



INFORME DE
RESULTADOS

20
25



silicius
SOCIMI

ÍNDICE

1
RESUMEN
EJECUTIVO

2
EVOLUCIÓN
DEL NEGOCIO

3
INVERSIONES,
DESINVERSIONES
Y CAPEX

4
VALORACIÓN
DE LA CARTERA

5
ESTADOS
FINANCIEROS

6
HECHOS
POSTERIORES
AL CIERRE

7
RESUMEN
EPRA

8
EVOLUCIÓN
BURSÁTIL

9
SOSTENIBILIDAD

10
APÉNDICES

1. Medidas alternativas de rendimiento
2. Listado de activos

BME Growth

CERTIFIED
UNE 19601



RESUMEN
EJECUTIVO

1



DE UN VISTAZO

2025 marca un punto de inflexión en la evolución de la Compañía. Se ha demostrado la resiliencia y capacidad de crecimiento de la cartera a través de una mejora consistente de las rentas y de los principales indicadores operativos, al tiempo que se ha culminado con éxito la reestructuración financiera a largo plazo. Esta combinación, fortaleza operativa y optimización del balance, refuerza de forma estructural nuestra capacidad de generación de caja.

El resultado es un modelo más eficiente, con menor coste financiero, mayor visibilidad y flexibilidad, que permite transformar crecimiento operativo en Cash Flow distribuable. Con ello, se consolida una propuesta de valor clara: disciplina en la asignación de capital, rotación de activos con creación de valor y remuneración creciente al accionista, manteniendo capacidad para seguir impulsando el plan estratégico de crecimiento.

Renta bruta de 28,5 millones de € y renta neta de 23,3 millones de €. En términos Like-for-Like la evolución de rentas brutas ha sido de +7.6% respecto a FY24 con crecimiento positivo en todos los segmentos.

EBITDA positivo de 13,7 millones de € con FFO positivo de 2,2 millones de € (+147.1% respecto a FY24).

Al cierre del ejercicio, el valor bruto de sus activos (Gross Asset Value, GAV,) alcanza los 494 millones de euros, frente a los 581 millones de diciembre de 2024.

La variación se desglosa en un +1,5% por el Capex invertido en los inmuebles, -18,9% por las ventas del período y un +2,3% de variación en términos comparables Like for Like, a pesar de la disminución de las "exit yields" de media de la cartera en -0,07% respecto al cierre de 2024.

Se ha producido un incremento de la ocupación del total de la cartera (en explotación y en rehabilitación) en +1.1% respecto a FY24 con incremento de otro +1.8% de la ocupación cartera en explotación (excluyendo inmuebles en rehabilitación).

Se han firmado 170 nuevos contratos de arrendamiento por una superficie agregada total superior a 11.460m2 contratados. Los segmentos centros comerciales, Retail y oficinas (Rivas) son los que han acaparado la principal actividad comercial.

Durante el ejercicio se han producido cuatro desinversiones por un importe agregado de 109 millones de euros con una prima sobre ultimo GAV de un +17%.

Se ha completado con éxito el Mecanismo de Acciones B de Merlin Properties reduciendo el capital en 5.623.475 acciones (un 17.9% del capital social) por un valor asignado de 66,9 millones de €, con devolución a dicho accionista de aportaciones en especie consistentes en los activos inmobiliarios (i) Los Madrazo números 6 – 10, Madrid y (ii) Hotel Barceló Nura de Menorca aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 18 de noviembre de 2025 bajo el punto segundo de su orden del día.

PRINCIPALES KPI'S



OPERACIONAL

29
INMUEBLES

291.580
M² SBA

88%
Ocupación ⁽¹⁾

4,5 años
WAULT⁽²⁾



FINANCIERO

28,5M€
Rentas Brutas ⁽³⁾

23,3M€
Rentas Netas

13,7M€
EBITDA Contable

14,7M€
Resultado
consolidado IFRS



CORPORATIVO

494M€
GAV⁽⁴⁾

158M€
Deuda Neta 8 años de
vencimiento medio

33.0%
LTV

4.6%
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 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 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 31/12/25 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.

I. RESUMEN EJECUTIVO

(€ millones)	I2M25	I2M24	Variación
Total Ingresos	31,5	31,5	(1,0%)
Rentas Brutas ⁽¹⁾	28,5	28,7	(0,7%)
Rentas Brutas después de incentivos	26,4	26,5	(0,2%)
Rentas Netas	23,3	21,7	7,4%
Margen	88%	82%	7,6%
EBITDA ⁽²⁾	13,7	16,4	(16,5%)
Margen	52%	62%	(16,3%)
FFO ⁽³⁾	2,2	0,7	214,3%
Resultado Neto (IFRS) ⁽⁴⁾	14,7	(15,2)	3.090,0%

(€ por acción)	I2M25	I2M24	Variación
FFO	0,08	0,02	214,3%
Resultado Neto (IFRS)	0,69	(0,31)	3.090,0%
EPRA EPS	1,20	1,45	(17,2%)
EPRA NTA	12,30	9,95	23,6%

(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.



I. RESUMEN EJECUTIVO



HIGHLIGHTS

RESULTADOS FINANCIEROS

GAV de 494 millones de € a 31/12/25 (+2,3% "Like-for-Like" vs. 31/12/24)

Rentas Brutas de 28,5 millones de € y Renta Neta de 23,3 millones de €.

EBITDA de 13,7 millones de €.

LTV Neto de 33.0% con tipo de interés medio de 4.6% y plazo medio de vencimiento de 8 años.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Incremento en términos "Like-for-Like" de las Rentas Brutas de un 7,6%, batiendo a la inflación, gracias a los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y la nueva comercialización.
- Subida de la ocupación de activos en explotación hasta un 88% motivado por la firma de nuevos contratos sobre todo en centros comerciales y en el edificio de oficinas de Rivas.
- Año de gran intensidad comercial con la firma de 170 nuevos contratos de arrendamiento en el portfolio.

CREACIÓN DE VALOR

Se cumple el plan de rotación de activos con las ventas del hotel de Biniancollet (Menorca) y los edificios residenciales de Los Madrazo y Plaza Mayor (ambos situados en Madrid). Además, se han vendido el 90% de las participaciones que la Sociedad tenía sobre Mazabi General Dávila S.L.

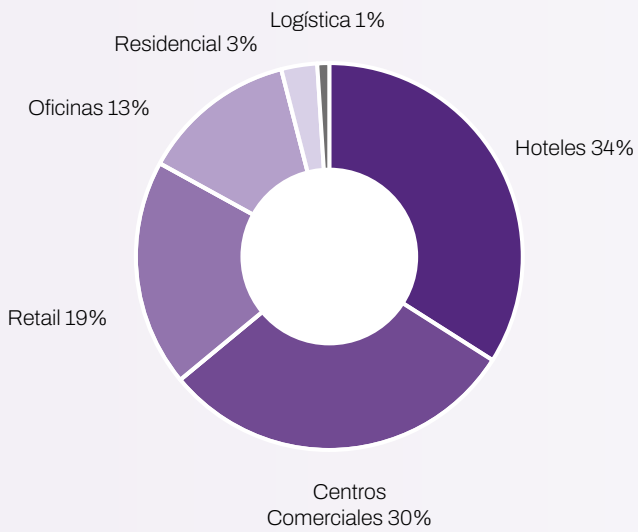
Todas estas ventas han supuesto un importe agregado de 109 millones de € con una prima sobre último GAV de un 17%.

EVOLUCIÓN
DEL
NEGOCIO

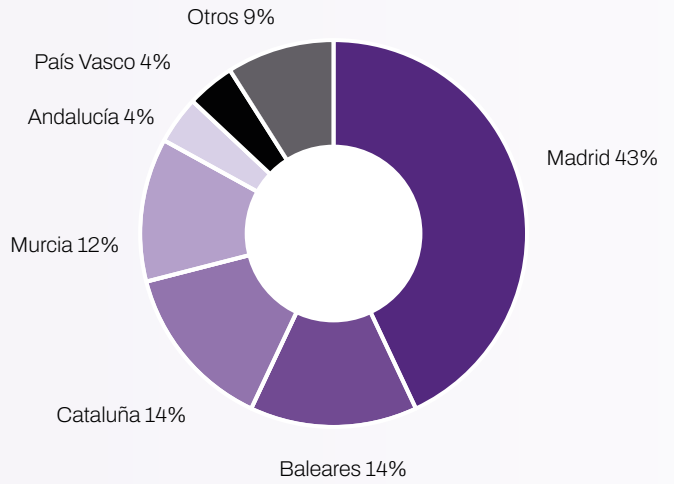


2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

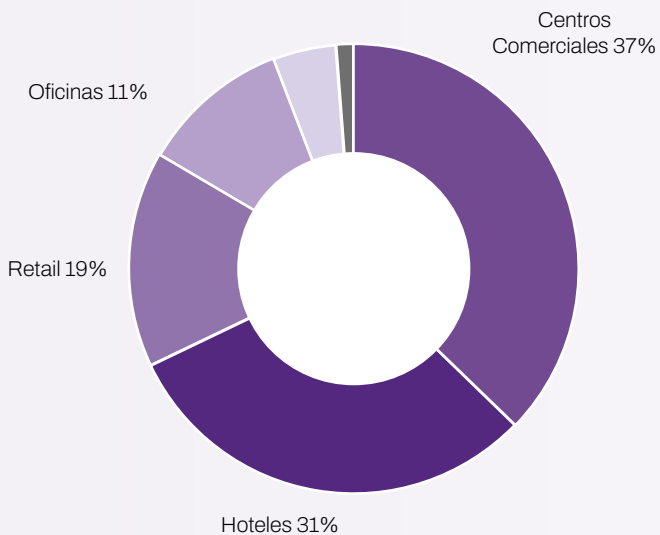
GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



GAV POR TIPO DE ACTIVO DESGLOSE RENTA BRUTA



	Renta Bruta (€miles) ⁽¹⁾	Ocupación	PMA
Hoteles	9.360	100%	8,7
Centros Comerciales	11.356	86%	2,6
Retail	4.734	94%	2,5
Oficinas	1.359	67%	4,8
Residencial	1.388	100%	1,0
Logística	386	100%	2,0
Total	28.583	88%	4,5

(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. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Yield bruto por categoría de activo



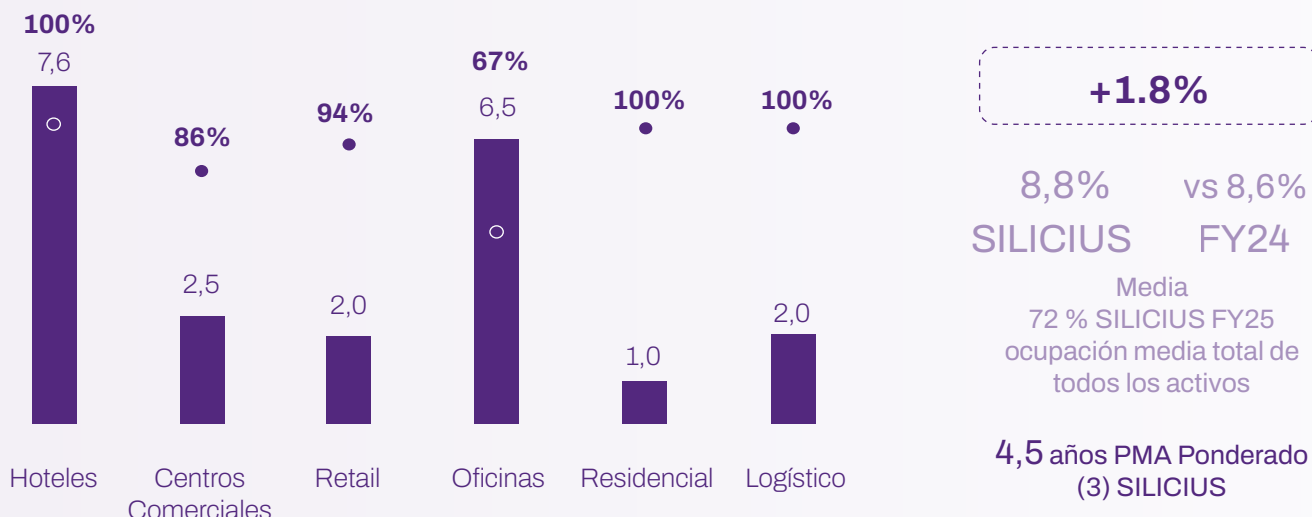
Ocupación y periodo medio de arrendamiento (años) por tipo de activo

	PMA(D)	PMA (ponderado)	OCUPACIÓN
Hoteles	7,6	8,7	100%
Centros Comerciales	2,5	2,6	86%
Retail	2,1	2,5	94%
Oficinas	6,5	4,8	67%
Residencial	1	1,0	100%
Logístico	2	2,0	100%
Promedio	3,5	4,5	88%

(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta del año 2025 de cada contrato de alquiler.

