



NOTA DE PRENSA / Resultados del primer semestre de 2023

## **SILICIUS incrementa un 8% sus rentas brutas en términos comparables hasta alcanzar los 14,8 millones de euros**

- La SOCIMI alcanza unos ingresos similares a los de 2022 con una cartera con menos activos, gracias a la firma de 33 nuevos contratos de alquiler, los escalados de renta de contratos en vigor y la actualización de las mismas al IPC
- SILICIUS inicia en 2023 un plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista, basado en la venta de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero
- Durante el primer semestre, desinvierte en tres activos no estratégicos y cierra ventas por valor de 39,1 millones, que superan en un 5,5% la última valoración RICS de los inmuebles
- La compañía ha rebajado con estas ventas el ratio de endeudamiento (LTV) hasta un 37,6%, 200 puntos básicos menor que a cierre de 2022

**Madrid, 31 de julio de 2023** - SILICIUS Real Estate, SOCIMI especializada en la gestión de inmuebles a largo plazo y con rentas estables, ha cerrado el primer semestre de 2023 con unas rentas brutas por valor de 14,8 millones de euros y rentas netas por importe de 12,1 millones. Es prácticamente la misma cifra que la alcanzada el año pasado, durante el mismo periodo de tiempo, y supone un incremento del 8% y del 9,7%, respectivamente, si se analiza en términos comparables *Like-for-Like*, indicador que relaciona los importes conseguidos por una cartera de activos en dos periodos diferentes, sin tener en cuenta desinversiones o inversiones.

La SOCIMI ha conseguido estos buenos resultados en ingresos por rentas a través de una cartera con menos activos que el año pasado, tras haber acometido la desinversión en tres inmuebles entre enero y junio. Ha sido posible gracias al trabajo que se ha hecho en materia de optimización de la cartera de activos en explotación a través de los escalados de la renta de los contratos ya firmados, las actualizaciones de las rentas con el IPC y las nuevas comercializaciones, con 33 nuevos contratos de arrendamiento hasta junio de 2023, por una superficie bruta alquilable de algo más de 14.000m<sup>2</sup>.



*"Durante el primer semestre de 2023 hemos conseguido unos resultados positivos en materia de ingresos, tanto por rentas brutas como por rentas netas. Aunque hemos iniciado un plan de rotación de activos, que se ha materializado en tres desinversiones no estratégicas, y por tanto en una reducción de nuestra cartera de activos, se han incrementado las rentas brutas un 8% en términos comparables",* ha destacado Juan Diaz de Bustamante, director general de SILICIUS Real Estate. *"Detrás de este hito, que pone en valor la gestión que estamos llevando a cabo, está todo un trabajo de comercialización, optimización y gestión de nuestra cartera de activos, formalizando contratos de arrendamientos a largo plazo con rentas estables",* ha señalado.

Una de las claves del periodo es la mejora de la diversificación en rentas, gracias al crecimiento de rentas, en términos comparables Like-for-Like, de la parte hotelera (+22,9%) y residencial (+23,6%) en comparación con 2022. La variación de las rentas brutas es positiva en todas las tipologías, salvo en Retail, debido a la venta de activos no estratégicos.

De media, la cartera de activos en explotación presentó una ocupación del 83% en el primer semestre de 2023, lo que supone un ligero descenso del 2,5% respecto al primer trimestre de 2023 debido, principalmente, a la salida de una firma de abogados del edificio de oficinas Obenque, en Madrid; y a la desinversión del inmueble San Onofre. No obstante, el periodo medio de los contratos de alquiler ha crecido significativamente hasta los 6,8 años debido a los periodos de obligado cumplimiento de los nuevos contratos de arrendamiento.

En términos financieros, la SOCIMI ha alcanzado en el primer semestre de 2023 un fondo de operaciones (FFO por sus siglas en inglés) de 1,4 millones de euros. Una cifra inferior a la del mismo periodo del año pasado debido a la subida de tipos de interés. El EBITDA contable ha sido positivo, de 8,2 millones de euros, con un ligero retroceso con respecto a 2022. A su vez, el resultado de este periodo ha sido de -10,4 millones de euros, debido al efecto de valoración del experto independiente. En términos de valoración, se ha producido un ajuste en términos comparables de un 1,60%, provocado por la subida de las tasas de rentabilidad del valorador externo por la subida de los tipos de interés, que sumado a los cerca de 40 millones de euros de ventas del periodo han provocado un ajuste contable en signo negativo.

Además, la deuda financiera neta se ha situado en 258 millones de euros al cierre de junio de 2023, hasta finalizar con una ratio *Loan to Value* del 37,6%, bajando 200 puntos



básicos desde el final del periodo 2022

### **Rotación de activos no estratégicos y generación de valor al accionista**

SILICIUS ha iniciado durante el primer semestre de 2023 la ejecución de un plan estratégico de rotación de activos y generación de valor al accionista, que se basa en la venta de activos por encima de valoración y amortización de endeudamiento de mayor coste financiero. Esta iniciativa se ha materializado hasta junio en la venta de tres activos —por un importe de 39,1 millones de euros— y el compromiso de venta de otro adicional (cuatro en total), a través de transacciones que superan en un 5,5% la última valoración RICS de los inmuebles.

Gracias a estas operaciones han permitido amortizar la deuda hipotecaria asociada a dichos activos y a reducir el ratio LTV hasta el 37,6%.

Durante este periodo, no se han producido nuevas adquisiciones. Así, SILICIUS finaliza este primer semestre del año con un Gross Asset Value (GAV) de 662,6 millones de euros. En términos de *Like-for-Like*, el GAV ha disminuido un 1,7% con respecto al año anterior, motivado por la subida de las *Exit Yields* y tasas de rentabilidad por la subida de tipos de interés.

Concretamente, a fecha de 30 junio de 2023, la compañía contaba con una cartera formada por 39 activos que, en su base de valor, se distribuyen de la siguiente manera: 33% hoteles, 24% centros comerciales, 17% oficinas, 16% oficinas, 9% residencial y 1% logístico. Del conjunto de todos ellos, el 45% de los activos que conforman el GAV provenían de inmuebles ubicados en Madrid.

Posteriormente al cierre del periodo, SILICIUS ha formalizado en julio de 2023 la venta del 100% de sus participaciones sociales en Atalaya Superficies Comerciales, compañía especializada en la promoción y gestión de parques comerciales, con dos activos en Salamanca y Pamplona. Su participación hasta el 31 de junio de 2023 era del 21,87%. El precio de venta ha sido 3,88 millones de euros, igual a NAV, que supone un beneficio bruto de un 29% desde su entrada en 2019.

#### **Sobre SILICIUS**

SILICIUS es la SOCIMI de MAZABI especializada en la compra y gestión activa de activos en rentabilidad que generen rentas estables a largo plazo para sus inversores. La compañía cotiza en el BME Growth desde septiembre de 2021 y



se rige por los siguientes principios de negocio: inversiones conservadoras a largo plazo, liquidez de los activos, pago de cupón anual y bajo endeudamiento.

SILICIUS está ejecutando un plan de crecimiento mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, así como operaciones corporativas de escalabilidad de tipologías de inversiones, con un "pipeline" de varios proyectos en análisis para llegar a la cifra objetivo de 1.000 millones de euros a medio plazo.

**Contacto para prensa**

**ATREVIA**

Patricia Cobo / [pcobo@atrevia.com](mailto:pcobo@atrevia.com) / 659 73 61 24  
Carlos C. Ungría / [cungria@atrevia.com](mailto:cungria@atrevia.com) / 672 44 70 65