

BME Growth

Madrid, 4 de marzo 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 anticipa la Presentación de Resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, previo a la emisión del informe de auditoría por parte del auditor. Asimismo, celebrará un “Conference Call” con accionistas y analistas el próximo miércoles 5 de marzo 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 anuales 2024

SILICIUS cierra 2024 con un aumento del 6,4% de sus rentas comparables, hasta los 28,7 millones de euros

- Con un Ebitda de 16,4 millones de euros, la Socimi alcanza un robusto crecimiento de rentas a largo plazo en su portfolio gracias a las nuevas comercializaciones, los escalados de rentas y las actualizaciones de renta de los contratos.
- Registra un crecimiento de ocupación del 8,7% en la totalidad de su cartera impulsado principalmente por el buen comportamiento de los segmentos de Centros Comerciales, Retail y en Oficinas.
- La compañía avanza en su plan comercial con la firma de 187 nuevos contratos de arrendamiento que suman una superficie contratada superior a 30.600 metros cuadrados. Sitúa el valor de sus activos (GAV) en 581 millones de euros y su ratio de endeudamiento (LTV) en el 33,2%.

Madrid, 4 de marzo de 2025 - SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo con rentas estables, ha anunciado los resultados correspondientes al ejercicio 2024 con una cifra de rentas brutas de 28,7 millones de euros, lo que en términos comparables (like-for-like) representa un crecimiento del 6,4% con respecto al año anterior. Por su parte, las rentas netas alcanzaron los 21,7 millones de euros.

SILICIUS ha ejecutado satisfactoriamente su Plan de estabilización y crecimiento (incremento de la renta bruta y neta de los inmuebles hasta su situación óptima, invirtiendo el Capex necesario que genere más rentas incrementando así el valor para el accionista) con mucha actividad comercial, incremento de rentas comparables (Like-for-Like) por encima de la inflación e incrementos muy significativos de la ocupación.

En cuanto a la renta comparable (Like-for-Like), se ha alcanzado un incremento de un



6,4% en el global de la cartera. Por tipología de cartera, todos los activos han registrado un crecimiento de rentas por encima de la inflación (3,1% a cierre de 2023) salvo el de oficinas. El segmento hotelero es el que ha registrado un mejor comportamiento, con un aumento de las rentas comparables del 11,6%, seguido del residencial con un 9,8%, los Centros comerciales un 5,5%, Retail un 4,5% y Logístico un 3,1%.

En términos de actividad comercial, SILICIUS ha registrado un año récord en su historia con el mayor incremento de ocupación (+8,7% de ocupación de la cartera total) alcanzando una ocupación total de la cartera en explotación de un 86% con un Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler (en su acrónimo PMA o "WAULT" en inglés) de 6,3 años (+0,2 años respecto a 2023). Esto ha sido consecuencia del plan comercial implantado con el que se han firmado 187 nuevos contratos de arrendamiento sobre una superficie bruta alquilable superior a 30.600 metros cuadrados.

Al cierre de 2024, la compañía ha situado su Ebitda contable en 16,4 millones de euros, con un resultado neto de -9,7 millones (+64% respecto al año anterior gracias a la actualización de los valores de la cartera) y un fondo de operaciones positivo (FFO) de 0,7 millones de euros. El valor total de sus activos (GAV) se sitúa en los 581 millones de euros. En cuanto, al endeudamiento, la compañía ha seguido con su amortización ordinaria de la deuda bajando su deuda neta al cierre del ejercicio hasta los 192,1 millones de euros, con una ratio de endeudamiento (LTV) del 33,2% a un tipo de interés medio del 5,13% (-17% respecto a 2023) y con un plazo medio de vencimiento de 7 años

Para el director general de Silicius, Juan Díaz de Bustamante, "2024 ha sido un año de centrarnos en la gestión de los activos de la cartera con unos objetivos puestos en el incremento de ocupación y rentas para la maximización de su rendimiento. Los resultados obtenidos son el reflejo de la solidez y calidad de la cartera y el acierto en la estrategia comercial aplicada con incrementos de ocupación muy significativos e incrementos de rentas brutas comparables".

Tras completar con éxito la venta de activos no estratégicos previstas en el plan de rotación durante 2023, que generan un lógico impacto de las rentas en términos absolutos. En cuanto a la distribución y localización, la compañía avanza en la diversificación de su portofolio marcada en su estrategia. Del total de sus 31 activos, la región madrileña representa en la actualidad el 45% del GAV, Murcia el 16%, Baleares el 12%, Cataluña un 11% y País Vasco y Andalucía un 3%.



En línea con su compromiso con la generación de valor para el accionista y el mantenimiento de la robustez de su cartera, durante el ejercicio 2024 la compañía ha acometido la desinversión de un activo no estratégico (Hotel Cala Mandía Park en Mallorca) por valor de 7,4 millones de euros, habiéndose amortizado la hipoteca del inmueble por 2,8 millones.

Como hito destacado en materia sostenible, Silicius ha publicado durante 2024 su primera Memoria de Sostenibilidad, por la que ha obtenido el reconocimiento por parte de EPRA (*European Public Real Estate Association*) con el oro en la categoría de *Best Practices Recommendations (BPR)*, mención '*Most Improve Award*'. Una identificación que se concede a las empresas que han mejorado notablemente el cumplimiento de sus informes financieros con las directrices EPRA BPR. El informe ha recibido también una mención plata en la *Guidelines and the Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR)*.

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 581 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

A L B E N I Z



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

FY 2024



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 Diaz de Bustamante
Managing Director

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

Carta al Accionista (1)



- **Durante 2024 se ha ejecutado satisfactoriamente el Plan de estabilización y crecimiento** (incremento de la renta bruta y neta de los inmuebles hasta su situación óptima, invirtiendo el Capex necesario que genere más rentas incrementando así el valor para el accionista) con **mucha actividad comercial, incremento de rentas comparables (Like-for-Like) por encima de la inflación e incrementos muy significativos de la ocupación** sobre todo en los inmuebles CC Thader y Rivas.
- **Renta bruta de los 28,7 millones de € y renta neta de 21,7 millones de €.**
 - En términos comparables, **Like-for-Like, la evolución de rentas brutas ha sido de +6.4% respecto a FY23 con crecimiento positivo en todos los segmentos salvo oficinas, por encima de la inflación de Dic/23 (3.1%).**
- **EBITDA positivo de 16,4 millones de € (-7.9% respecto al FY23) mejorando el ratio EBITDA/Renta Neta hasta un 75.6% (vs 72.3% de FY23) con FFO positivo de 0,7 millones de € (+1,400.0% respecto a FY23).**
- Al cierre del ejercicio, el **valor bruto de sus activos** (Gross Asset Value, GAV,) **alcanza los 581 millones de euros**, frente a los 597 millones de diciembre de 2023. La variación se desglosa en un **+1% por el Capex invertido en los inmuebles, -1.2% por las ventas del periodo y un -2.5% de variación en términos comparables Like-for-Like**, debido al **incremento las “Exit Yields” de media de la cartera en +0.08% respecto al cierre de 2023.**
- Se ha producido un **incremento de la ocupación del total de la cartera** (en explotación y en rehabilitación) en **+8.7%** respecto a FY23 con **incremento de otro +7.1% de la ocupación cartera en explotación** (excluyendo inmuebles en rehabilitación).
 - **Se han firmado 187 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie agregada total superior a 30.600m² contratados.** Los **segmentos Centros comerciales, retail y Oficinas (Rivas)** son los que han acaparado la principal actividad comercial.
- **Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado (PMA) se incrementa hasta los 6,3 años (+0,2 años respecto a FY23)**
- Durante el ejercicio se ha **formalizado la venta de un activo no estratégico** (Hotel Cala Mandía Park en Mallorca) **por un importe de 7,4 millones de €** (costes de transacción no incluidos), habiéndose amortizado la hipoteca del inmueble por 2,8 millones de €.
- **Se continúa con la amortización ordinaria de la deuda**, siendo la **deuda financiera neta de 192 millones de €, manteniéndose el LTV en 33.2%** con un plazo medio de vencimiento de 7 años y un coste medio de un 5.1%.
- En 2024 también se ha publicado la **primera [Memoria de Sostenibilidad](#)** habiéndose obtenido **reconocimiento por parte de EPRA** (“European Public Real Estate Association”) con el **oro en la categoría de Best Practices Recommendations (BPR)**, con mención **‘Most Improve Award’**, concedido a las empresas que han mejorado notablemente el cumplimiento de sus informes financieros con las Directrices EPRA BPR. Y también **se ha recibido una plata en Guidelines and the Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR)** por su memoria de sostenibilidad