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

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 y D y Atocha).

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

(3) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta del año 2025 de cada contrato de alquiler.

RENTAS

Las rentas brutas del período han alcanzado un importe de 28,5 millones de euros respecto a 28,7 millones de euros en FY24.

Desglose de rentas brutas

(€millones)	FY 2024	Var. LfL	Adq./Desinv	FY 2025	Var LfL
Hoteles	9,38	0,24	(0,26)	9,36	2,5%
Centros Comerciales	10,28	1,08	0,00	11,36	10,5%
Retail	4,50	0,23	0,00	4,73	5,2%
Oficinas	1,14	0,34	(0,08)	1,39	29,5%
Residencial	3,01	0,28	(1,92)	1,36	9,2%
Logístico	0,38	0,01	0,00	0,39	2,8%
TOTAL	28,68	2,17	(2,26)	28,58	7,6%

2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Evolución Rentas Brutas comparables (Rentas Like-for-Like ⁽¹⁾)

Hoteles +2.5%

Centros Comerciales +10.5%

Retail +5.2%

Oficinas +9.2%

Residencial +29.5%

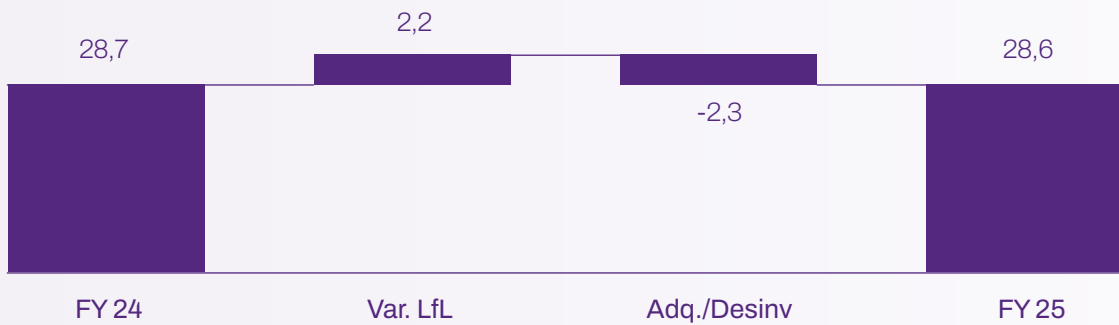
Logístico +2.8%

LfL(1):
+7.6%

Comentarios

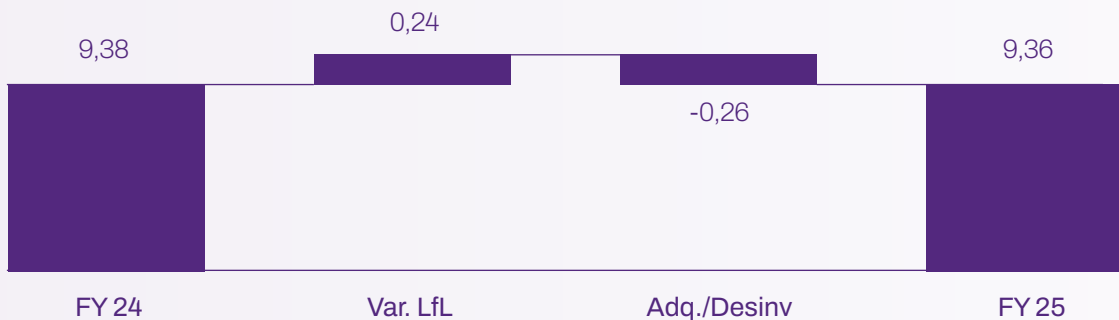
- Crecimiento LfL positivo en todas las tipologías, por encima de la inflación de Dic/24 (2.8%).
- De media crecimiento de un 7.6% en términos comparables o Like-for-Like.
- Centros comerciales y residencial son los segmentos que más crecen gracias a los escalados de las rentas y nuevas comercializaciones.

(€ millones)

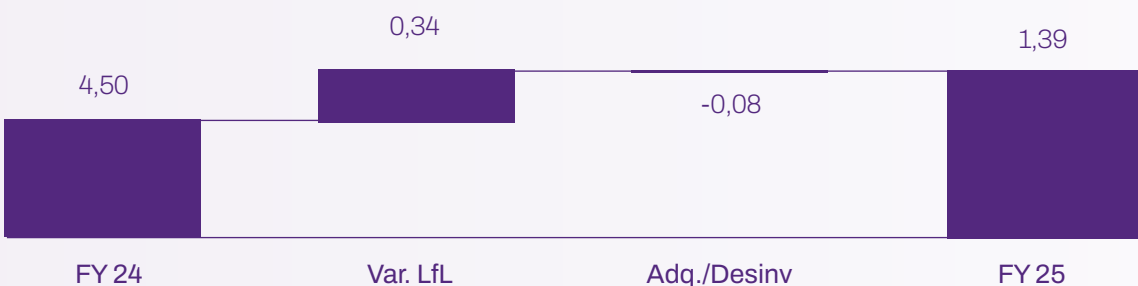


Evolución de rentas brutas del 2024 al 2025, para SILICIUS y por categoría de activos:

Hotelero (€ millones)

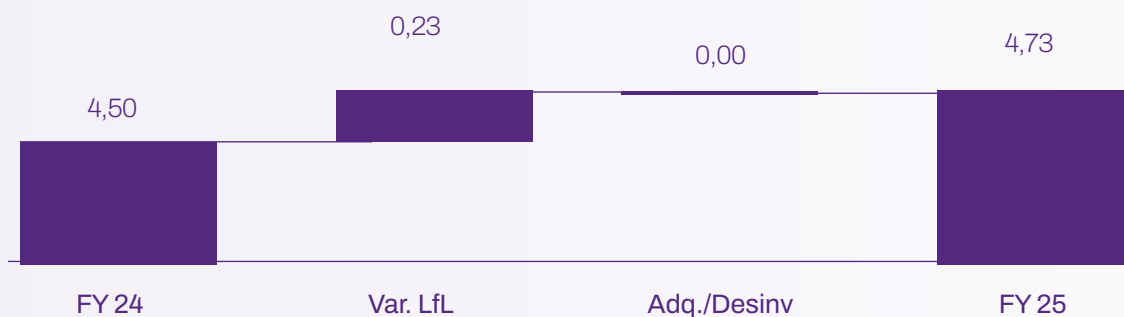


Centros comerciales (€ millones)

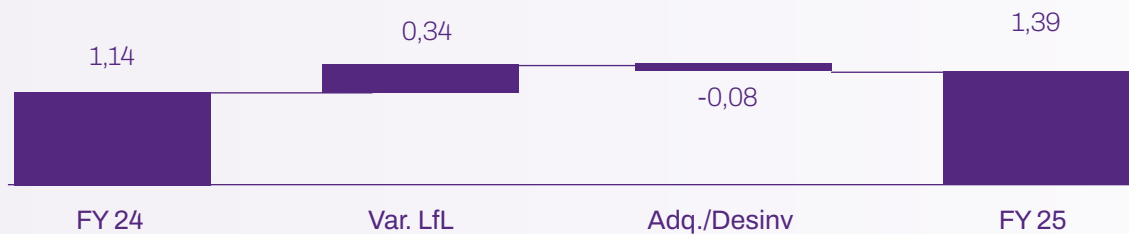


2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

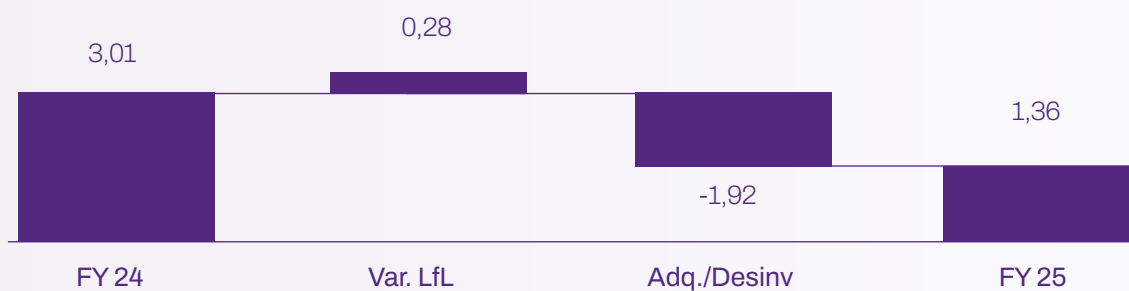
Retail (€millones)



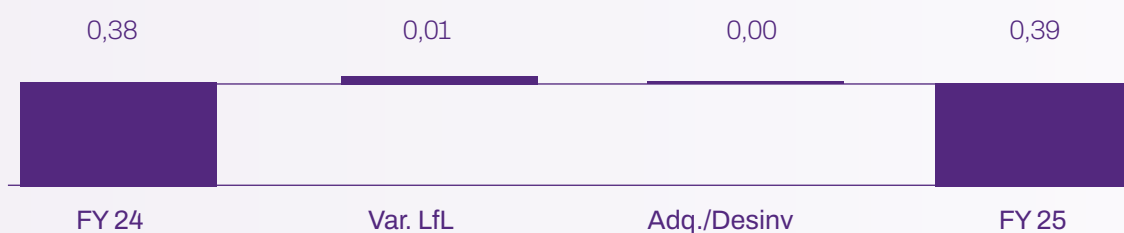
Rsidencial (€millones)



Oficinas (€millones)



Logística (€millones)



2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

OCUPACIÓN

El stock de S.B.A. total de Silicius a 31 de diciembre de 2025 asciende a 291.580 m². La S.B.A. a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 313.167 m², por lo que la reducción neta durante el período ha sido de 21.587 m². La ocupación a 31 de diciembre de 2025 es del 88%.

