




silicius
SOCIMI

3M 2022
PRESENTACIÓN
DE RESULTADOS

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 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
+34 902 222 000
jagutierrez@mazabi.com

Juan Diaz de Bustamante
Managing Director
+34 660 543 562
jdbustamante@socimisilicius.com

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

Carta al Accionista



- Durante el periodo 3M22, se ha experimentado un **aumento de las rentas brutas hasta los 6,7M€** debido a la **indexación y al incremento de ocupación** del segmento **residencial**. Relevante el **incremento en rentas netas interanuales (+17.1%)** por la **reducción significativa de los incentivos a los arrendatarios**.
- Esto ha supuesto un **incremento del FFO hasta los 4,3M€ (+89.5% de aumento respecto a 3M21)** e **incremento en el resultado por acción hasta los 0,09€/acc (+64.8% de aumento respecto a 3M21)**. Sin revalorización en el periodo.
- En términos **Like-for-Like comparado 3M21** la evolución de **rentas brutas** ha sido de **+3.8% siendo los segmentos Residencial (+223%) y Centros Comerciales (+7.1%) los que aportan mayor crecimiento** en % y valores absolutos durante el periodo.
- Aun con la firma de nuevos contratos de arrendamiento se ha experimentado una **ligera bajada en la ocupación** del portfolio en explotación (-2.3%) motivado por varias salidas de arrendatarios siendo la **ocupación total del portfolio en explotación de un 88% al final del periodo 3M22**.
 - Se han firmado contratos de **alquiler relevantes en CC La Fira a grupo ShushiSom y Tramas+**, así como en CC **Bahía Plaza a MGI, Toy Planet y Goiko Grill**
 - Con las **nuevas negociaciones y contratos firmados** se ha **incrementado el periodo medio de vigencia de contratos de alquiler (WAULT)** hasta los **4.1 años de media (6.1 años WAULT ponderado por la renta bruta)**.
 - A su vez, la **deuda bruta se ha situado en 238 millones de euros** al cierre de marzo, con un **Loan to Value Neto del 30.6%**. El **tipo de interés medio es del 1.71%**.
 - Se ha producido una **desinversión en el mes de enero** de un **activo no estratégico** inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de **4.035 miles de euros**, **aproximadamente el valor del GAV** y no se han producido nuevas adquisiciones dentro del periodo.

Contenido

Resumen Ejecutivo



3M22 Resultados Financieros

Evolución del Negocio

Inversiones, desinversiones y Capex

Estados Financieros Consolidados

Hechos posteriores





RESUMEN EJECUTIVO

“HIGHLIGHTS”