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



Contenido

- Resumen Ejecutivo
- FY 24 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 2024

“HIGHLIGHTS”

RESULTADOS FINANCIEROS (1)

- GAV de 581 millones de € a 31/12/24 (-2.5% “Like-for-Like” vs. 31/12/23) motivado por el incremento de las “Exit Yields” aplicadas por el valorador.
- Rentas Brutas de 28,7 millones de € y Renta Neta de 21,7 millones de €.
- Las ventas de activos han provocado el descenso en las rentas en términos absolutos, pero en términos comparables (Like-for-Like) las rentas brutas han incrementado un 6.4% respecto a FY23 lo que demuestra el buen performance de la cartera y la gran actividad comercial del periodo.
- LTV Neto de 33.2% con tipo de interés medio de 5.13% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

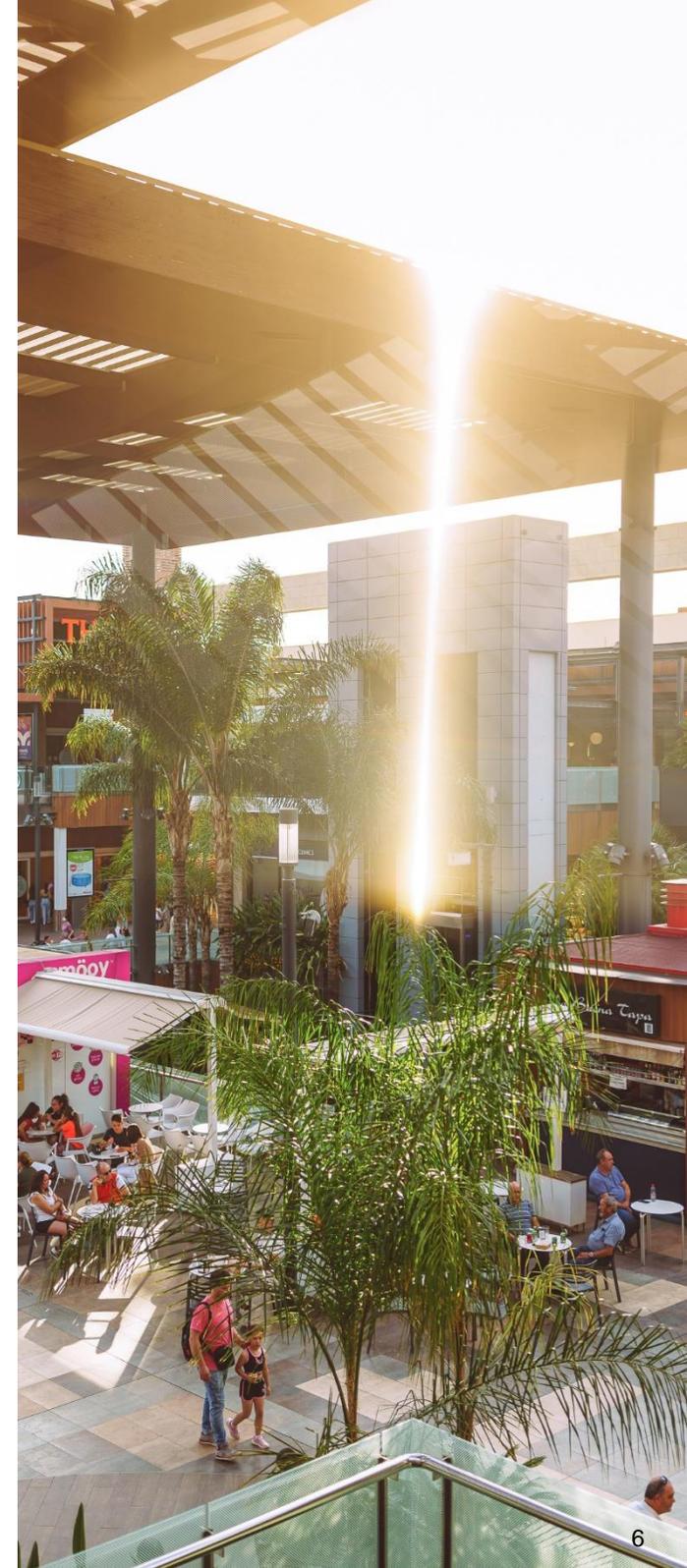
EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- 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 +7.1% respecto al cierre del año y un +8.7% respecto a la ocupación de la totalidad de la cartera.
- Se han firmado un total de 187 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total agregada superior a 30.600m² contratados.

CREACIÓN DE VALOR

- Durante el ejercicio 2024 se ha producido una desinversión de un activo no estratégico (hotel Cala Mandía Park de Mallorca) por un precio de 7,4 millones de € (costes de transacción no incluidos) habiéndose amortizado la hipoteca del inmueble por 2,8 millones de €.
- Publicación de la primera Memoria de Sostenibilidad y obtención de reconocimiento EPRA BPR Gold (“Most Improve Award”) y sBPR Silver

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



PRINCIPALES “KPI’s” FY24



31
INMUEBLES

313.167
M² SBA

86%
Ocupación ⁽¹⁾

6,3 años
WAULT⁽²⁾



28,7M€
Rentas
Brutas ⁽³⁾

21,7M€
Rentas Netas

16,4M€
EBITDA
Contable

(9,7M€)
Resultado
consolidado
IFRS



581M€
GAV ⁽⁴⁾

192M€
Deuda Neta
7 años de
vencimiento
medio

33.2%
LTV Neto

5.1%
Tipo de interés
medio

(1) Ocupación media de los activos en explotación. Ocupación del total del portfolio de un 70% 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 ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler.

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

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

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



FY24 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas

FY24 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada



- Variación negativa de las rentas brutas a las netas en términos absolutas debido a las 8 ventas del año 2023, en términos comparables (Like-for-Like) buen rendimiento operativo con incremento por encima de la inflación.
- EBITDA positivo hasta los 16,4 millones de €.
- Incremento del resultado neto (IFRS) con respecto a FY23 (+64%) debido a la actualización de los valores de la cartera.

(€ millones)	FY24 (*)	FY23	Variación
Rentas Brutas	28,7	29,8	(3.6%)
Rentas Brutas después de incentivos ⁽¹⁾	25,9	28,5	(9.1%)
Rentas Netas	21,7	24,6	(11.7%)
EBITDA Contable ⁽²⁾	16,4	17,8	(7.9%)
FFO ⁽³⁾	0,7	(0,7)	1,400.0%
Resultado Neto (IFRS)	(9,7)	(27,3)	64,4%

(€ por acción)	FY24 (*)	FY23	Variación
FFO	0,02	(0,02)	1,400.0%
EPS	(0,31)	(0,87)	64,4%

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

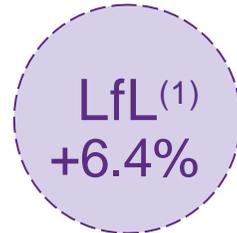
⁽²⁾ El EBITDA contable se calcula como el resultado neto operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

⁽³⁾ FFO equivale a EBITDA contable menos pagos de intereses netos, menos minoritarios, menos impuesto de sociedades recurrente más porcentaje de ganancias por puesta en equivalencia.