2025						2024		
Total portfolio	SBA (m ²)	Dif vs 2024	SBA alquiler (m ²)	Dif vs 2024	% ocupación	SBA (m ²)	SBA alquiler (m ²)	% ocupación
Hoteles	30.647	-15.372	30.647	-15.372	100,0%	46.019	46.019	100,0%
Centros Comerciales	96.577	0	82.284	3.852	85,2%	96.577	78.431	81,2%
Retail	36.875	0	34.109	37	92,5%	36.375	34.072	93,7%
Oficinas	106.998	0	66.232	31.753	61,9%	106.998	34.479	32,2%
Residencial	8.579	-6.215	8.579	-6.657	97,9%	14.794	14.566	98,5%
Logístico	12.404	0	12.404	0	2,8%	12.404	12.404	100,0%
TOTAL	291.580	-21.587	233.585	13.614	80,1%	313.167	219.971	70,2%

2025						2024		
Explotación	SBA (m ²)	Dif vs 2024	SBA alquiler (m ²)	Dif vs 2024	% ocupación	SBA (m ²)	SBA alquiler (m ²)	% ocupación
Hoteles	30.647	-15.372	30.647	-15.372	100,0%	46.019	46.019	100,0%
Centros Comerciales	96.577	0	83.138	4.707	86,1%	96.577	78.431	81,2%
Retail	36.375	0	34.326	254	94,4%	36.375	34.072	93,7%
Oficinas	34.427	0	23.203	1.850	67,4%	34.427	21.353	62,0%
Residencial	8.579	-6.215	8.579	-5.987	100,0%	14.794	14.566	98,5%
Logístico	12.404	0	12.404	0	100,0%	12.404	12.404	100,0%
TOTAL	219.009	-21.587	192.297	-14.549	87,8%	240.596	206.846	86,0%



ARRENDATARIOS

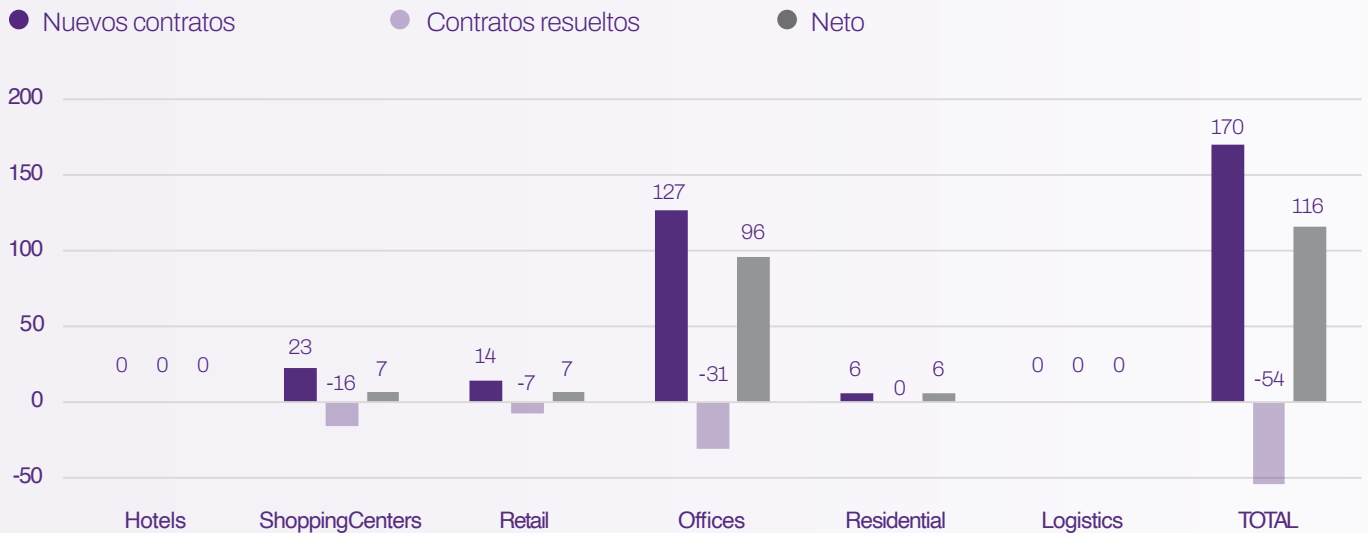
A cierre del 2025, la composición de arrendatarios de Silicius refleja una estrategia bien definida que combina el liderazgo de un referente como Iberostar, con la diversificación estratégica que aporta la presencia de Umusic Hotels y otros arrendatarios de referencia en el mercado.



2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

ALQUILERES

Desde el inicio del año 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025, Silicius ha formalizado un total de 170 nuevos contratos de alquiler y ha resuelto 54 contratos, resultando en un balance neto de 116 contratos.



Contratos por segmento:

	Nuevos contratos	Contratos resueltos	Neto
Hotels	0	0	0
Shopping Centers	23	-16	7
Retail	14	-7	7
Offices	127	-31	96
Residencial	6	0	6
Logistics	0	0	0
TOTAL	170	-54	116

Hotelero (€millones)

- Incremento significativo de rentas en términos de LfL que supera el importe de rentas vendido en el periodo gracias a los escalados y actualizaciones de las rentas.
- Ocupación plena de la cartera hotelera con operadores líderes en el sector con un PMA (1) alrededor de los 9 años.



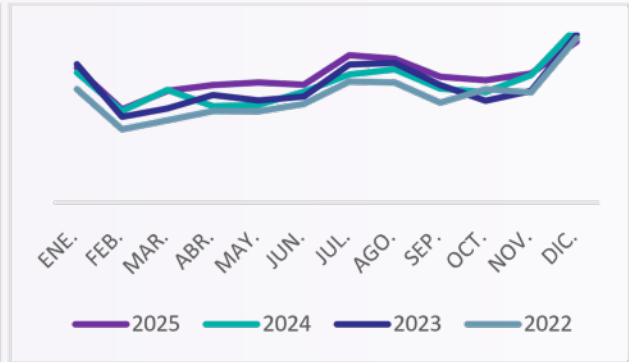
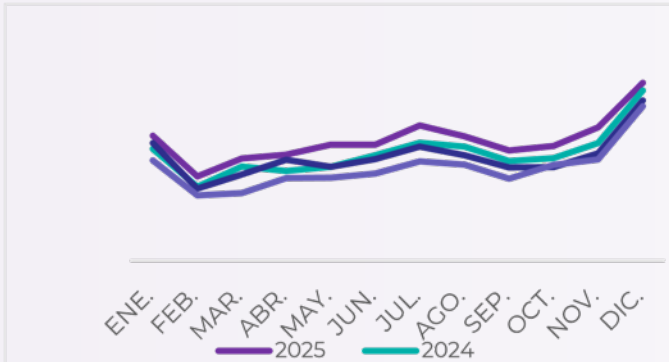
2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

CENTROS COMERCIALES

La afluencia en los tres centros comerciales asciende hasta los 11.48 millones de personas (+7.4% vs 2024) y las ventas, que han superado un volumen de facturación en conjunto de más de 97 millones de euros (+12 % vs 2024).

Ventas acumuladas: +12% respecto a FY24

Afluencias Acumuladas: +5% respecto a FY24



Los principales contratos firmados en el FY25 son:

Centro Comercial Thader:

- Real Futboleros
- Más que Fresas
- Chicken Uncles



La Fira:

- Half Price
- Geek Atmosphere



Bahía Plaza:

- A Tu Aire
- Buga Ramen



(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.

RETAIL

Incremento de la renta por encima de la aplicación del IPC y por escalado de algunos contratos.



2. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

OFICINAS

Square Garden:

- Econward
- Entry Point North



67%
Ocupación

13.7 años
PMA ⁽¹⁾

RESIDENCIAL

Incremento significativo de la renta y la ocupación por el alquiler en la totalidad de la Fase II de Los Madrazo (Edificio 10).

100%
Ocupación

1.0 años
PMA ⁽¹⁾

LOGÍSTICO

Ocupación del 100% y con crecimiento positivo motivado por la indexación de las rentas.

100%
Ocupación

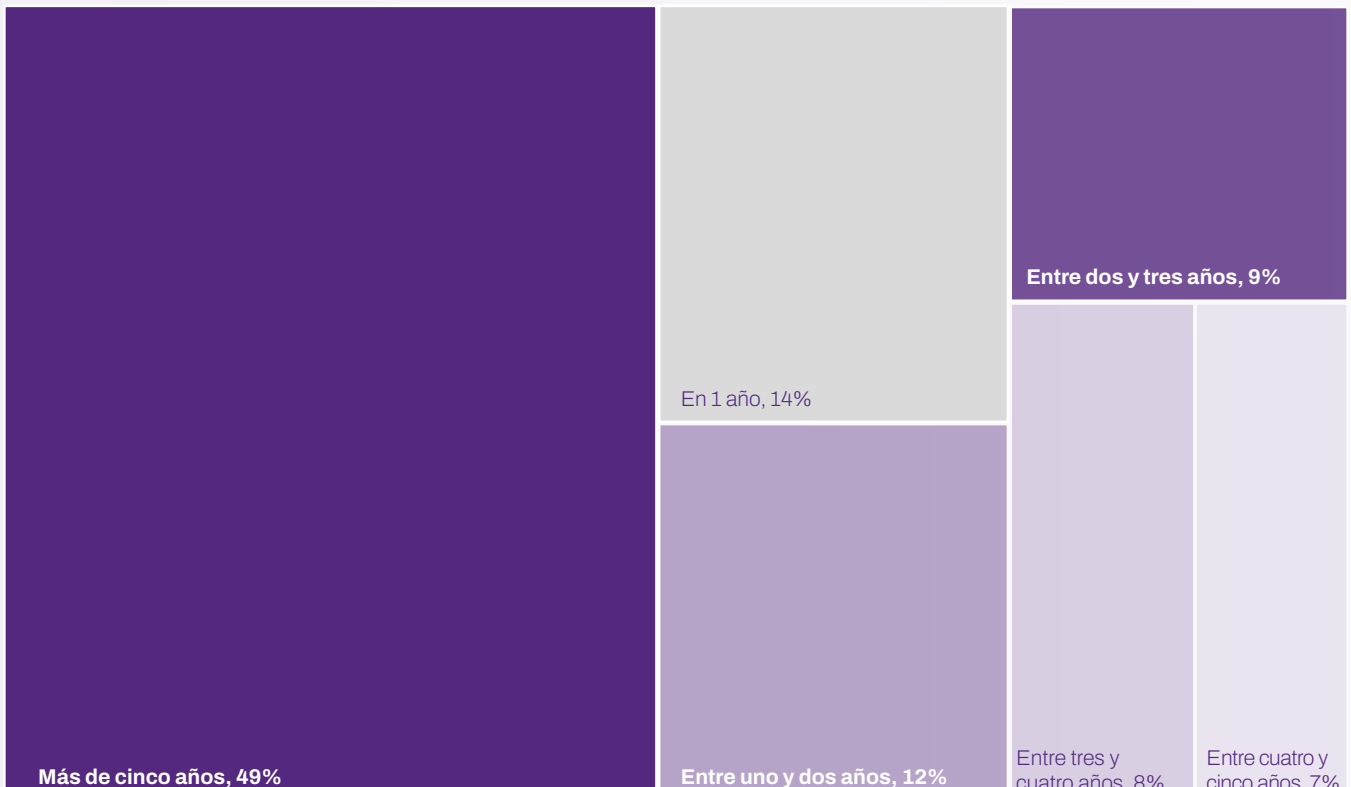
1.0 años
PMA ⁽¹⁾

(1) Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler ponderado por la renta bruta del año 2025 de cada contrato de alquiler.