RESULTADOS FINANCIEROS

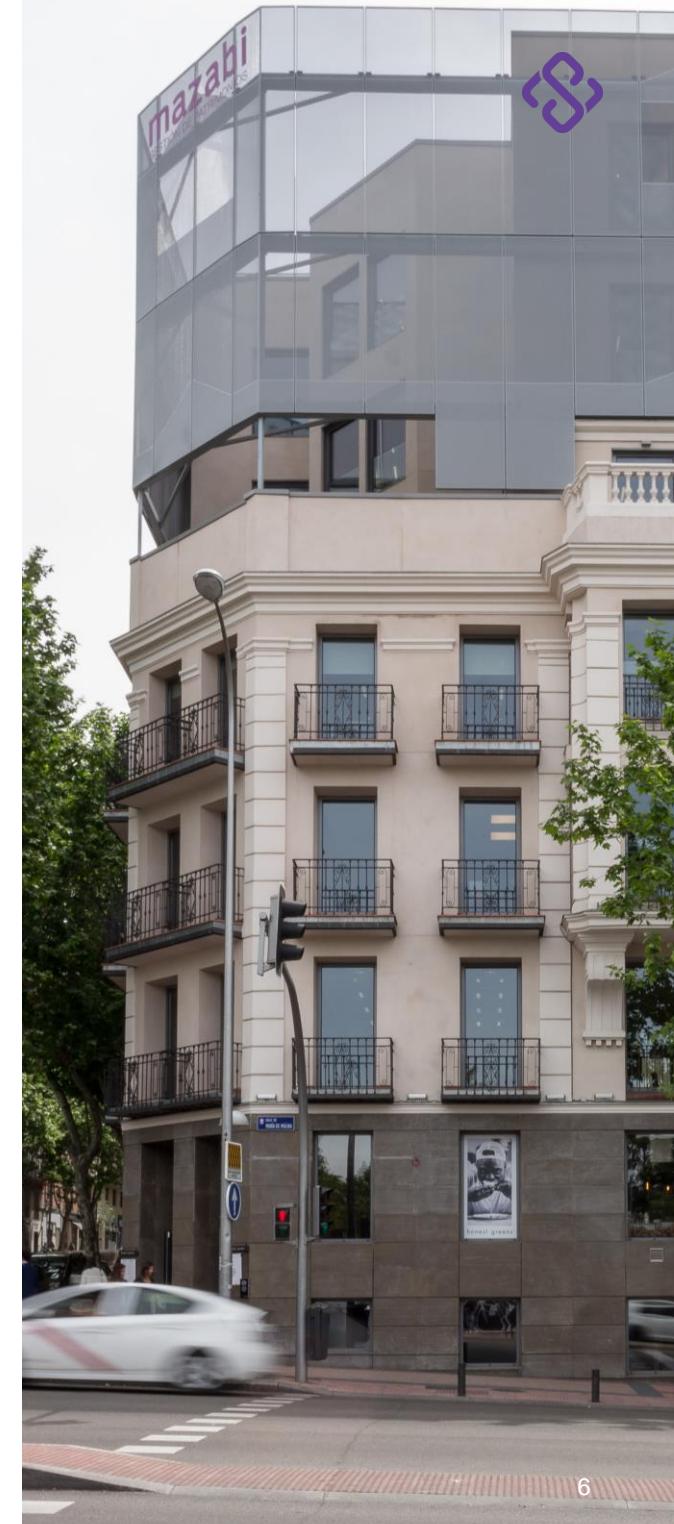
- Rentas Brutas de 6,7 millones de € y Renta Neta de 5,6 millones de €.
- Incremento del FFO hasta 4,3M€ (+89.5% de aumento respecto a 3M21) que ha provocado un incremento en el resultado por acción hasta 0,09€/acc (+64.8% de aumento respecto a 3M21).
- LTV Neto de 30.6% con tipo de interés medio de 1.71% y plazo medio de vencimiento de 7 años.

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

- Crecimiento positivo de las rentas brutas en términos “LfL” en todas las tipologías, salvo hotelero, debido a la indexación e incrementos de ocupación.
- Disminución de la ocupación -2.3% en 3M22 respecto a FY21 motivado por alguna rescisión de contratos en los centros comerciales. Con incremento sustancial en Periodo medio de vigencia de contratos de alquiler hasta los 4,1 años debido a las negociaciones con arrendatarios actuales y nuevos contratos firmados durante el periodo.

INVERSIONES, DESINVERSIONES Y CAPEX

- Desinversión de activo no estratégico (Muebles Boom Parque Oeste) a GAV.



EVOLUCIÓN PRINCIPALES “KPI’s” 3M22



>

44
INMUEBLES

409.249
M² SBA

88%
Ocupación ⁽¹⁾

4,1 años
WAULT⁽²⁾



>

6,7M€
Rentas
Brutas ⁽³⁾

5,6M€
Rentas Netas

4,4M€
EBITDA
Contable

3,1M€
Resultado
consolidado
IFRS



>

723M€
GAV ⁽⁴⁾

228,7M€
Deuda Neta
7 años de
vencimiento
medio

30.6%
LTV

1.71%
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, Carretas y Atocha).

(2) Período 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.

(3) 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.

(4) GAV = Valoración RICS de “Gloval Valuation” a 31/12/21 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.

3M22 Resultados Financieros

Evolución financiera consolidada

Evolución de Rentas Brutas

Endeudamiento

3M22 Resultados Financieros ⁽¹⁾

Evolución financiera consolidada



- Incremento de rentas debido a la indexación y al incremento de ocupación del segmento residencial.
- Importante incremento en rentas netas interanuales (+17.1%) por la reducción significativa de los incentivos.
- Incremento del FFO hasta 4,3M€ (+0.06€/acc de incremento de FFO respecto a 3M21) que ha provocado un incremento en el resultado por acción hasta 0,09€/acc (+64.8% respecto a 3M21) sin revalorización en el periodo.