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

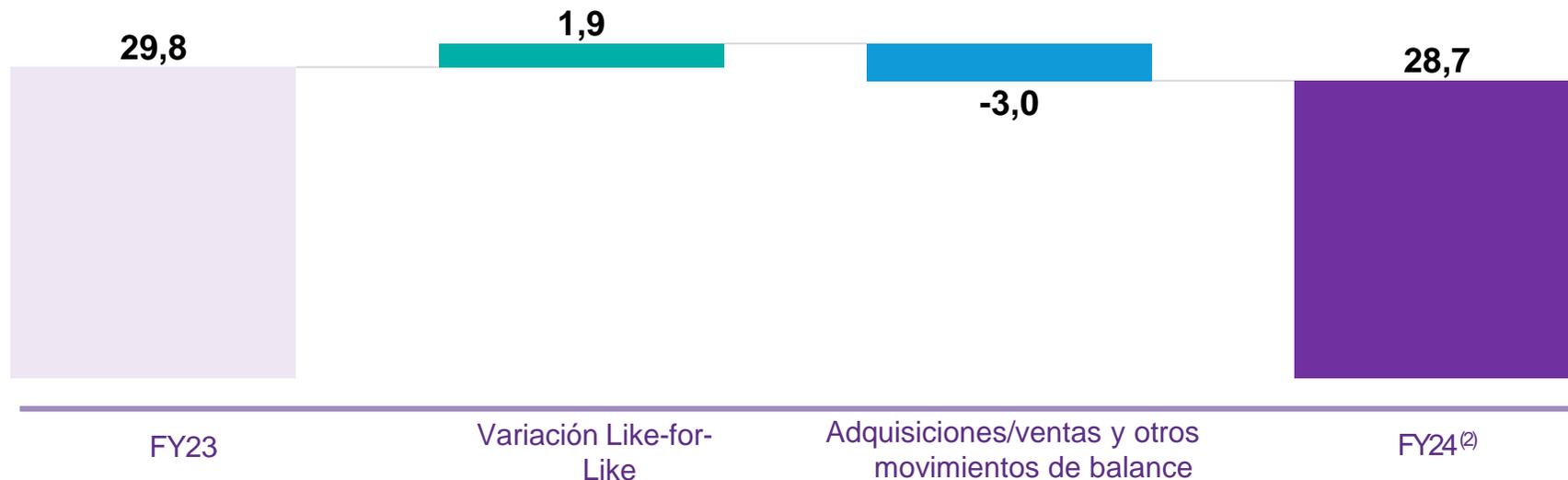
FY24 Resultados Financieros

Evolución de Rentas Brutas



- Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías, salvo en Oficinas, por encima de la inflación de Dic/23 (3.1%).
- De media crecimiento de un 6.4% en términos comparables o Like-for-Like.
- Hotelero, Centro comerciales y residencial son los segmentos que más crecen gracias a los escalados de las rentas y nuevas comercializaciones.

(€ millones)



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

⁽²⁾ Información financiera correspondiente al ejercicio 2024 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Evolución del Negocio

Distribución del portfolio
Desglose de rentas brutas
Ocupación y WAULT
FY24 Actividad de alquileres
Diversificación de Arrendatarios

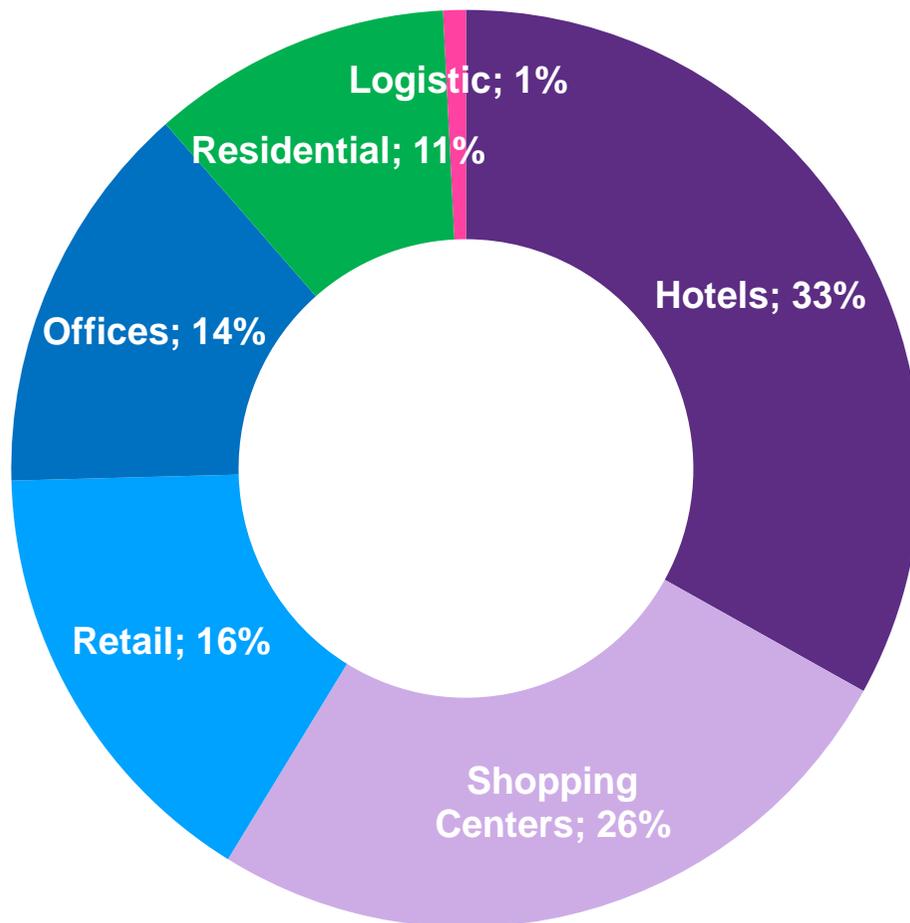
Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

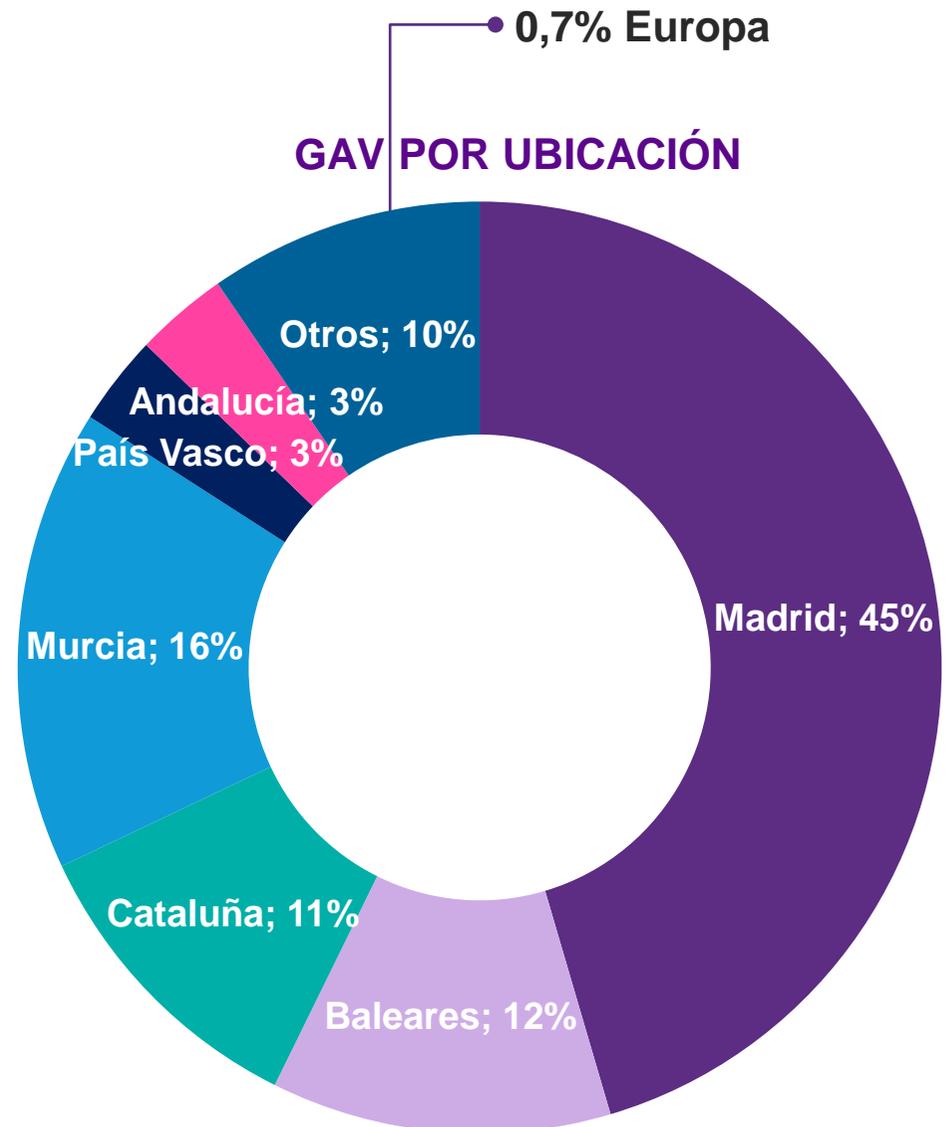


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- Madrid supone el 45% del GAV total.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