PERFIL DE VENCIMIENTO

El gráfico de vencimientos de los contratos de arrendamiento (próximo break) muestra un perfil conservador a largo plazo. El 49% de los contratos tienen una fecha de primer vencimiento superior a los 5 años. El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos es el siguiente:

PERIODO VENCIMIENTO MEDIO RENTAS CONTRACTUALES TOTALES



INVERSIONES,
DESINVERSIONES
Y CAPEX



3. INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

INVERSIONES

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo. Las inversiones inmobiliarias se desglosan por segmentos de la siguiente forma:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	6	6
Hotel	3	4
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	2	3
Total	29	31

CAPEX

La inversión realizada en CAPEX durante los años 2025 y 2024, es la siguiente:

CAPEX relacionado con las propiedades 2025 (€miles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones	7.263	113	7.376
Propiedades de inversión			0
· Espacio alquilable incremental	0	0	0
· Sin espacio alquilable incremental	7.263	113	7.376
Intereses capitalizados (si es aplicable)			0
Capex total	7.263	113	7.376
Conversión de base devengada a base de efectivo	0	0	0
Capex total en base de efectivo	7.263	113	7.376

3. INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

CAPEX relacionado con las propiedades 2024 (€miles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones			
Desarrollo			
Propiedades de inversión			
Espacio alquilable incremental			
Sin espacio alquilable incremental	5.536	276	5.812
Incentivos para inquilinos			
Otros gastos materiales no asignados			
Intereses capitalizados (si es aplicable)			
Capex total	5.536	276	5.812
Conversión de base devengada a base de efectivo			
Capex total en base de efectivo	5.536	276	5.812

DESINVERSIONES

Durante 2025 se han formalizado cuatro desinversiones por un importe agregado de 109 millones de euros con una prima sobre último GAV de un 17%.



1

1. Edificio Plaza Mayor, 6 de Madrid

Fecha de Venta 01/05/25

Precio (1) € 3,2 m

Venta por un importe de 3,2 miles de euros, supone un +40% sobre último GAV

3. INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX



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. Valor neto recibido por las participaciones sociales de 5,2 millones de euros.

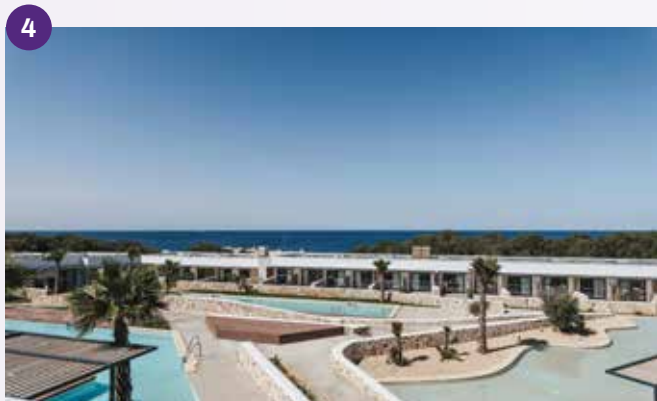


3. Edificio Los Madrazo 6, 8 y 10

Fecha de Venta	22/12/25
----------------	----------

Precio (1)	€ 58,5 m
------------	----------

Venta por un importe de 58,5 millones de euros, supone un 20% sobre último GAV.



4. Edificio hotel Biniancollet (Menorca)

Fecha de Venta	22/12/25
----------------	----------

Precio (1)	€35,3 m
------------	---------

Venta por un importe de 35,3 millones de euros, supone un +18% sobre último GAV.

4

VALORACIÓN DE
LA CARTERA



4. VALORACIÓN DE LA CARTERA

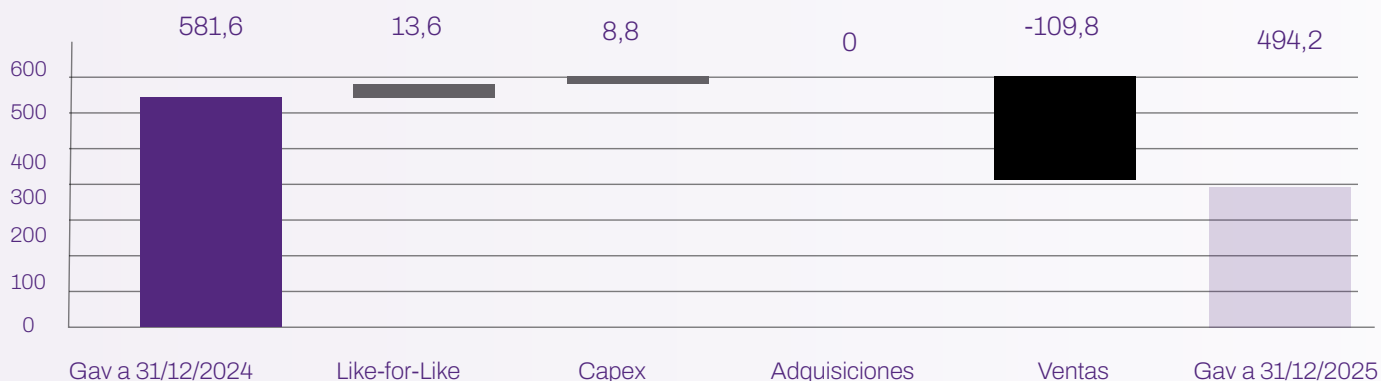
EVOLUCIÓN DEL GAV LFL

La cartera de Silicius ha sido valorada por SAVILLS, ascendiendo a un GAV total de € 494,2m €. El desglose del GAV es el siguiente:

(€millones)	GAV (D) a 31/12/2025	Crecimiento LfL	VAR (LfL)
Hotel	169,1	23,2	5,2%
Centro Comercial	147,3	2,1	-3,5%
Retail	94,1	-2,1	1,5%
Residencial	13,8	48,2	19,4%
Oficinas	65,2	16,1	-5,6%
Logístico	4,7	0,0	0,8%
Total	494,2	87,5	2,3%

En términos LfL, ligero incremento del 2.3% motivado por la subida de las "Exit Yields" (+0,7% pbs de media) aplicados por el valorador independiente externo por criterios de mercado.

EVOLUCIÓN GAV 2024-2025



(1) GAV = Valoración RICS de Savills a 31/12/24 y a 31/12/25 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.

COMPENSIÓN / (EXPANSIÓN) DE YIELD

Las yields de salida se han expandido en +0.07% desde diciembre de 2024.



ESTADOS FINANCIEROS



5. ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA DE RESULTADOS

La cartera de Silicius ha sido valorada por SAVILLS, ascendiendo a un GAV total de € 494,2m €. El desglose del GAV es el siguiente:

(€) Miles de euros	31/12/2025	31/12/2024
Rentas brutas	31.149	31.555
Oficinas	2.049	3.450
Centros comerciales	13.109	12.761
Logística	386	376
Retail	5.149	4.940
Residencial	2.132	1.224
Hotel	8.299	8.803
Otros ingresos de explotación	-	-
Total ingresos de explotación	31.149	31.555
Total gastos de explotación	(17.479)	(15.242)
Gastos de personal	(1.794)	(1.561)
Gastos generales	(15.685)	(13.681)
EBITDA	13.670	16.313
Resultado por enajenación de inmovilizado	(11.432)	-
Deterioro del inmovilizado intangible	(2.682)	(602)
Dotación a la amortización		
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	(2.350)	(15.343)
Otros resultados no recurrentes		-
EBIT	(2.796)	368
Ingresos financieros	572	480
Resultado en la enajenación de instrumentos financieros	26.732	
Gastos financieros	(11.744)	(15.944)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	1.133	
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	(185)	248
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	13.712	(14.854)
Impuestos sobre beneficios	935	(329)
RESULTADO DEL PERIODO	14.647	(15.183)
Minoritarios	(26)	288
RESULTADO DEL PERIODO SOCIEDAD DOMINANTE	14.673	(15.471)

5. ESTADOS FINANCIEROS

(€ millones)	FY2025	FY2024	Variación
Total Ingresos	31,2	31,5	(1,0%)
Rentas Brutas	28,5	28,7	(0,7%)
Rentas Brutas después de incentivos (1)	26,4	26,5	(0,2%)
Rentas Netas	23,3	21,7	7,4%
Margen (4)	88%	82%	7,6%
EBITDA Contable (2)	13,7	16,4	(16,5%)
Margen	52%	62%	(16,3%)
FFO (3)	2,2	0,7	214,3%
Resultado Neto (IFRS)	14,7	-15,2	3.090,0%

(€ millones por acción)	FY2025	FY2024	Variación
FFO	0,08	0,02	214,3%
Resultado Neto (IFRS)	0,69	-0,31	3.090,0%
EPRA EPS	1,20	1,45	(17,2%)
EPRA NTA	12,30	9,95	23,6%

(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.

(4) Neto de incentivos



5. ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE DE SITUACIÓN

(€) Miles de euros			(€) Miles de euros		
ACTIVO	31/12/25	31/12/24	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
Inmovilizado intangible	8	2.698	Capital social	25.770	31.394
Inversiones inmobiliarias	478.076	578.873	Ganancias acumuladas y otras reservas	268.643	346.484
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	6.330	2.327	Acciones en patrimonio propias	(299)	(300)
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.893	1.545	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	-	(57.251)
Inversiones financieras a largo plazo	4.183	4.033	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	14.673	(15.471)
Activos por impuesto diferido	1.059	1.059	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	308.786	304.856
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	491.550	590.535	Participaciones no dominantes	-	3.268
Anticipos a proveedores	120	229	TOTAL PATRIMONIO NETO	308.786	308.124
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.301	8.824	Deudas a largo plazo	157.736	96.082
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.950	8.218	Deudas con entidades de crédito	144.546	82.100
Otros créditos con las Administraciones Públicas	350	606	Otras deudas	7.118	7.495
Periodificaciones a corto plazo	134	104	Otros pasivos financieros	6.072	6.487
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.856	11.413	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	10.412	20.570	Pasivos por impuesto diferido	20.916	23.225
TOTAL ACTIVO	501.961	611.105	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	178.653	119.307
			Provisiones a corto plazo	308	-
			Deudas a corto plazo	2.784	115.291
			Deudas con entidades de crédito	2.407	68.974
			Otras deudas	377	371
			Otros pasivos financieros	-	45.946
			Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones B	-	57.251
			Otras deudas a corto plazo con accionistas	-	-
			Proveedores, entidades vinculadas	-	-
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.104	5.753
			Proveedores y otras cuentas a pagar	4.733	3.108
			Deudas con las Administraciones Públicas	1.343	578
			Anticipos de clientes	28	2.067
			Periodificaciones a corto plazo	5.327	5.379
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	14.522	183.674
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	501.961	611.105