(€ millones)	3M22	3M21	Variación
Rentas Brutas	6,7	6,5	3.2%
Rentas Brutas después de incentivos ⁽²⁾	6,4	5,9	9.8%
Rentas Netas	5,6	4,8	17.1%
EBITDA Contable	4,4	2,9	52.1%
FFO ⁽³⁾	4,3	2,3	89.5%
Resultado Neto (IFRS)	3,1	1,9	64.8%
(€ por acción)			
FFO	0,12	0,06	89.5%
EPS	0,09	0,05	64.8%

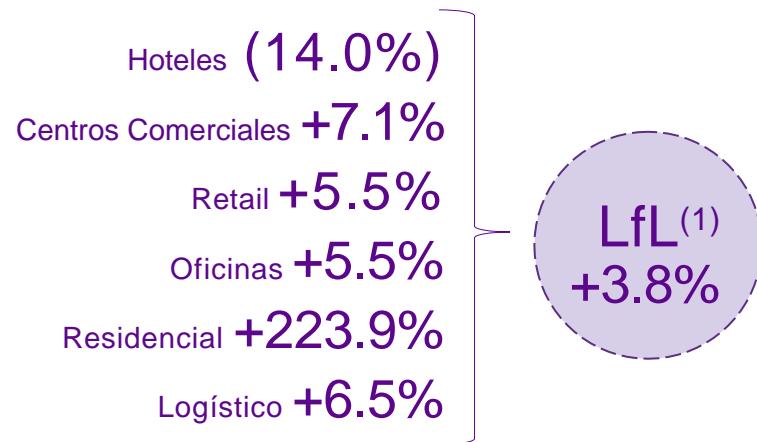
(1) Resultados financieros consolidados no auditados.

(2) 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.

(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.

3M22 Resultados Financieros

Evolución de Rentas Brutas



- Crecimiento positivo en “LfL” en todas las tipologías salvo hoteles en negativo por negociaciones acordadas para el año 2021 pero firmadas con posterioridad a 3M21.
- Incremento sustancial en residencial por incremento de ocupación.
- Crecimiento positivo en retail provocado por nuevas comercializaciones e indexación.

(1) Rentas Like-for-Like (Renta LfL) Importe de las rentas brutas comparables entre dos períodos. Se calculan activo por activo excluyendo de ambos períodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos períodos 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.

3M22 Resultado Financiero

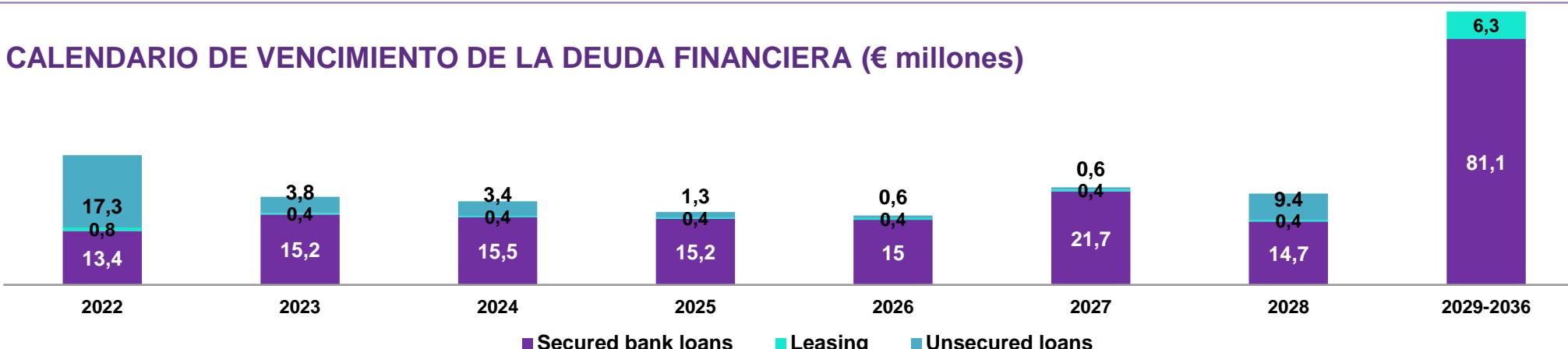
Endeudamiento



- Disminución de la deuda bruta por amortización ordinaria de la deuda.
- Disminución de caja por inversiones de Capex del periodo.