Evolución del Negocio

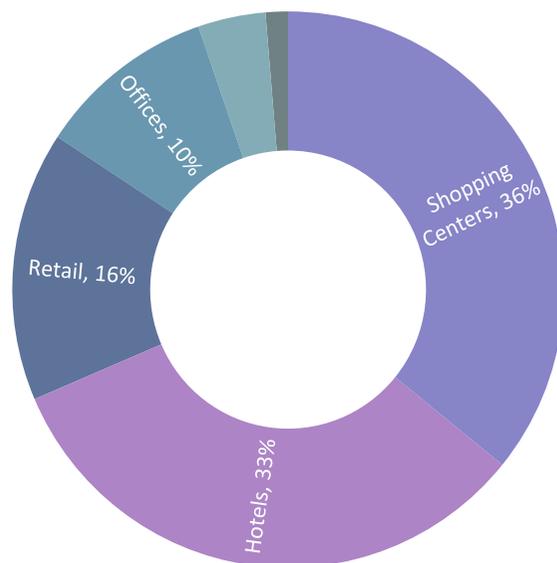
Desglose renta brutas ⁽¹⁾



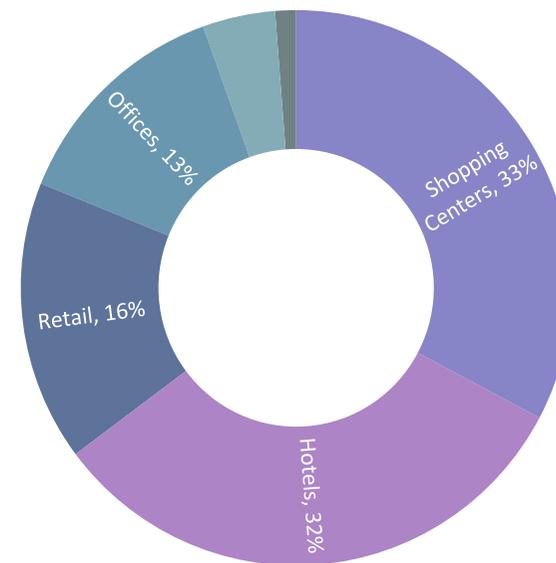
- **Rentas brutas absolutas impactadas por las ventas del 2023, aun así, crecimiento positivo en Centros comerciales y logístico**

(€ miles)	FY24 ⁽²⁾	FY23	Variación
Hoteles	9,381	9,531	(1.6%)
Centros Comerciales	10,280	9,746	5.5%
Retail	4,501	4,866	(7.5%)
Oficinas	3,005	3,984	(24.6%)
Residencial	1,136	1,269	(10.5%)
Logístico	376	364	3.1%

FY24 Desglose Renta Bruta



FY23 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 2024 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

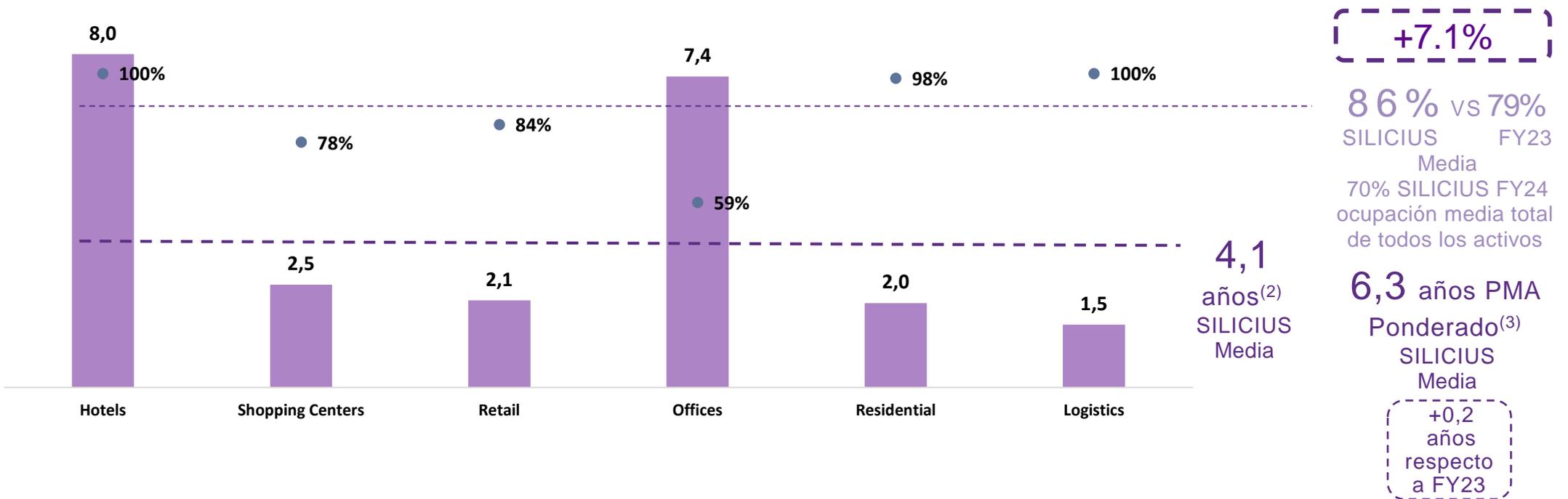
Evolución del Negocio

Ocupación y WAULT



- Incremento de la ocupación de la cartera de activos en explotación en +7.1% respecto a FY23 gracias a las nuevas comercializaciones sobre todo en el segmento de Centros Comerciales, Retail y en Oficinas (Rivas).
- PMA ponderado en 6,3 años, que supone +0,2 años respecto a FY23.

OCUPACIÓN (%) ⁽¹⁾ Y PERIODO MEDIO DE ARRENDAMIENTO “WAULT” (años) ⁽²⁾ POR TIPOLOGÍA



⁽¹⁾ Ocupación calculada en base a la superficie alquilada sobre la superficie bruta alquilable total de los activos en explotación (queda fuera de este cálculo la superficie alquilable de los activos en rehabilitación (Rivas Ed A, C y D).

⁽²⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler,

⁽³⁾ Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta del ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler.

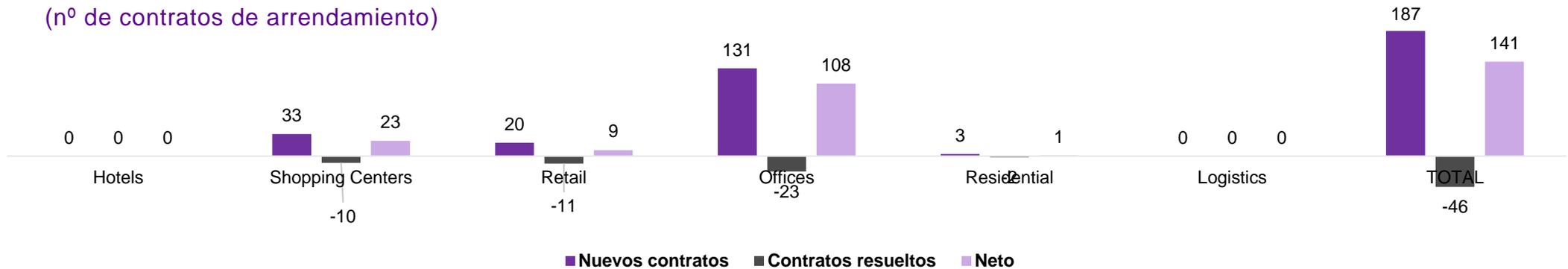
Evolución del Negocio

FY24 Actividad de alquileres



- Fuerte actividad comercial con la firma de 187 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie total de más de 30.600m² contratados.
- Los segmentos que más actividad han concentrado han sido los Centros Comerciales, Retail y Oficinas (el inmueble de Rivas en concreto).