5. ESTADOS FINANCIEROS

ENDEUDAMIENTO

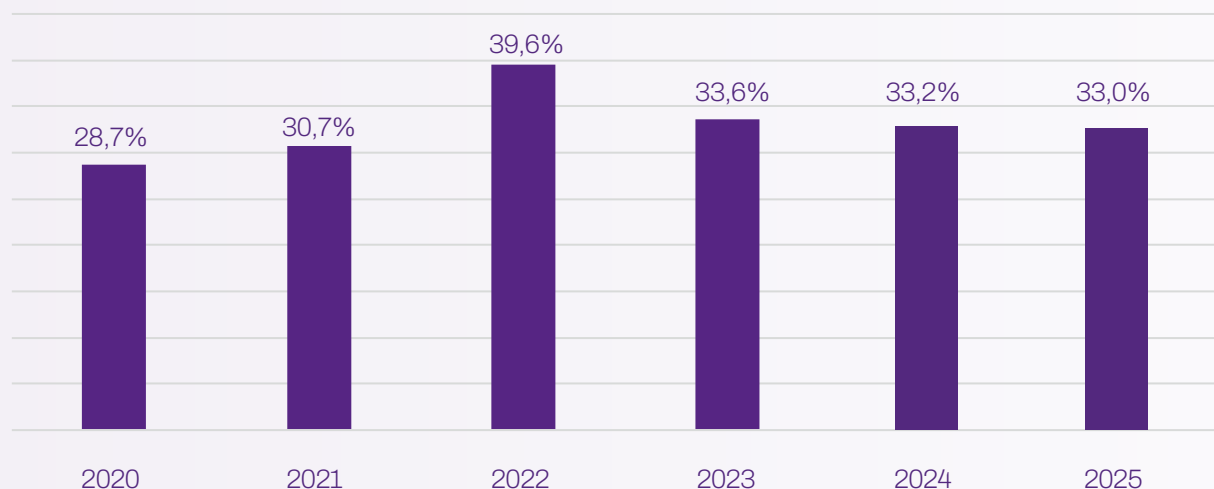
Gracias a las ventas se ha reducido drásticamente el endeudamiento de la compañía finalizando el año con una deuda neta de 158 millones de euros (-35 millones de euros en deuda neta vs FY24), siendo el ratio LTV a cierre del ejercicio 2025 un 33.0% (-0.2% respecto a FY 24).

Las principales ratios de la deuda se muestran a continuación:

	31/12/25	31/12/24	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 160,21	€ 203,5 m	(21,3%)
Caja y Equivalentes	€ 1,86	€ 11,4 m	(83,7%)
Deuda Financiera Neta	€ 158,36	€ 192,1 m	(17,6%)
GAV ⁽¹⁾	€ 480,35	€ 579,3 m	(17,10%)
LTV Neto	33,0%	33,2%	(0,7%)
Tipo de interés medio	4,6%	5,13%	(15,9%)
Endeudamiento a tipo fijo	97,3%	18,9%	414,8%
Vencimiento medio (años)	8	7	20,6%
Deuda sin recurso	0,0%	0,7%	(100,0%)

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

LTV HISTÓRICO | EVOLUCIÓN RATIO LTV



Los vencimientos de la deuda a cierre del ejercicio 2025 son los siguientes:

(€millones)	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores
Deudas con entidades de crédito	2.464	5.494	6.736	8.582	12.120	117.320
Otras deudas	372	372	372	372	372	5.635
TOTAL DEUDA 31.12.2024	2.836	5.866	7.108	8.954	12.492	122.955



RETORNO AL ACCIONISTA

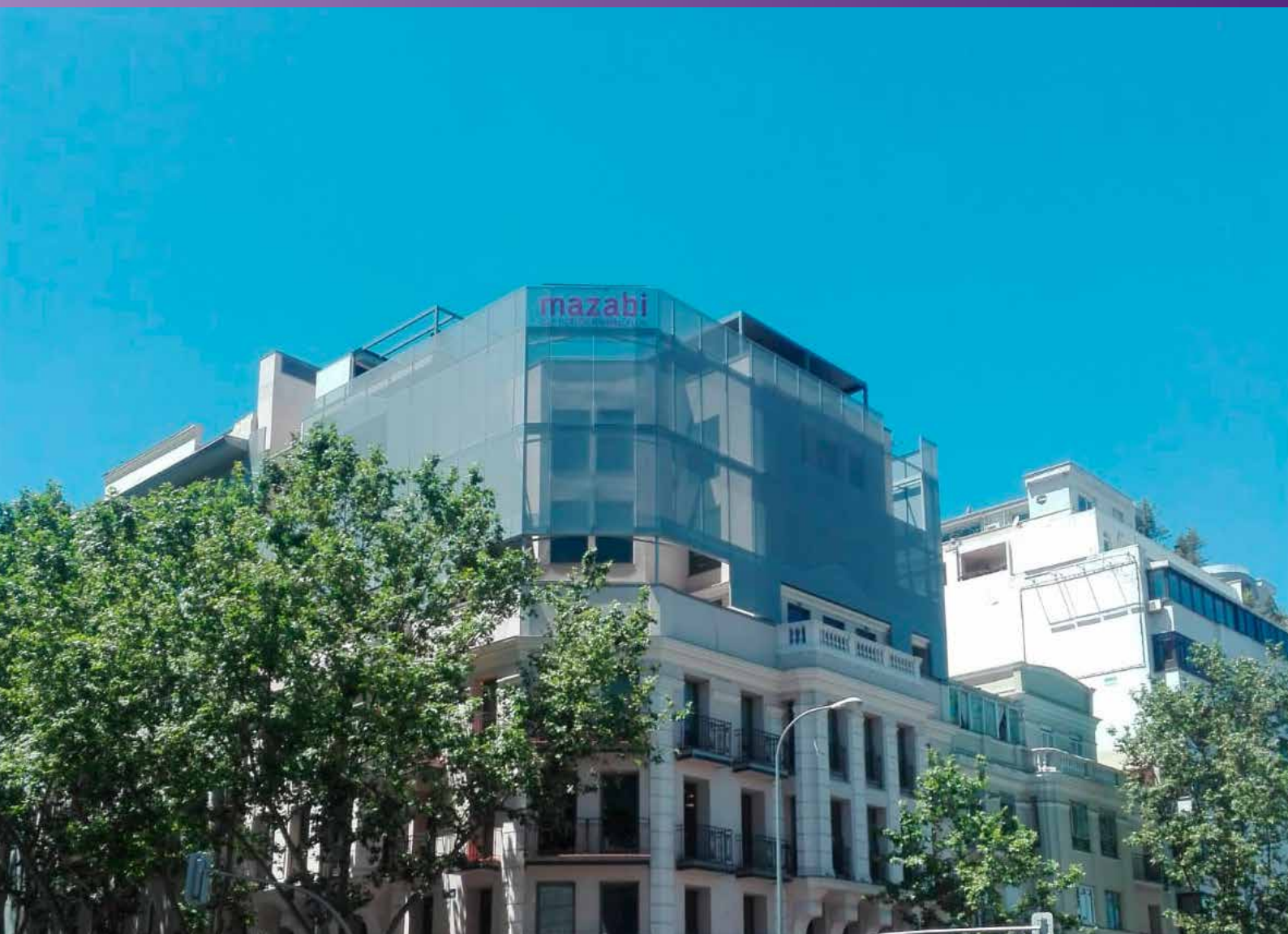
El Retorno del Accionista está definido como la suma de (a) la variación en el EPRA NAV por acción de la Compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción (o cualquier otra remuneración al accionista) abonada durante el ejercicio (el “Retorno del Accionista”). La Tasa de Retorno al Accionista está definida como el retorno generado al accionista dividido por el EPRA NAV de la compañía a 31 de diciembre del ejercicio anterior (la “Tasa de Retorno al Accionista”).

De acuerdo con estas definiciones, el Retorno del Accionista en 2025 ha sido de € (2,42 €/acción).

	Por acción (€)
EPRA NTA 31/12/2024	9,95
Crecimiento NAV en 2025	2,35
EPRA NTA 31/12/2025	12,30
DPA pagado en 2025	0,0776
Crecimiento NAV + DPA (Retorno del Accionista)	2,4276
Tasa de Retorno del Accionista	19,74%



HECHOS
POSTERIORES
AL CIERRE



6. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

27 de enero de 2026 – Inscripción de la escritura pública de reducción de capital mediante la amortización de acciones y de modificación de estatutos sociales. La reducción del capital social ha sido por una cantidad total de 5.623.475 euros, mediante la amortización total de 5.623.475 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una de ellas representadas mediante anotaciones en cuenta.

2 de marzo de 2026 – Se firma un contrato de arras para la venta del edificio sito en C/Obenque 4 con el grupo hotelero PORCASA S.L. El importe arrado es de 1.750 miles de euros y se fija el precio de venta en 17.500 miles de euros.



RESUMEN
EPRA



7. RESUMEN EPRA

Silicius Real Estate SOCIMI, as a member of EPRA (European Public Real Estate Association), follows EPRA's best practices reporting standards which enables the investor to better compare certain performance metrics that are specific to the real estate sector.

Magnitudes de rendimiento

Resultado neto EPRA (€millones)	Resultado recurrente de los negocios estratégicos	30.890.380
Resultado neto por acción EPRA		1,2
EPRA NAVs		
EPRA NRV	El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad	12,3
EPRA NTA	El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido	12,3
EPRA NDV	El EPRA Net Disposal Value (NDV): representa el valor de los accionistas bajo un escenario de liquidación, en el cual los pasivos por impuestos diferido, instrumentos financieros y otros ajustes se calculan teniendo en cuenta la totalidad del pasivo latente, netos de cualquier impuesto	12,24
EPRA Net Initial Yield	Ingreso por alquileres anualizado basado en las rentas pasantes a fecha de balance, menos costes comunes no repercutidos, dividido por el valor de mercado del activo, incrementado con los costes de adquisición	9,20%
EPRA "topped-up" NIY	Ajuste al EPRA Net Initial Yield con respecto al vencimiento de periodos de renta gratuita y otros incentivos al arrendatario	75%
EPRA tasa de desocupación	Ocupaciones financieras según cálculos recomendados por EPRA (superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado)	15,12%
EPRA Cost Ratios		
EPRA costes (incluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente incluyendo los costes directos de desocupación	39,42%
EPRA costes (excluyendo costes directos de vacantes)	Costes de gestión recurrentes de la compañía con respecto a la renta bruta recurrente excluyendo los costes directos de desocupación	43,21%
EPRA LTV	La deuda dividida entre el valor de mercado del activo. El propósito del EPRA LTV es evaluar el nivel de apalancamiento de una compañía inmobiliaria	33,53%



EPRA EARNINGS

(€miles)

	EPRA Earnings	NOTAS	2025	2024
	Resultado Neto Consolidado según NIIF	13.1	31.163	31.555
	Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye:			-
(I)	Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	6	(2.350)	(15.356)
(II)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	-	-	-
(III)	Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos			
(IV)	Impuestos sobre los beneficios o pérdidas por venta de activos	15	935	(248)
(V)	Deterioro de valor del Fondo de Comercio			
(VI)	Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación			
(VII)	Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en Joint ventures o similares Joint ventures			
(VIII)	Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	15	1.687	1.748
(IX)	Ajustes de (i) a (VIII) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)			
(X)	Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores (4)			
(a)	EPRA resultado neto		30.890	45.411
(b)	Número de acciones	11	25.770.450	31.393.925
	EPRA resultado neto por acción		1,20	1,45
	Ajustes específicos de la compañía:			
(a)	Ajuste específico 1			
(b)	Ajuste específico 2			
	EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos			
	EPRA resultado neto recurrente post ajustes específicos			