	31/03/22	31/12/21	Variación
Deuda Financiera Bruta	€ 238,2 m	€ 240,2 m	(0.8%)
Caja y Equivalentes	€ 9,5 m	€ 10,4 m	(8.6%)
Deuda Financiera Neta	€ 228,7 m	€ 229,8 m	(0.5%)
GAV ⁽¹⁾	€ 746,4 m	€ 748,8 m	(0.3%)
LTV	30.6%	30.7%	(0.1%)
Tipo de interés medio	1.71%	1.71%	(0.1%)
Endeudamiento a tipo fijo	30.3%	30.1%	0.5%
Vencimiento medio (años)	7	7	0.0%
Deuda sin recurso	18.6%	18.7%	(0.5%)

CALENDARIO DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA FINANCIERA (€ millones)



(1) GAV = Valoración RICS de Gloval Valuation a 31/12/21 en los estados financieros consolidados. GAV a 31/03/22 corresponde al GAV a 31/12/21 teniendo en cuenta las desinversiones, amortizaciones y Capex.

Evolución del Negocio

- Distribución del portfolio
- Desglose de rentas brutas
- Ocupación y WAULT
- 3M22 Actividad de alquileres



Evolución del Negocio

Distribución del portfolio

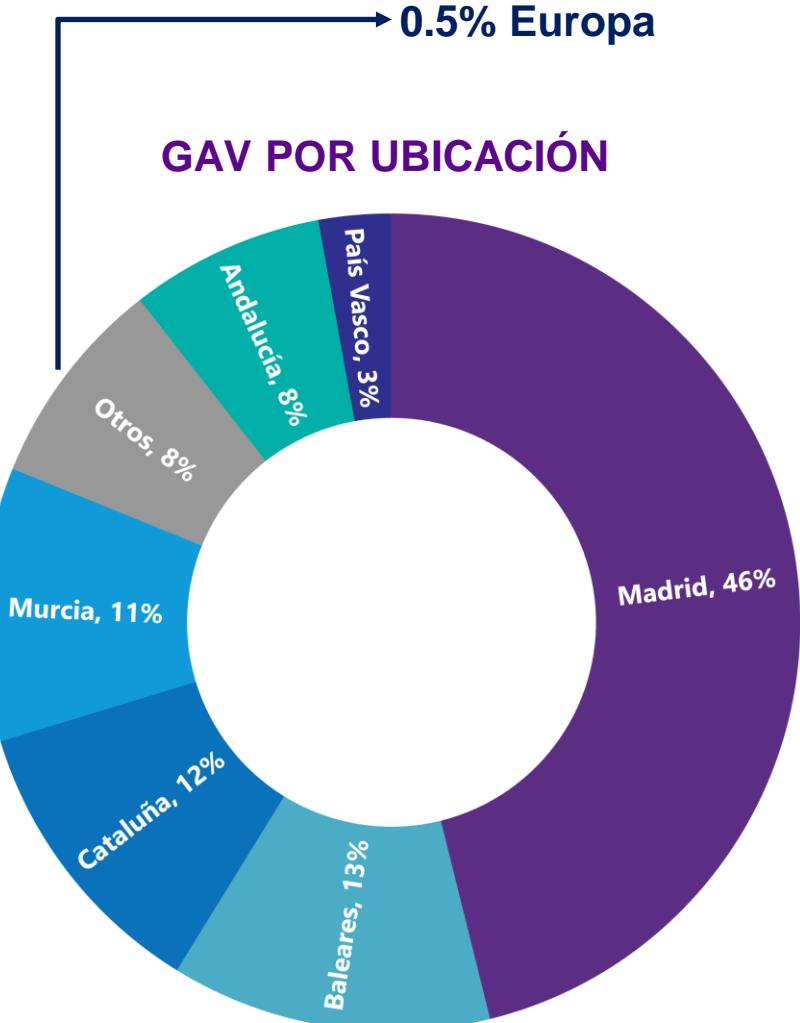


- Se mantiene la diversificación por tipologías marcada en la estrategia.
- 46% del GAV total proviene de inmuebles ubicados en Madrid.