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



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



CC Thader



Square Garden - Rivas



CC Fira



Los Madrazo



CC Bahía Plaza

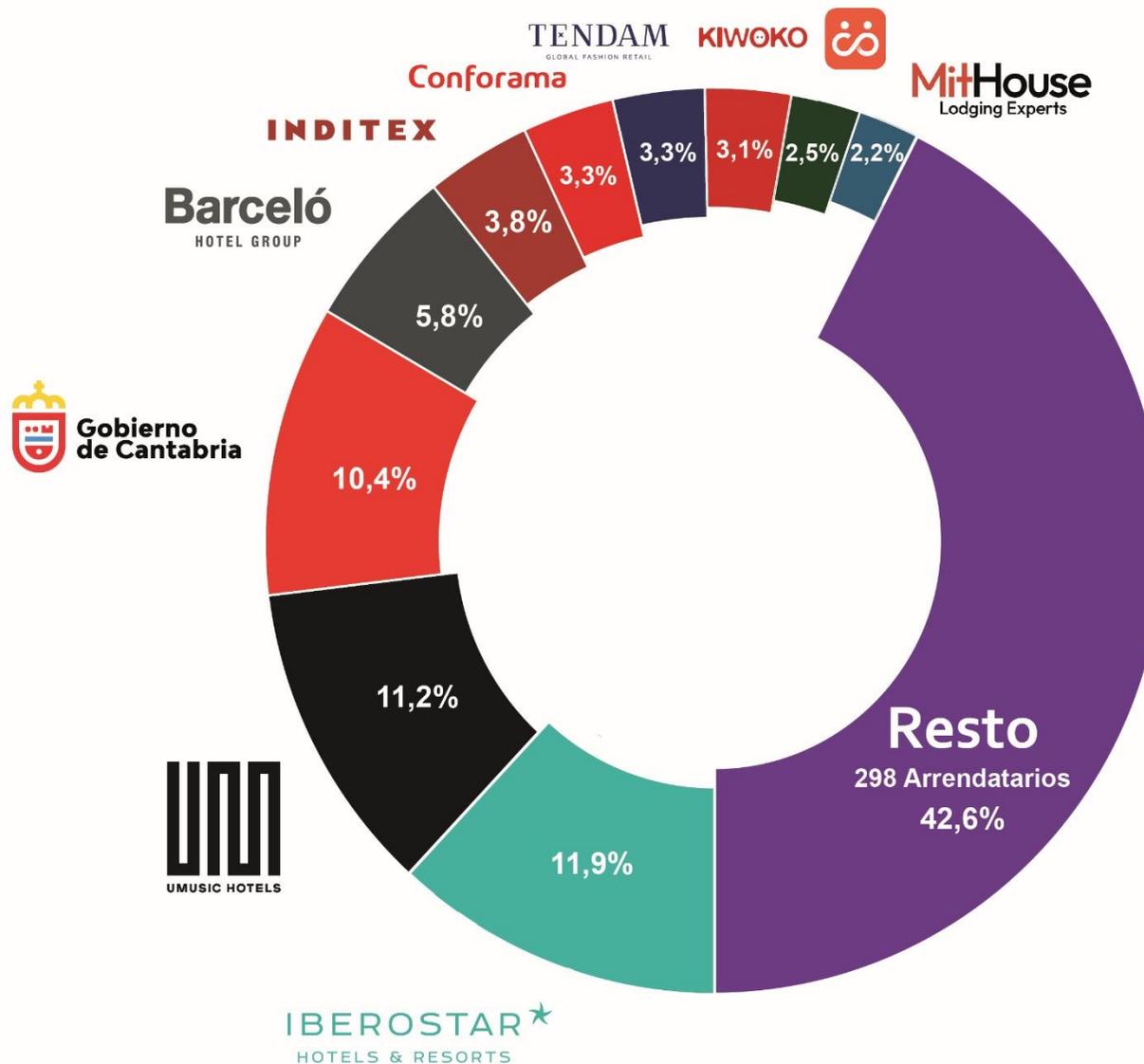


Evolución del Negocio

Diversificación de Arrendatarios



- A cierre del ejercicio 2024, 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

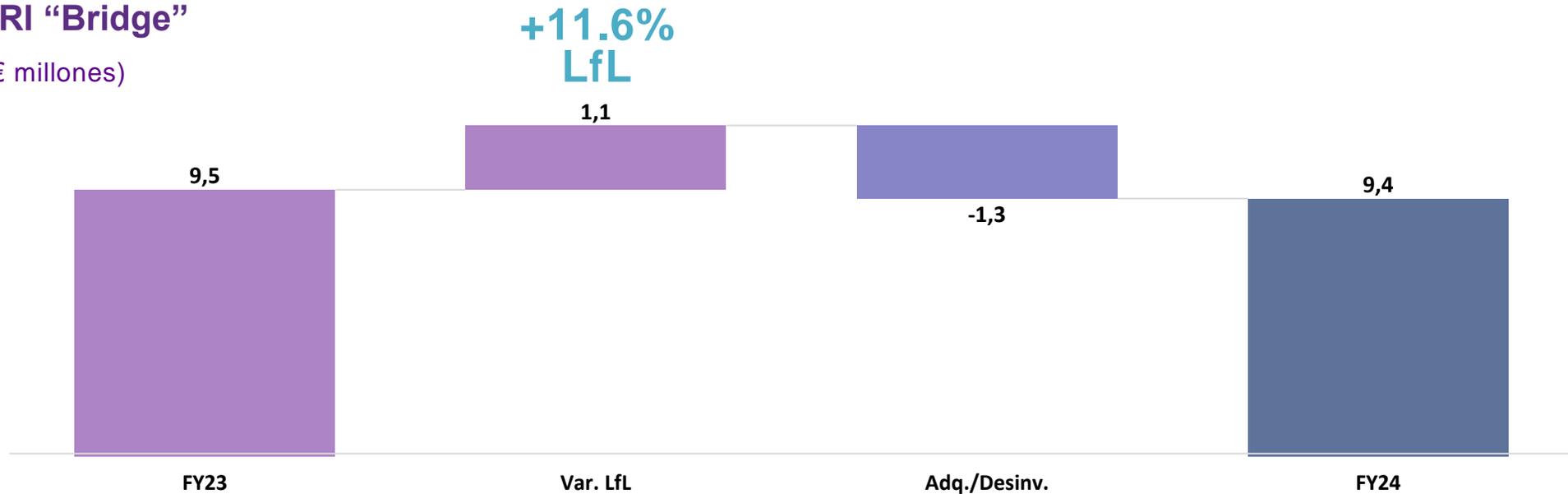
Hotelero



- Incremento significativo de rentas 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

9,9 años PMA⁽¹⁾

(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler. 18

Negocio por segmentos

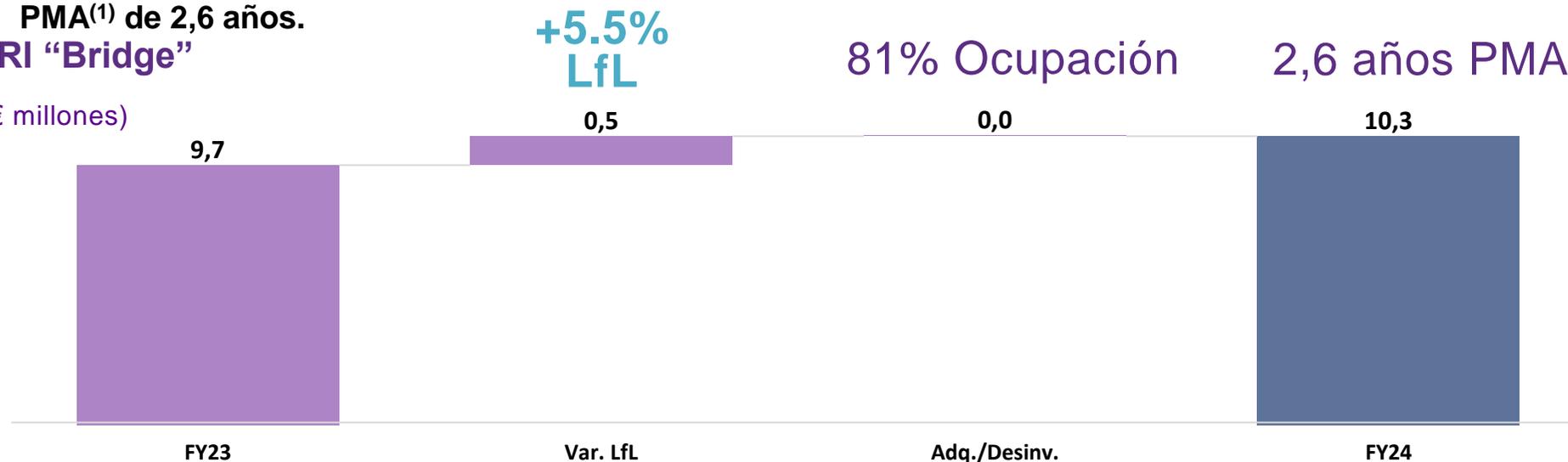
Centros Comerciales



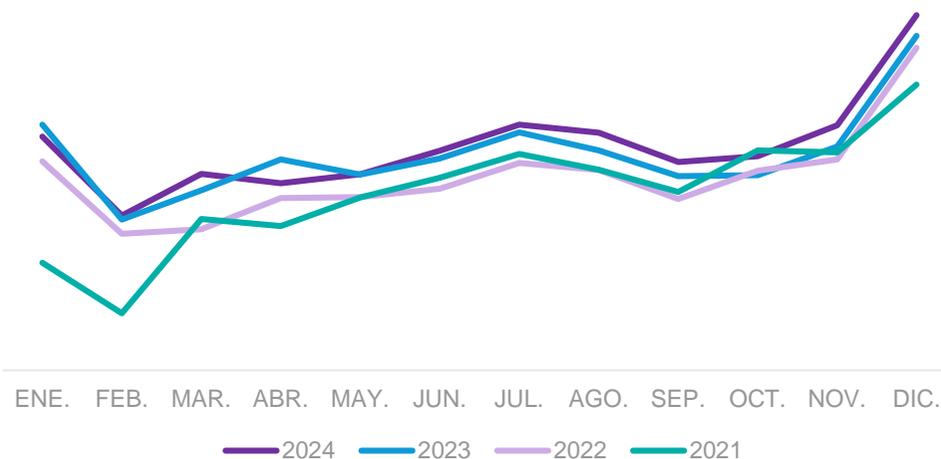
- Incremento de la renta en términos LfL motivado por la generación de rentas de los contratos firmados durante 2023.
- Incremento de un 13% de ocupación de la cartera gracias a la firma de nuevos contratos de arrendamiento PMA⁽¹⁾ de 2,6 años.