EPRA NRV, NTA AND NDV

(€miles)

EPRA Net Asset Value Metrics	2025			2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Patrimonio neto atribuible a los accionistas según las NIIF	308.786	308.786	308.786	308.037	308.037	308.037
Incluye/ Excluye*:						
i) Instrumentos híbridos						
NAV Diluido	308.786	308.786	308.786	308.037	308.037	308.037
Incluye*:						
ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar el coste IAS 40)						
ii.b) Revalorización de IPUC ¹ (otros activos en desarrollo) (en caso de aplicar el coste IAS 40)						
ii.c) Revalorización de otras inversiones ²	6.617	6.617	6.617	2.724	2.724	2.724
iii) Revalorización de arrendamientos financieros ³						
iv) Revaluation de activos mantenidos para la venta ⁴						
NAV diluido a valor de mercado	315.403	315.403	315.403	310.761	310.761	310.761
Excluye*:						
v) Impuestos diferidos en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias IP ⁵	1.687	1.687		1.748	1.748	
vi) Valor de mercado de instrumentos financieros						
Incluye*:						
ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo						
x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado						
xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios ⁶						
NAV	317.090	317.090	315.403	312.510	312.510	312.510
Número de acciones diluido	25.770.450	25.770.450	25.770.450	31.393.925	31.393.925	31.393.925
NAV – Euros por acción	12,30	12,30	12,24	9,95	9,95	9,90

¹Diferencia entre la propiedad en desarrollo registrada en el balance a costo y el valor razonable de dicha propiedad en desarrollo.

²Revalorización de intangibles a presentarse bajo ajuste (x) Revalorización de intangibles a valor razonable y no bajo esta partida.

³ Diferencia entre los créditos por arrendamiento financiero mantenidos en el balance a costo amortizado y el valor razonable de esos créditos por arrendamiento financiero.

⁴ Diferencia entre las propiedades comerciales mantenidas en el balance a costo (NIC 2) y el valor razonable de esas propiedades comerciales.

⁵ El ajuste por impuestos diferidos para el valor neto del activo (NTA) debe calcularse de acuerdo con las pautas descritas en la página 15. ⁶ El impuesto sobre las ganancias no distribuidas (RETT) debe ajustarse de acuerdo con las pautas descritas en la página 17.

EPRA NRV, NTA AND NDV

(€miles)

	NOTAS	2024	2023
EPRA NIY and 'topped-up' NIY1			
Inversiones inmobiliarias – 100% propiedad	6	478.076	578.873
Inversiones inmobiliarias – Participación en JVs/ Fondos		5.255	19.121
Activos mantenidos para la venta (incluyendo Participación en JVs)			
Menos: proyectos en desarrollo	6	(7.376)	(5.536)
Cartera de activos completados		490.707	603.530
Provisión para gastos estimados de adquisición			
Valoración de activos	B	490.707	603.530
Ingresos anualizados por rentas pasantes		29.683	28.940
Gastos no recuperables	13	(15.650)	(13.646)
Renta neta actualizada	A	45.333	42.586
Suma: alquiler teórico de vencimiento de los periodos de carencia u otros incentivos ^{2,3}		1.479	2.614
Renta neta anualizada "Topped-up"	C	46.813	45.201
EPRA NIY	A/B	9,2%	7,1%
EPRA "topped-up" NIY ⁴	C/B	9,5%	7,5%

EPRA TASA DESOCUPACIÓN

(€miles)

EPRA Vacancy Rate		2025	2024
Valor estimado de la renta del espacio vacante	A	5.288,16	5.469,27
Valor estimado de la renta de todo el portfolio	B	34.971,36	34.410,08
EPRA tasa de desocupación	A/B	15,12%	15,89%

EPRA RATIO DE COSTES

(€miles)

EPRA Cost Ratios	Notas	2025
Incluye:		
Gastos administrativos/explotación por cuenta de resultados IFRS	13.3	11.043
Costes /comisiones de servicio netas		-
Comisiones de gestión menos elemento de beneficio real/estimado		
Otros ingresos/recargos de explotación destinados a cubrir gastos generales menos los beneficios correspondientes		
Participación en gastos de Joint Ventures		
Excluye (si es parte de lo anterior):		
Depreciación de inversiones inmobiliarias	6	(2.350)
Rentas concesiones		
Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		
Costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A	13.393
Costes directos por ocupación		(1.690)
Costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B	15.083
Rentas brutas menos alquiler de concesiones - por IFRS		
Resta: comisiones de servicio (si están incluidas en rentas)		
Suma: Participación en Joint Ventures (Rentas brutas menos alquileres por concesiones)		446
Ingresos por rentas	C	446
Ratio de costes EPRA (incluyendo costes directos por desocupación)	A/C	30,03%
Ratio de costes EPRA (excluyendo costes directos por desocupación)	B/C	33,82%

Crecimiento de la renta LfL

Renta bruta (€)							
LfL rental growth	Total Group	Hoteles	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	Retail
2024	28.678.332	9.380.520	10.279.977	3.005.206	375.542	1.136.264	4.500.821
(Adquisiciones/Desinversiones)	(2.264.344)	(258.071)	-	(1.922.698)	-	(83.575)	-
(Rentas de proyectos en desarrollo)	-	-	-	-	-	-	-
2025	28.583.253	9.359.593	11.356.219	1.358.998	386.058	1.388.248	4.734.137
Total del crecimiento LfL	2.169.264	237.144	1.076.241	276.490	10.515	335.558	233.316

7. RESUMEN EPRA

Capex

CAPEX relacionado con las propiedades 2025 (€miles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones	7.263	113	7.376
Desarrollo	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	-
Espacio alquilable incremental	-	-	-
Sin espacio alquilable incremental	7.263	113	7.376
Otros gastos materiales no asignados	-	-	-
Capex total	7.263	113	7.376
Conversión de base devengada a base de efectivo	-	-	-
Capex total en base de efectivo	7.263	113	7.376

CAPEX relacionado con las propiedades 2024 (€miles)	Group (excl. Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionate share)	Total Group
Adquisiciones	5.536	276	5.812
Desarrollo	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	-
Espacio alquilable incremental	-	-	-
Sin espacio alquilable incremental	5.536	276	5.812
Otros gastos materiales no asignados	-	-	-
Capex total	5.536	276	5.812
Conversión de base devengada a base de efectivo	-	-	-
Capex total en base de efectivo	5.536	276	5.812



7. RESUMEN EPRA



EPRA LTV 2025

(€miles)

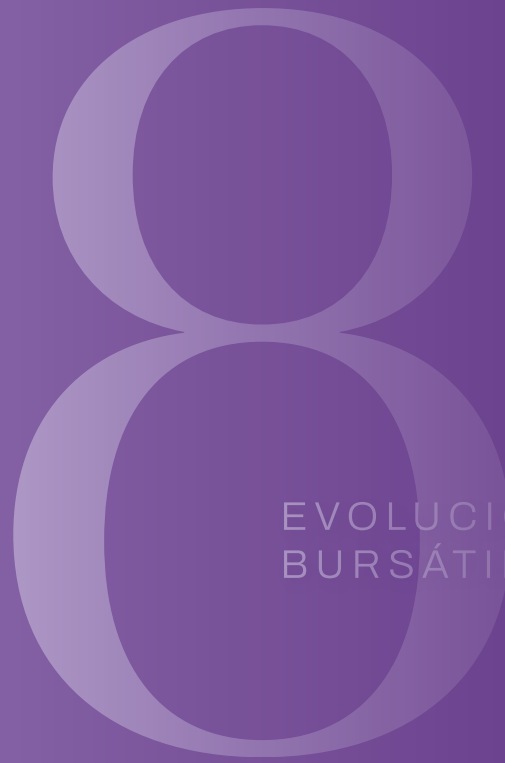
Consolidación proporcional							
	Grupo reportado	Ajuste para llegar al LTV del grupo EPRA	LTV del grupo EPRA según se informa	Participación en Joint Ventures	Participación en asociadas significativas	Intereses no controlados	Combinado
Incluir:							
Préstamos de Instituciones Financieras	160.223	-	160.223	(922)	(255)	-	159.046
Papeles comerciales	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	4.733	-	4.733	(66)	(642)	-	4.026
Propiedad ocupada por el propietario (deuda)	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de capital)	-	-	-	-	-	-	-
Excluir:	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.856	-	(1.856)	(22)	(630)	-	(1.203)
Deuda Neta (a)	166.812	-	163.100	(1.010)	(1.527)	-	161.868
Incluir:	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad ocupada por el propietario	-	-	-	-	-	-	-
Propiedades de inversión a valor justo	478.076	-	478.076	-	-	-	498.038
Propiedades disponibles para la venta	-	-	-	(3.724)	23.686	-	-
Propiedades en desarrollo	-	-	-	-	-	-	-
Intangibles	8	-	8	-	-	-	2.698
Cuentas por cobrar netas	8.301	-	8.301	-	-	-	8.395
Activos financieros	-	-	-	(87)	181	-	-
Valor total de la propiedad (b)	486.355	-	486.385	-	-	-	506.441
LTV (a/b)	34,3%	-	33,5%	-	-	-	32,0%