GAV POR TIPO DE ACTIVO



GAV POR UBICACIÓN



Evolución del Negocio

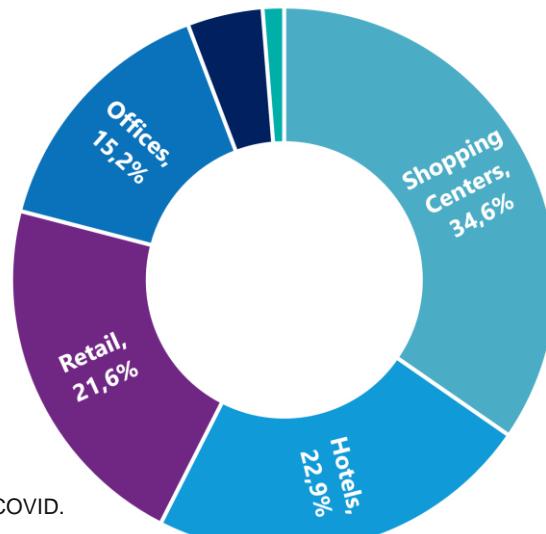
Desglose renta brutas ⁽¹⁾



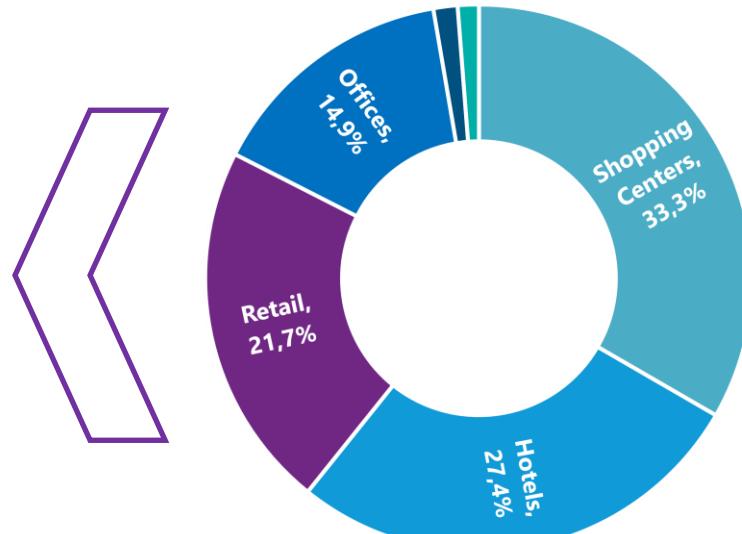
- Crecimiento positivo de **rentas brutas⁽¹⁾** en todas las categorías salvo hotelero provocado por acuerdos alcanzados en el 2021 pero firmados con posterioridad a 3M21.
- Incremento significativo en residencial por inicio devengo de rentas de nuevos contratos de arrendamiento.

(€ miles)	3M22	3M21	Variación
Hoteles	1.535	1.785	(14.0%)
Centros Comerciales	2.324	2.169	7.1%
Retail	1.449	1.413	2.5%
Oficinas	1.020	967	5.5%
Residencial	300	93	223.9%
Logístico	86	81	6.5%

3M22 Desglose Renta Bruta



3M21 Desglose Renta Bruta



⁽¹⁾ Renta Bruta previa a incentivos y bonificaciones de COVID.