GRI "Bridge"

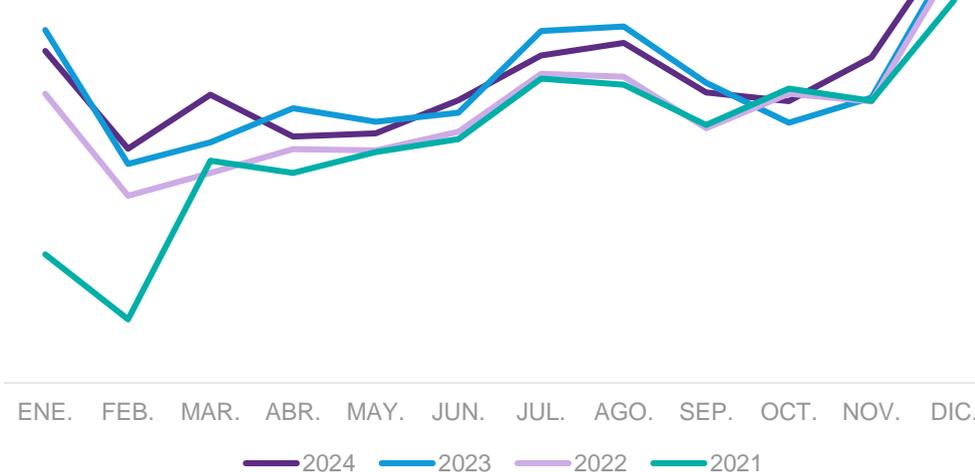
(€ millones)



Ventas Acumuladas ⁽²⁾: +3.6% respecto a FY23



Afluencias Acumuladas: +0.9% respecto a FY23



(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler.

(2) Ventas declaradas en el ejercicio 2024 de cada uno de los años por los arrendatarios que ocupan los locales de los centros comerciales de la cartera

Negocio por segmentos

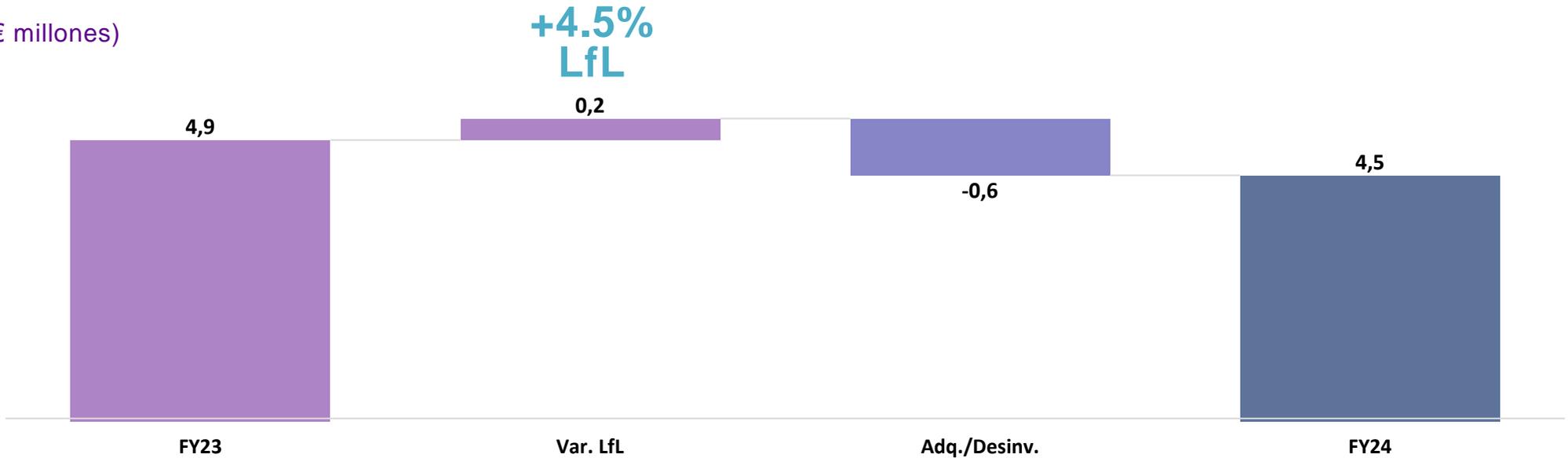
Retail



- Incremento de las rentas LfL por encima de la inflación gracias a las nuevas comercializaciones y escalados de renta de los contratos.
- Ocupación de un 94% (incremento de un 11% respecto a FY23).

GRI "Bridge"

(€ millones)



94% Ocupación

2,1 años PMA⁽¹⁾

OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



juguettos®

(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler, calculado como número de años de vigencia de los contratos de alquiler, desde la fecha del balance de situación y hasta el primer hito de ruptura de un contrato de alquiler, ponderado por la renta bruta del ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

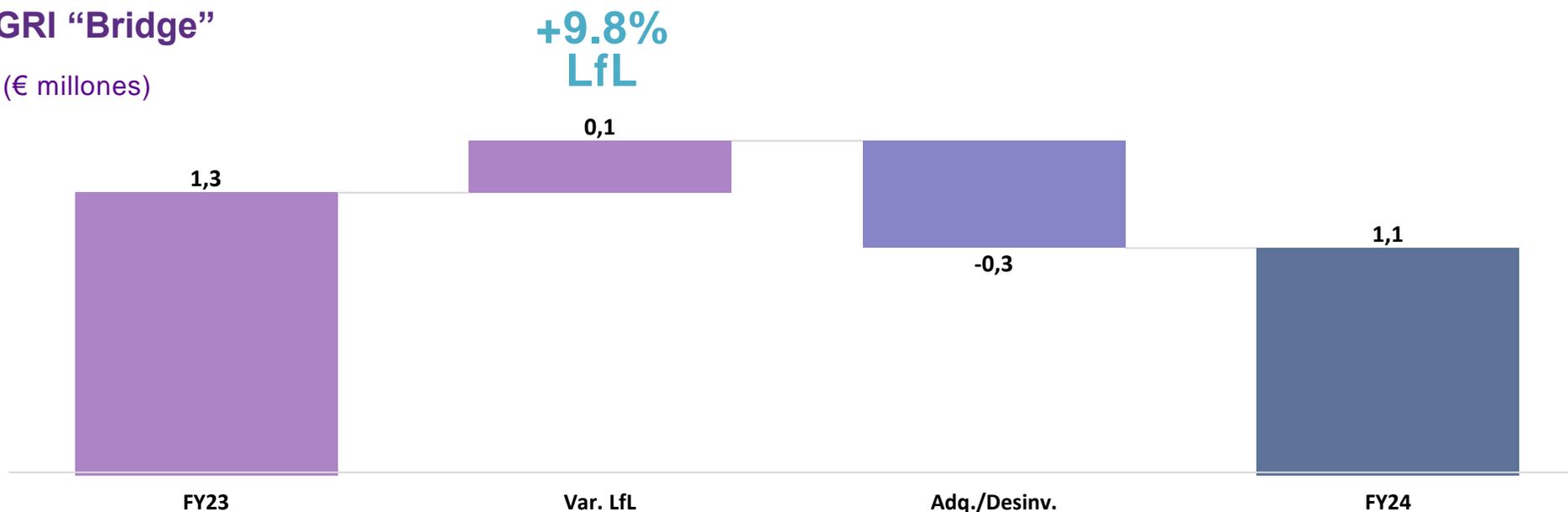
Residencial



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

GRI "Bridge"

(€ millones)



98% Ocupación

1,4 años PMA⁽¹⁾

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 ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler.