7. RESUMEN EPRA

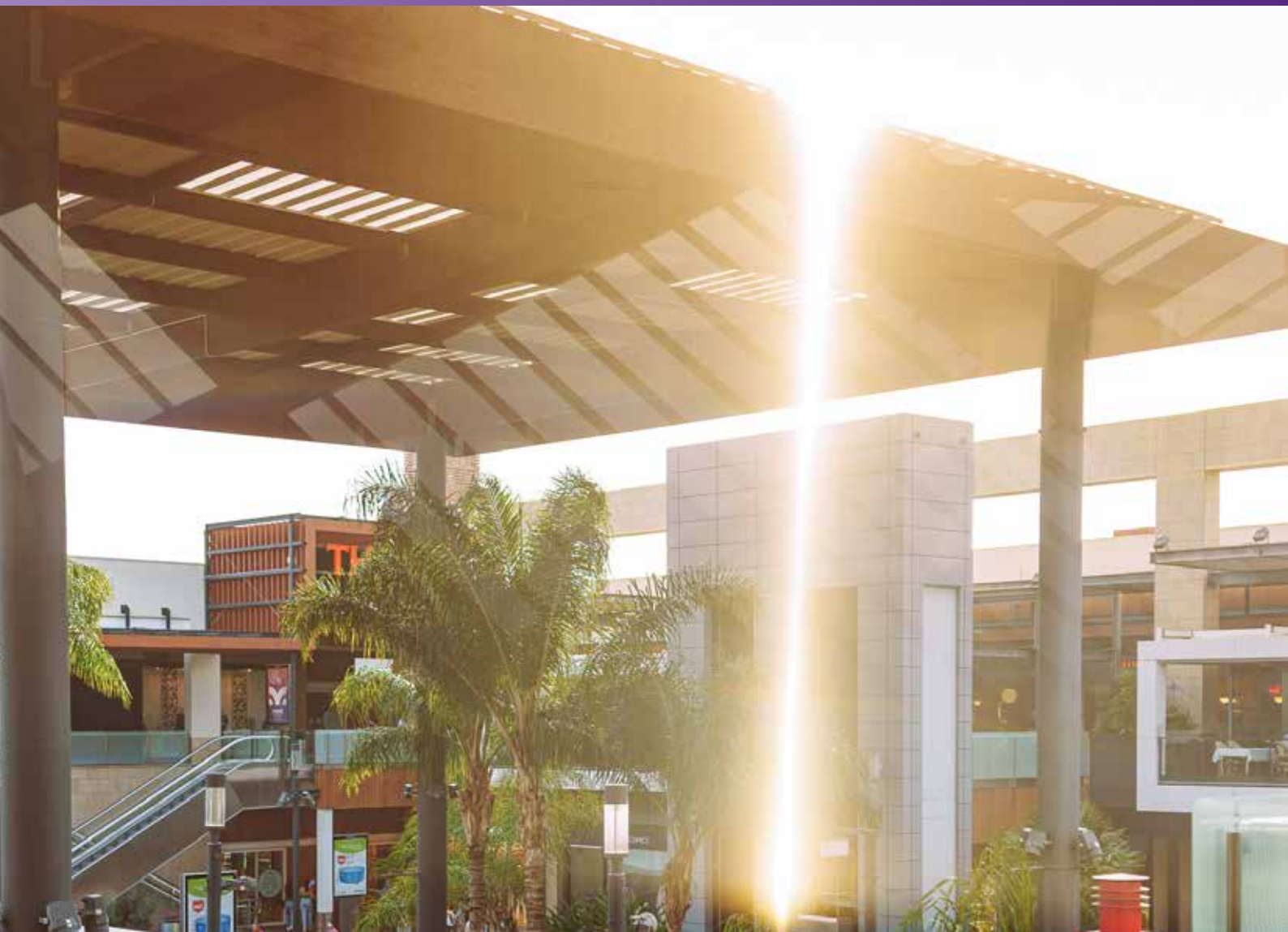
EPRA LTV 2024

(€miles)

Consolidación proporcional							
	Grupo reportado	Ajuste para llegar al LTV del grupo EPRA	LTV del grupo EPRA según se informa	Participación en Joint Ventures	Participación en asociadas significativas	Intereses no controlados	Combinado
Incluir:							
Préstamos de Instituciones Financieras	204.515		204.515	(162)	(247)		204.106
Papeles comerciales			-				-
Cuentas por pagar netas	2.291		2.291	(125)	(397)		1.770
Propiedad ocupada por el propietario (deuda)			-				-
Cuentas corrientes (característica de capital)			-				-
Excluir:			-				-
Efectivo y equivalentes de efectivo	11.413		(11.413)	(509)	459		(11.362)
Deuda Neta (a)	218.219		195.394	(796)	(185)	-	194.514
Propiedad ocupada por el propietario							
Propiedades de inversión a valor justo	578.873		578.873	(8.010)	11.220		582.083
Propiedades disponibles para la venta							-
Propiedades en desarrollo			-				-
Intangibles	2.698		2.698	-	-		2.698
Cuentas por cobrar netas	8.950		8.950	(104)	15		8.861
Activos financieros							-
Valor total de la propiedad (b)	590.521		590.521				593.642
LTV (a/b)	37%		33,1%				32,8%



EVOLUCIÓN
BURSÁTIL



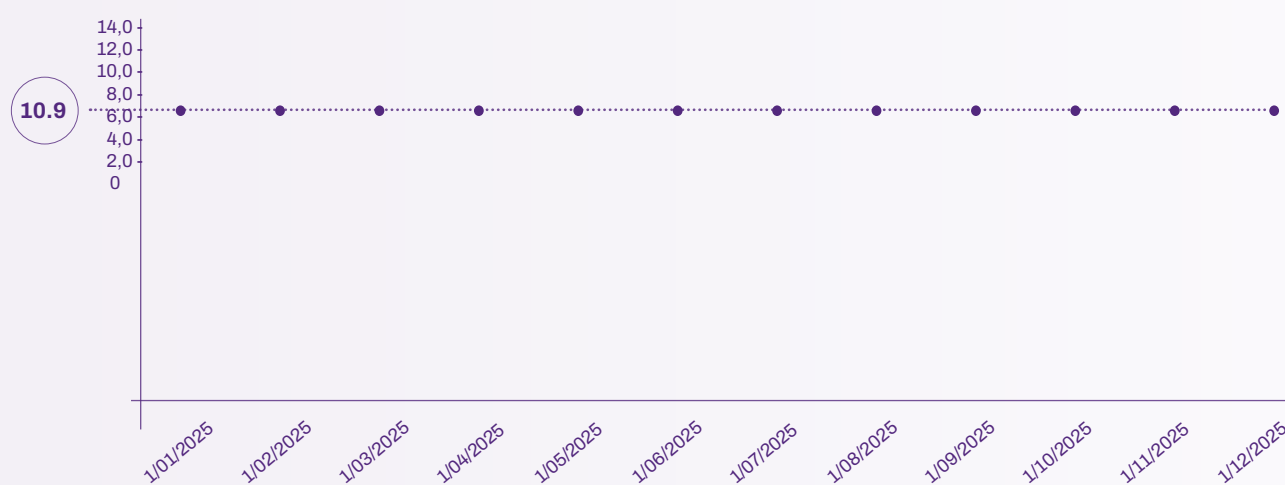
8. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

- Las acciones de SILICIUS, han cerrado a 31 de diciembre de 2025 a un precio de 10,90€/acc.
- No se ha producido distribución de dividendos en el ejercicio.
- Se ha producido reparto de prima de emisión en el ejercicio 2025 por importe de 2.000 miles de euros.
- Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se ha producido una reducción de capital por un importe de 5.624 miles de euros.

EVOLUCIÓN COTIZACIÓN DE SILICIUS EN EL PERIODO ⁽¹⁾

Del 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025.

Precio acción €



	2025
Capital admitido (Miles de Euros)	25.770
Nº de acciones (x1000)	25.770
Precio cierre periodo (euros)	10,9000
Últ. precio periodo (euros)	11,0000
Precio máx periodo (euros)	11,0000
Precio min periodo (euros)	11,0000
Capitalización (Miles de Euros)	283.475
Volumen (Miles de acciones)	0
Efectivo (miles de euros)	1

(1) Elaboración propia a partir de los datos de BME.



SOSTENIBILIDAD



9. SOSTENIBILIDAD

El año 2025 ha sido para Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. un año de especial relevancia. Ha marcado el cierre del Plan Estratégico ESG 2024–2025 y, al mismo tiempo, el punto de partida de una nueva etapa, con la aprobación del Plan Estratégico ESG 2026–2030, que define la hoja de ruta para los próximos años.

Este doble hito se ha producido en un contexto de sólida evolución del negocio, de gestión activa de la cartera y de refuerzo de nuestro modelo de gobierno corporativo y sostenibilidad, confirmando la capacidad de Silicius para generar valor de forma responsable, rentable y sostenible a largo plazo.

HITOS ALCANZADOS EN 2025

Durante el año 2025, Silicius ha cumplido con varios hitos significativos en los ámbitos medioambiental, social y de gobernanza, demostrando su compromiso con la sostenibilidad.

Medioambiente



Optimización del consumo de agua: El consumo LfL de agua fue de 43.809 m³ (+1,4 %), asociado a mayor afluencia y actividad en zonas comunes. La intensidad hídrica aumentó a 0,442 m³/m²/año (+9,7 %). Se mantiene cobertura del 100 % de los centros comerciales y del 66 % de oficinas.



Certificaciones de sostenibilidad: Se han obtenido certificaciones BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) para cinco de sus activos: los Centros Comerciales Thader y La Fira (Muy Bueno), los edificios de oficinas Obenque, 4 (Madrid) Velázquez, 123 (Madrid) (bueno) y el hotel – teatro Albéniz (bueno). Están en curso los certificados del hotel en Cala Domingos y de la nave que la Sociedad tiene en Castellón alquilada a Conforama.



Programa Activos por un Futuro Sostenible: El Centro Comercial La Fira generó 91.793 kWh de autoconsumo fotovoltaico en 2025. La instalación fotovoltaica del CC Thader finalizó en 2025 e inicia producción en 2026 (impacto reflejado en la Memoria 2026).



Eficiencia energética: El consumo eléctrico agregado del portfolio alcanzó 5.968.583 kWh, con un incremento del +4 % LfL, asociado a una mayor actividad operativa en varios activos. El consumo de gas natural se redujo un –3 %, reflejando mejoras en eficiencia térmica en centros comerciales. La intensidad energética pasó de 37,89 a 39,34 kWh/m²/año (+3,8 %), manteniéndose dentro del rango esperado para el mix de activos de Silicius.



Energía renovable: El 91,33 % del consumo eléctrico de los activos bajo control operativo en 2025 corresponde a energía con Garantía de Origen (GdO). El elevado porcentaje de consumo eléctrico con Garantía de Origen y el desarrollo de instalaciones de autoconsumo reflejan una apuesta estructura por la descarbonización progresiva del portfolio bajo control operativo.



Gestión de residuos y circularidad: Los residuos no peligrosos aumentaron un +8% en línea con la actividad comercial. Los residuos reciclados crecieron un +33 %, y los residuos a vertedero disminuyeron un –11 %, mejorando el desempeño en economía circular.

Sociedad



Compromiso con empleados y clientes: Se han creado entornos saludables, seguros y agradables para los empleados y clientes, incorporando criterios ESG en las relaciones y manteniendo un enfoque en la accesibilidad, la salud y la seguridad. Silicius considera a las personas que forman parte de la organización como un activo clave para el desarrollo sostenible del negocio y para la consecución de sus objetivos estratégicos.



Desarrollo y bienestar de los empleados: Silicius mantiene la formación continua como uno de los pilares de su gestión responsable, orientada tanto a reforzar la capacitación técnica como a consolidar una cultura corporativa de cumplimiento, sostenibilidad y prevención.



Programa “Las 12 Causas Silicius”: Se ha vuelto a desarrollar el programa “Las 12 Causas Silicius”, a través del cual se llevan a cabo diferentes acciones sociales cada mes en ámbitos como la cultura, la educación y el fomento del bienestar animal.



Apoyo a escuelas de rugby: Se ha apoyado económicamente a escuelas de clubes de rugby, enfocándose especialmente en la labor formativa y la promoción de los equipos femeninos. A través de estos patrocinios, Silicius participa en las diferentes acciones solidarias que los clubes desarrollan (campañas contra la basuraleza, recogida de alimentos, ayuda a la infancia y promoción de la salud mental). Valores como el respeto, la humildad, el esfuerzo, la integridad y la pasión, que tanto caracterizan al rugby, son incorporados por la SOCIMI en su actividad empresarial.

Gobernanza



Refuerzo del sistema de gobierno : Durante el ejercicio 2025, Silicius ha reforzado de forma significativa su modelo de gobierno corporativo y responsable, consolidando un sistema de control interno y cumplimiento más integrado, coherente y trazable, y con un enfoque proporcional a su tamaño y complejidad operativa. Este refuerzo se ha materializado principalmente a través de:

- La revisión y actualización de la matriz de riesgos y controles, integrando riesgos estratégicos, operativos, financieros, de cumplimiento y ESG; y
- La actualización de políticas y normas internas fundamentales, reforzando el marco ético, de conducta y de prevención.



