 2025  
Cuenta de Resultados consolidada  
sin auditar a 30 de septiembre de  
2025

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

Balance Consolidado sin auditar a 30 de septiembre de 2025 (€ miles)



ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Inmovilizado intangible	2.249	2.698	Capital social	31.394	31.394
Inversiones inmobiliarias	555.521	578.873	Ganancias acumuladas y otras reservas	330.088	346.484
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	4.941	2.327	Acciones en patrimonio propias	(300)	(300)
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.872	1.545	Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante	(549)	(15.471)
Inversiones financieras a largo plazo	3.403	4.033	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(51.498)	(57.251)
Activos por impuesto diferido	1.059	1.059	<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</b>	<b>309.135</b>	<b>304.856</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>569.045</b>	<b>590.535</b>	Participaciones no dominantes	(450)	3.268
			<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>308.685</b>	<b>308.124</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Anticipos a proveedores	2.879	229	Deudas a largo plazo	187.369	96.082
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.307	8.824	Deudas con entidades de crédito	174.223	82.100
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.952	8.218	Otras deudas	7.218	7.495
Deudores varios	75		Otros pasivos financieros	5.929	6.487
Otros créditos con las Administraciones Públicas	280	606	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A		
Inversiones financieras a corto plazo		0	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B		
Periodificaciones a corto plazo	190	104	Pasivos por impuesto diferido	22.343	23.225
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.615	11.413	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>209.712</b>	<b>119.307</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>11.991</b>	<b>20.570</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
			Provisiones a corto plazo	269	
			Deudas a corto plazo	2.440	115.291
			Deudas con entidades de crédito	2.069	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	0	-
			Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.386	5.753
			Proveedores y otras cuentas a pagar	2.948	3.108
			Deudas con las Administraciones Públicas	297	578
			Anticipos de clientes	141	2.067
			Periodificaciones a corto plazo	5.316	5.378
			<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>62.640</b>	<b>183.673</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>581.036</b>	<b>611.105</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>581.036</b>	<b>611.105</b>

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

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

Cuenta de Resultados Consolidada sin auditar a 30 de septiembre de 2025 (€ miles)



(€) Miles de euros	30/09/2025	30/09/2024
<b>Rentas brutas</b>	<b>22.831</b>	<b>22.865</b>
Oficinas	1.355	2.686
Centros comerciales	9.702	9.165
Logística	290	282
Retail	3.673	3.552
Residencial	1.088	966
Hotel	6.723	6.213
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>22.831</b>	<b>22.865</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>- 11.149 -</b>	<b>11.221</b>
Gastos de personal	- 1.340 -	1.207
Gastos generales	- 9.809 -	10.014
<b>EBITDA</b>	<b>11.682</b>	<b>11.643</b>
Resultado por enajenación de inmovilizado		
Deterioro del inmovilizado intangible	- 565 -	736
Dotación a la amortización		
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	- 2.626 -	7.714
Otros resultados no recurrentes	- 844	
<b>EBIT</b>	<b>7.647</b>	<b>3.194</b>
Ingresos financieros	419	413
Resultado en la enajenación de instrumentos financieros		-
Gastos financieros	- 9.552 -	11.343
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalenci	883 -	89
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>- 604 -</b>	<b>7.825</b>
Impuestos sobre beneficios	1	31
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-603</b>	<b>-7.794</b>
Minoritarios	-	328
<b>RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>-603</b>	<b>-8.121</b>

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





## Hechos posteriores



- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período:**
  - 17 de octubre de 2025 – Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas.
  - 19 de noviembre de 2025 – Acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas.
  - 20 de noviembre de 2025 – Publicación del anuncio de la reducción de capital social en el BORME.





silicius

SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º  
28006 Madrid

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