Negocio por segmentos

Oficinas y Logístico



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

OFICINAS

GRI "Bridge"

(€ millones)

(2.4%)
LfL



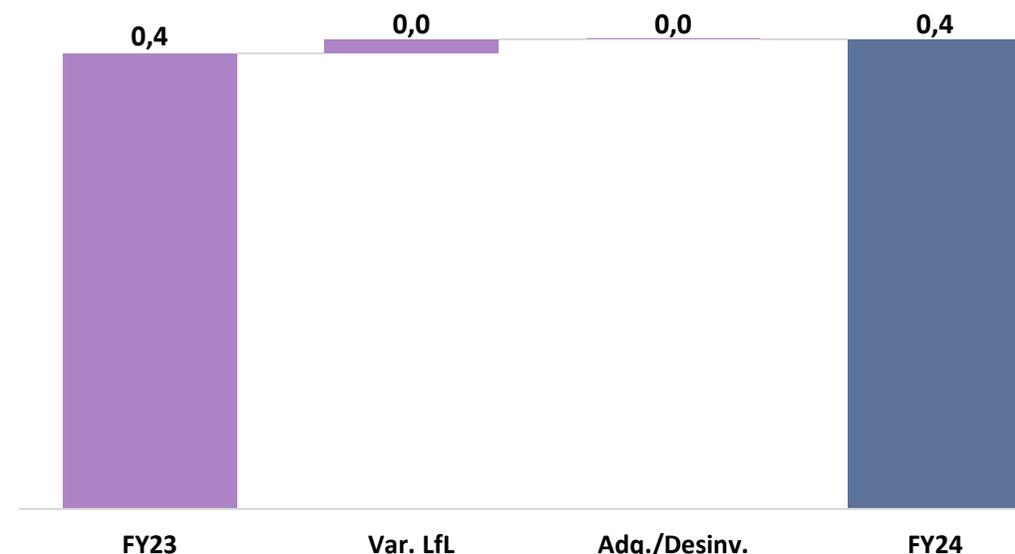
62% Ocupación
15,3 años PMA⁽¹⁾

LOGÍSTICO

GRI "Bridge"

(€ millones)

+3.1%
LfL



100% Ocupación
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 ejercicio 2024 de cada contrato de alquiler.



Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV

GAV “Drivers”

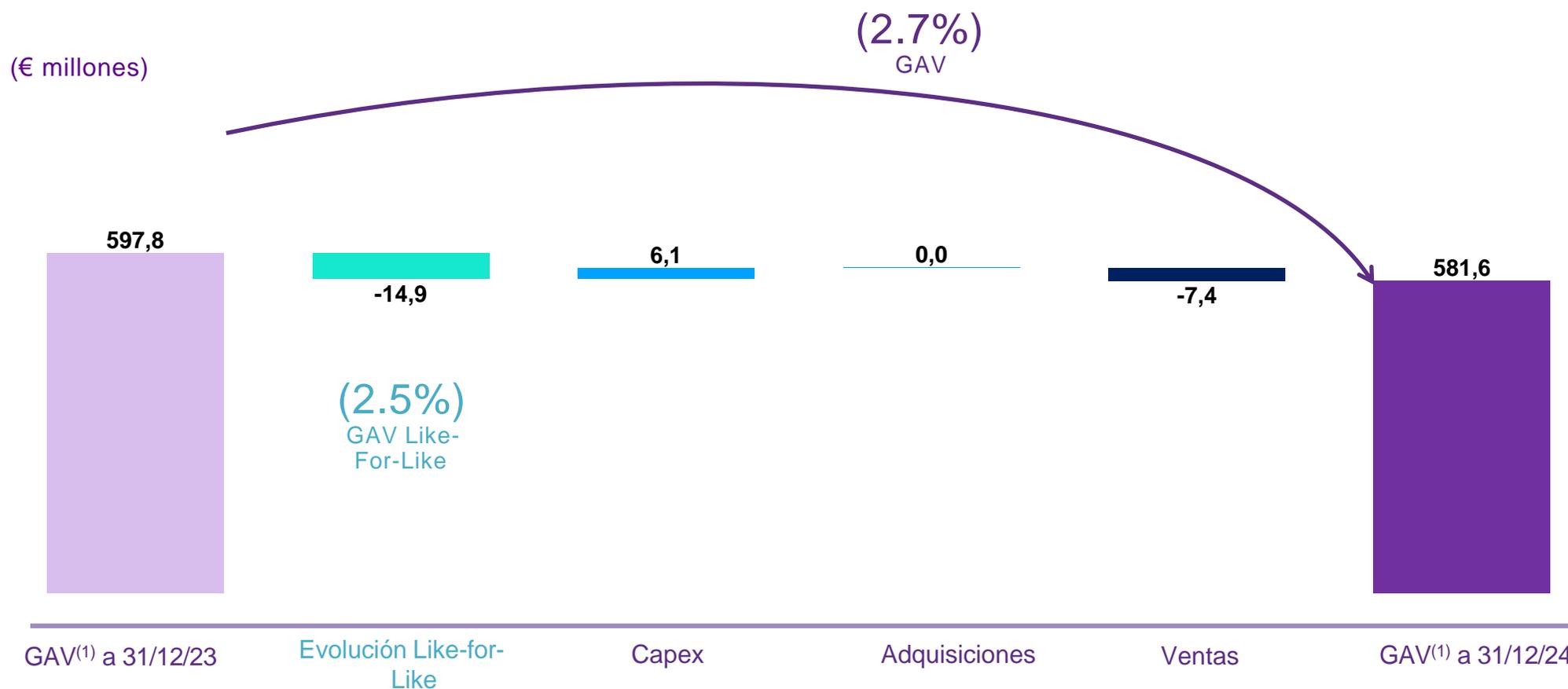
Endeudamiento

Valoración de la cartera y endeudamiento

Evolución del GAV



- Valor total de la cartera de 581 millones de euros al final del periodo de FY24.
- Se ha producido una desinversión del Hotel Cala Mandía (Mallorca)
- En términos LfL, ligera bajada de -2.5% motivado por la subida de las “Exit Yields”



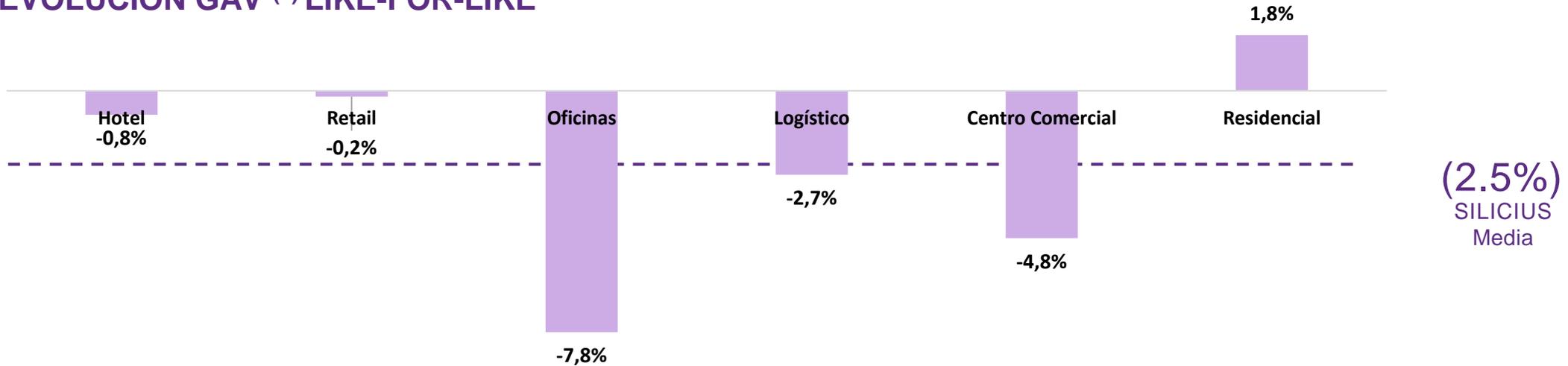
⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills Aguirre Newman a 31/12/23 y a 31/12/24 aplicado a proporción en base al porcentaje de propiedad de Silicius sobre los activos. El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Valoración de la cartera y endeudamiento