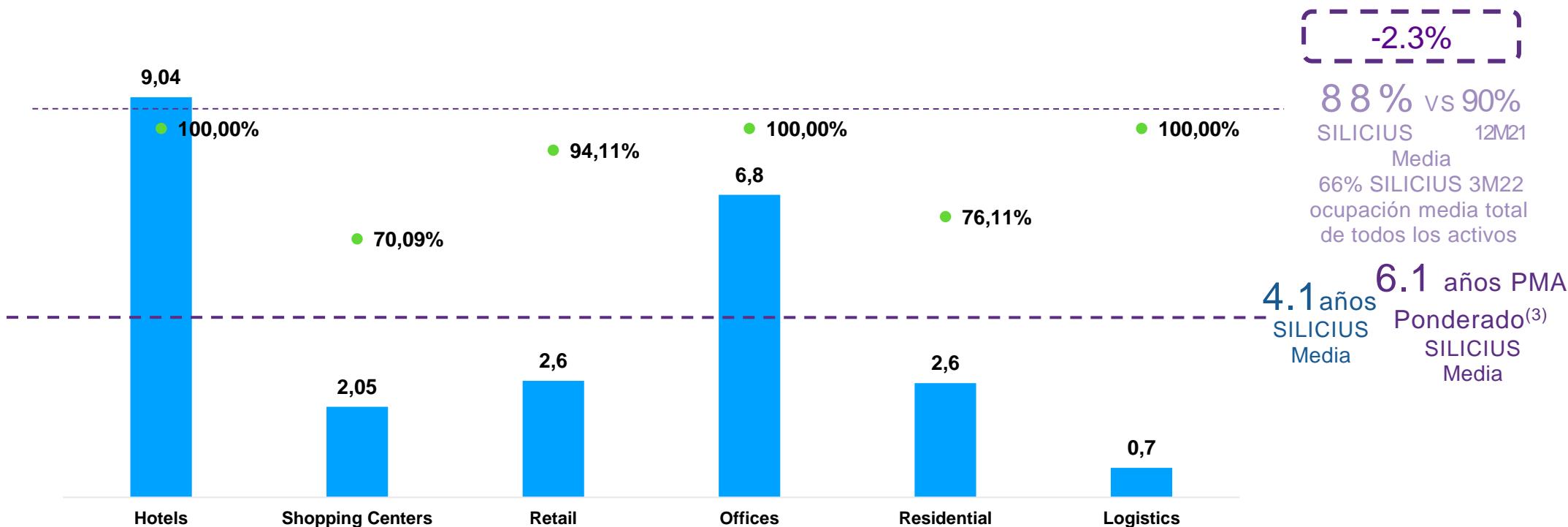
Evolución del Negocio

Ocupación y WAULT⁽¹⁾



- Disminución de la ocupación -2.3% en 3M22 respecto a FY21 motivado por rescisiones de contratos en Centros Comerciales.
- Mejora del WAULT en retail por negociaciones de contratos y en centros comerciales por nuevos contratos alcanzados.

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



⁽¹⁾ Período 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.

⁽²⁾ 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, Carretas y Atocha).

Evolución del Negocio

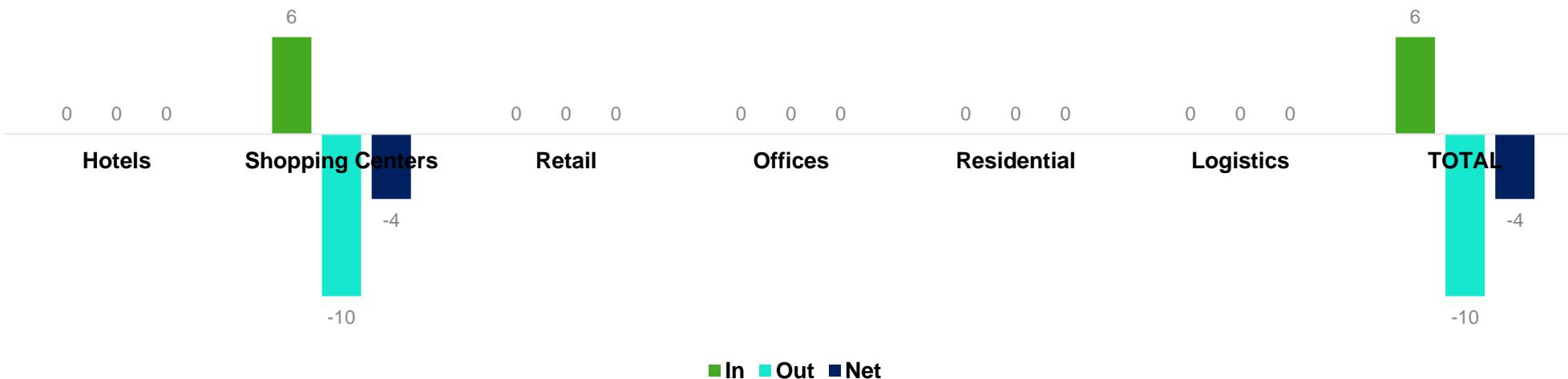
3M22 Actividad de alquileres



- Alquiler de locales en los Centros Comerciales a Goiko Grill, MGI y Toy Planet (CC Bahia Plaza) y a SushiSom y Tramas+ (CC La Fira).