Ética, integridad y cumplimiento: Silicius ha consolidado un modelo integral de ética y cumplimiento, concebido como herramienta preventiva y estructural, orientado a la gestión responsable, la prevención de riesgos y la generación de confianza con los grupos de interés. Este modelo se articula a través de:

- Código de Ética y Conducta,
- Política Anticorrupción,
- Política de Conflicto de Interés,
- Canal Ético accesible para empleados, proveedores y terceros.

Además, en 2025, la compañía ha mantenido la certificación del Sistema de Gestión de Compliance Penal conforme a UNE 19601 y certificación ISO del Canal Ético reforzando la estabilidad y continuidad del marco de cumplimiento.



Auditorías internas y externas: Durante el ejercicio, se realizaron auditorías internas del sistema de compliance penal para asegurar que se cumplen los estándares de la Norma UNE 19601.

10

APÉNDICES



MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Durante el año 2025, Silicius ha cumplido con varios hitos significativos en los ámbitos medioambiental, social y de gobernanza, demostrando su compromiso con la sostenibilidad.

De acuerdo con las recomendaciones emitidas por la European Securities and Markets Authority (ESMA), las medidas alternativas del rendimiento se describen a continuación.

GLOSARIO

Período medio de vencimiento (años)

Representa la duración media de la deuda de la Compañía hasta su vencimiento. Es una medida importante ya que proporciona al inversor la información importante sobre los compromisos de repago de las obligaciones financieras.

Se calcula como la suma de los años pendientes hasta el vencimiento de cada préstamo multiplicado por la deuda pendiente del préstamo y dividido entre el importe total pendiente de todos los préstamos.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros del Grupo pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

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.

Consideramos el crecimiento de rentas brutas like-for-like una medida relevante que permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o categoría de activos.

El cálculo se realiza activo por activo y, por tanto, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

GAV

Valor de la cartera según la última tasación externa disponible más pagos anticipados a coste para proyectos llave en mano y desarrollos.

El GAV es una medida de valoración estándar a efectos comparativos, reconocida de forma global en el sector inmobiliario, y llevada a cabo por un tasador externo independiente.

Yield bruto o rentabilidad bruta

Representa la rentabilidad bruta de un activo o categoría de activos. Se calcula dividiendo la renta bruta anualizada entre el último GAV disponible.

PMA (Wault)

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 de cada contrato de alquiler.

Consideramos el Wault una medida relevante ya que proporciona al inversor el período de riesgo y oportunidad para renegociar los contratos de arrendamiento actuales.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ingresos totales

Consiste en la suma de las rentas brutas totales y los restantes ingresos operativos excluyendo extraordinarios.

EBITDA contable

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

El EBITDA contable es una medida de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA contable con la deuda neta y el servicio de la deuda.

FFO contable y FFO

El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos).

El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

EPRA costes

Se calcula como los costes de gestión totales de la compañía divididos entre las rentas brutas netas de incentivos.

Esta medida de rendimiento muestra la eficiencia operativa sobre una base recurrente.

Silicius, como miembro de EPRA (European Public Real Estate Association), sigue los estándares de mejores prácticas a la hora de reportar lo que permite al inversor comparar con mayor facilidad determinadas medidas que son específicas del sector inmobiliario.

Las medidas se publican de forma semestral y se encuentran detalladas en el informe de gestión.

10. APÉNDICES

Resultado neto EPRA

Resultado recurrente de los negocios estratégicos según las recomendaciones de EPRA.

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

El EPRA Net Reinstatement Value (NRV): asume que la entidad nunca vende activos y pretende representar el valor necesario para reconstruir la entidad.

El EPRA Net Tangible Assets (NTA): asume que las entidades compran y venden activos, cristalizando por tanto determinados niveles de pasivos por impuesto diferido.

FFO contable y FFO

El FFO contable o Flujo de Fondos de las Operaciones contable se calcula como el EBITDA menos los gastos financieros netos e impuestos (excluyendo impuestos de desinversiones y otros eventos).

El FFO se calcula deduciendo los gastos “non-overheads” de la compañía al FFO contable. Se trata de una medida de rendimiento y liquidez relevante reconocida de forma global en el sector inmobiliario.

EPRA Yields

Net Initial Yield: Renta anualizada basada en las rentas pasantes a fecha del balance de situación, menos los gastos operativos no repercutibles, dividido entre el valor de mercado de los activos (GAV) incrementado con los costes de adquisición.

EPRA “Topped” NIY: Ajuste al EPRA Net Initial Yield respecto a la finalización de períodos de carencia (u otros incentivos al alquiler no finalizados tales como descuentos en renta o subidas escalonadas de rentas).

Se trata de dos medidas de rendimiento relevantes al ser un estándar de comparación reconocido en el sector inmobiliario a nivel global, ya que proporciona la rentabilidad neta de los activos de la cartera en base a los contratos vigentes a una fecha determinada con independencia de la estructura financiera de la compañía, según las recomendaciones de EPRA.

El cálculo se proporciona en el Apéndice del presente informe. Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Ratio de desocupación EPRA

Se calcula como el Valor Estimado de Rentas de Mercado (“ERV”) de la superficie desocupada dividido entre el ERV de la cartera completa.

Dada la naturaleza de esta medida, no es posible reconciliarla con los estados financieros.

Deuda financiera neta

La deuda financiera neta (o deuda neta) es una métrica financiera calculada restando el efectivo (efectivo y equivalentes, autocartera y pagos diferidos de la venta de activos) del importe nominal adeudado por el grupo consolidado a instituciones financieras y bonistas (deuda financiera bruta).

Esta métrica proporciona Información acerca del nivel de endeudamiento de la compañía, al proporcionar el importe adeudado a instituciones financieras y bonistas después de descontar el efectivo.

Ratio de apalancamiento o LTV

El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida por la deuda neta más los fondos propios.

El ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento

ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Deuda financiera

La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo acorto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar.

La deuda financiera es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Porcentaje del endeudamiento a tipo fijo o con coberturas de tipo de interés

Se corresponde con la suma del importe de endeudamiento financiero a tipo fijo y el importe de endeudamiento financiero a tipo variable con operaciones de cobertura de riesgo de variación de tipo de interés asociadas respecto del endeudamiento financiero del Grupo.

Coste medio de la deuda

El coste medio de la deuda se calcula como el cociente entre el coste de los intereses pasados, incluidos los derivados, correspondientes a la deuda con intereses y la deuda financiera del Grupo.

El coste medio de la deuda es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el coste de los fondos prestados, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar la capacidad de cumplir con las obligaciones de intereses.

Dada la naturaleza de la métrica, no es posible conciliarla con los estados financieros del Grupo, pero la información principal está disponible en los estados financieros consolidados.

Posición de liquidez

Se calcula como la suma del efectivo del Grupo más el importe correspondiente a los derechos de cobro procedentes de operaciones corporativas, la posición de autocartera a valor de mercado y las líneas de financiación disponibles. La posición de liquidez es una métrica operativa comúnmente usada por inversores para analizar el nivel de flexibilidad financiera, así como por las agencias de rating y los deudores para evaluar la capacidad de repagar la deuda.

Deuda neta

La deuda neta se calcula como la deuda financiera menos el efectivo y los equivalentes de efectivo (por ejemplo, los derechos de cobro o las acciones propias).

La deuda neta es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

La conciliación con las métricas NIIF aparece en la tabla siguiente.

Inversión en mejoras de eficiencia energética Inversiones destinadas a medir, controlar, o reducir de manera directa o indirecta, consumos de energía o huella de carbono en todos aquellos activos en los cuales tengamos control operacional. De esta manera, mejoramos de manera continua el comportamiento energético de nuestros activos.

10. APÉNDICES

Listado de activos

	Dirección		SBA (m ²)	% Ownership	Categoría 2023	Type	CCAA
1	Velázquez, 136	SIL	5.785,81	100%	Explotación	Retail	Madrid
2	Paseo de la Castellana, 178	SIL	1.061,00	100%	Explotación	Retail	Madrid
3	Paseo de Yeserías, 9	SIL	727,00	100%	Explotación	Retail	Madrid
4	Blanca de Navarra, 10	SIL	324,30	100%	Explotación	Retail	Madrid
5	Obenque, 4	SIL	10.481,00	100%	Explotación	Oficinas	Madrid
6	Avda. de Aragón, 148-150	SIL	5.716,00	100%	Explotación	Retail	Otros
7	Plaza Fernández Duró, 3	SIL	3.212,46	100%	Explotación	Retail	Otros
8	Parque Tecnológico Zamudio	SIL	4.131,00	100%	Explotación	Oficinas	País Vasco
9	Careaga, 109	SIL	3.212,00	100%	Explotación	Retail	País Vasco
10	San Joaquín, 8	SIL	435,84	100%	Explotación	Retail	Madrid
11	Conde de Peñalver, 60	SIL	209,20	100%	Explotación	Retail	Madrid
12	Felipe V, 2	SIL	78,00	100%	Explotación	Retail	Madrid
13	Riu Segura	SIL	12.404,00	100%	Explotación	Logístico	Otros
14	CC Bahía Plaza	SIL	19.190,00	100%	Explotación	Centro Comercial	Andalucía
15	Eduardo Dato, 12	SIL	2.497,00	100%	Explotación	Retail	País Vasco
16	Grecia - Ciudad Tte	SIL	8.545,00	100%	Explotación	Retail	Otros
17	CC La Fira	SIL	29.013,00	100%	Explotación	Centro Comercial	Cataluña
18	CC Thader	SIL	48.374,17	100%	Explotación	Centro Comercial	Murcia
19	Hotel Plaza Las Matas	SIL	2.772,00	100%	Explotación	Hotel	Madrid
20	Las Matas	SIL	2.041,77	100%	Explotación	Retail	Madrid
21	Marie Curie, 9 (Rivas)	SIL	83.156,00	100%			Madrid
22	Ed B	SIL	10.585,00	100%	Explotación	Oficinas	Madrid
23	Ed C	SIL	11.496,00	100%	WIP	Oficinas	Madrid
	Ed A	SIL	9.395,00	100%	WIP	Oficinas	Madrid
	Ed D	SIL	9.738,00	100%	WIP	Oficinas	Madrid
	PK	SIL	41.942,00	100%	WIP	Oficinas	Madrid
	Carretas, 10 - Paz, 11	SIL	10.247,00	100%	Explotación	Hotel	Madrid
	Cala Domingos sn	SIL	17.628,00	100%	Explotación	Hotel	Baleares
24	Paseo General Dávila, 87	MZ DA	9.230,00	65%	Explotación	Oficinas	Otros
25	Shark Capital (Londres)	SHARK	159,69	30%	Explotación	Retail	Otros - Europa
26	Shark Capital (Ámsterdam)	SHARK	1.766,00	30%	Explotación	Oficinas	Otros - Europa
27	Shark Capital (Luxemburgo)	SHARK	604,00	30%	Explotación	Retail	Otros - Europa
28	Shark Capital (París)	SHARK	797,00	30%	Explotación	Residencial	Otros - Europa
29	Atocha, 8-10	AT AT	7.781,76	32%	WIP	Residencial	Madrid