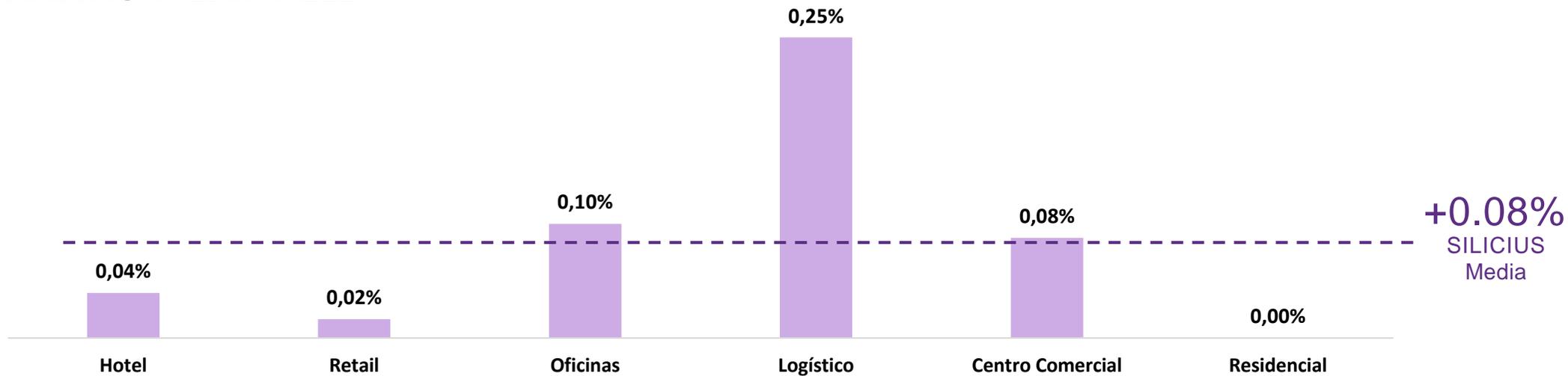
GAV "Drivers"



EVOLUCIÓN GAV ⁽¹⁾ LIKE-FOR-LIKE



VARIACIÓN "EXIT YIELD"



⁽¹⁾ GAV = Valoración RICS de Savills 31/12/24

Valoración de la cartera y endeudamiento



Endeudamiento

- Se ha continuado con la amortización ordinaria del endeudamiento (15,5M€) además de amortizar la hipoteca sobre activo de Cala Mandiá vendido en el periodo (2,8M€ de hipoteca asociada al activo).
- El LTV se mantiene estable en el 33%

	31/12/24 ⁽²⁾	31/12/23	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 203,5 m	€ 221,9 m	(8.3%)
Caja y Equivalentes	€ 11,4 m	€ 20,9 m	(45.3%)
Deuda Financiera Neta	€ 192,1 m	€ 201,1 m	(4.4%)
GAV ⁽¹⁾	€ 579,3 m	€ 597,6 m	(3.1%)
LTV Neto	33.2%	33.6%	(1.5%)
Tipo de interés medio	5.13%	6.23%	(17.6%)
Endeudamiento a tipo fijo	18.9%	20.0%	(5.7%)
Vencimiento medio (años)	7	7	(7.9%)
Deuda sin recurso	0.7%	2.4%	(71.1%)

CALENDARIO DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA FINANCIERA (€ millones)



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

⁽²⁾ Información financiera correspondiente al ejercicio 2024 no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.



Creación de Valor

Desinversiones FY24

Responsabilidad Social
Corporativa

Creación de Valor

Desinversiones FY24



- En Noviembre se formalizó la venta de un inmueble no estratégico, el Hotel 3* Cala Mandía en Mallorca, por 7,4 millones de €⁽¹⁾ habiendo amortizado en unidad de acto la hipoteca del inmueble por 2,8 millones de €.



⁽¹⁾ Costes de transacción no incluidos.

Creación de Valor

Responsabilidad Social Corporativa



- Se publicó la primera Memoria de Sostenibilidad de la compañía incluyendo un Plan estratégico en materia de sostenibilidad:

- [Enlace Memoria](#)



Impacto Positivo: Promover el bienestar social y ambiental en las operaciones.



Riesgos ESG: Evaluar impactos y oportunidades ambientales, sociales y de gobernanza para mitigar riesgos.



Transparencia ESG: Comunicar de forma clara y precisa el desempeño ambiental, social y de gobernanza.



Objetivos Corporativos: Integrar la estrategia ESG en el modelo de negocio para generar valor sostenible.



Inversión Sostenible: Invertir considerando criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG).



Gobernanza ESG: Involucrar a los órganos de gobierno en la gestión de temas ambientales, sociales y de gobernanza.

- La compañía ha sido premiada por la European Public Real Estate Association con el oro en la categoría de Best Practices Recommendations (BPR). En esta misma categoría ha obtenido el 'Most Improve Award', concedido a las empresas que han mejorado notablemente el cumplimiento de sus informes financieros con las Directrices EPRA BPR. Y también ha recibido una plata en Guidelines and the Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) por su memoria 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 31 de diciembre de 2024 a un precio de 10,90€/acc sin movimientos durante el periodo

	2021	2022	2023	2024
Capital admitido (Miles de Euros)	36.112	30.955	31.394	31.394
Nº de acciones (x 1.000)	36.112	30.955	31.394	31.394
Precio cierre período (euros)	17,0000	14,1000	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
Volumen (miles de acciones)	6	7	3.076	0
Efectivo (miles de euros)	91	103	48.055	0



Estados Financieros Consolidados

Balance Consolidado sin auditar a 31 de diciembre de 2024

Cuenta de Resultados consolidada sin auditar a 31 de diciembre de 2024

Estados Financieros Consolidados (1)

Balance Consolidado sin auditar a 31 de diciembre de 2024 (€ miles)



ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	2.696	3.292	Capital social	31.394	31.394
Inversiones inmobiliarias	579.323	597.604	Ganancias acumuladas y otras reservas	343.022	374.505
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	3.913	2.472	Acciones en patrimonio propias	(300)	(300)
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.545	2.458	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	4.033	4.170	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(57.251)	(49.765)
Otros activos financieros	4.033	4.170	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	(9.994)	(27.560)
Activos por impuesto diferido	1.059	1.078	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	306.870	328.274
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	592.570	611.074	Participaciones no dominantes	2.926	3.131
			TOTAL PATRIMONIO NETO	309.796	331.405
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipos a proveedores	0	0	Provisiones a largo plazo	0	4
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	0	Deudas a largo plazo	152.118	209.958
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.500	8.851	Deudas con entidades de crédito	138.050	151.942
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.758	8.315	Otras deudas	7.495	7.866
Deudores varios	10	0	Otros pasivos financieros	6.572	50.150
Otros créditos con las Administraciones Públicas	732	536	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A		-
Inversiones financieras a corto plazo	0	0	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	57.251	49.765
Periodificaciones a corto plazo	104	139	Pasivos por impuesto diferido	22.942	22.943
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.413	20.858	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	232.311	282.670
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	20.017	29.848	PASIVO CORRIENTE		
			Provisiones a corto plazo	151	43
			Deudas a corto plazo	59.340	18.252
			Deudas con entidades de crédito	58.920	15.317
			Otras deudas	371	365
			Otros pasivos financieros	50	2.570
			Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A		0
			Otras deudas a corto plazo con accionistas		0
			Proveedores, entidades vinculadas		0
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.609	3.038
			Proveedores y otras cuentas a pagar	2.923	2.297
			Deudas con las Administraciones Públicas	619	705
			Anticipos de clientes	2.067	36
			Periodificaciones a corto plazo	5.378	5.514
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	70.479	26.847
TOTAL ACTIVO	612.586	640.922	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	612.586	640.922

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

Estados Financieros Consolidados (1)

Cuenta de Resultados consolidada sin auditar a 31 de diciembre de 2024 (€ miles)



(€) Miles de euros

	31/12/2024	31/12/2023
Rentas brutas	31.477	34.554
Oficinas	3.450	4.847
Centros comerciales	12.258	13.179
Logística	376	364
Retail	4.940	5.344
Residencial	1.224	1.332
Hotel	9.228	9.488
Otros ingresos de explotación	78	-
Total ingresos de explotación	31.554	34.554
Total gastos de explotación	- 15.167	- 16.781
Gastos de personal	- 1.562	- 1.367
Gastos generales	- 13.606	- 15.414
EBITDA	16.387	17.773
Resultado por enajenación de inmovilizado	- 20	- 1.944
Deterioro del inmovilizado intangible	- 589	- 622
Dotación a la amortización		
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	- 10.433	- 26.323
EBIT	5.345	- 11.232
Ingresos financieros	538	164
Resultado en la enajenación de instrumentos financieros	-	
Gastos financieros	- 15.919	- 17.805
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	315	587
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	- 9.720	- 28.286
Impuestos sobre beneficios		1.035
RESULTADO DEL PERIODO	-9.720	-27.251
Minoritarios	268	309
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	-9.989	-27.560

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



Hechos posteriores

Hechos Posteriores



- **Información privilegiada y otra información relevante posterior al cierre del período:**
 - 08 de enero de 2025 – Participaciones significativas a 31 de diciembre de 2024.
 - 04 de marzo de 2025 - Actualización de la valoración de la cartera inmobiliaria a 31 de diciembre de 2024.



silicius

SOCIMI

Calle Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid

www.socimisilicius.com