Nº DE CONTRATOS FIRMADOS (IN), RESUELtos (OUT) Y NETO (DIFERENCIA)

(nº de contratos de arrendamiento)



OPERACIONES DE ALQUILER MÁS RELEVANTES



CC La Fira



tramas+



CC Bahia Plaza



CC Thader





Inversiones, desinversiones y Capex

Desinversiones 3M22

Inversiones, desinversiones y Capex

Inversiones y Desinversiones 3M22



- Se ha producido una desinversión en el mes de enero de un activo no estratégico inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de 4.035 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.
- No se han producido nuevas adquisiciones dentro del periodo.



Local en Centro Comercial Parque Oeste (Alcorcón)

Fecha de Venta	31/01/22
Precio ⁽¹⁾	€ 4.0 m

⁽¹⁾ Costes de transacción no incluidos.



Estados Financieros Consolidados

Cuenta de Resultados Consolidada
sin auditar a 31 de marzo de 2022

Balance de Situación Consolidado
sin auditar a 31 de marzo de 2022

Estados Financieros Consolidados ⁽¹⁾

Cuenta de Resultados Consolidada sin auditar a 31 de marzo de 2022
 (€ miles)



(€) Miles de euros	31/03/2022	31/03/2021
Rentas brutas	7.641	6.112
Oficinas	1.048	989
Centros comerciales	2.878	2.168
Logística	86	81
Retail	1.527	1.549
Residencial	310	90
Hotel	1.792	1.235
Otros ingresos de explotación	350	15
Total ingresos de explotación	7.991	6.127
Total gastos de explotación	-3.596	-3.237
Gastos de personal	-279	-161
Gastos generales	-3.317	-3.076
EBITDA	4.395	2.890
Resultado por enagenación de inmovilizado	-92	-
Deterioro del inmovilizado intangible	-147	-
Dotación a la amortización	-3	-149
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	43	339
EBIT	4.288	3.080
Ingresos financieros	36	220
Gastos financieros	-955	-1.029
Participación en resultado de sociedades por puesta en equivalencia	-47	-68
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.230	2.203
Impuestos sobre beneficios	45	-146
RESULTADO DEL PERÍODO	3.275	2.057
Minoritarios	152	162
RESULTADO DEL PERÍODO SOCIEDAD DOMINANTE	3.123	1.895

⁽¹⁾ Estados financieros Consolidados sin auditar.

Estados Financieros Consolidados (1)

Balance de Situación Consolidado sin auditar a 31 de marzo de 2022
(\u20ac miles)



(\u20ac) Miles de euros

	31/03/2022	31/12/2021		31/03/2022	31/12/2021
ACTIVO			PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	3.774	4.479	Capital social	36.112	36.112
Inversiones inmobiliarias	746.383	741.401	Ganancias acumuladas y otras reservas	446.803	390.849
Inversiones en entidades contabilizadas por el m\u00f3todo de la participaci\u00f3n a largo plazo	7.639	7.405	Acciones en patrimonio propias	-126	-124
Cr\u00f3ditos a entidades contabilizadas por el m\u00f3todo de la participaci\u00f3n a largo plazo	0	1.116	Reserva por ajuste de combinaci\u00f3n de negocios - Acciones A	-80.964	-80.964
Inversiones financieras a largo plazo	5.751	4.425	Reserva por ajuste de combinaci\u00f3n de negocios - Acciones B	-15.339	-14.200
Otros activos financieros	5.751	4.425	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	3.123	52.045
Activos por impuesto diferido	1.059	1.059	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	389.609	383.718
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	764.606	759.885	Participaciones no dominantes	7.801	11.730
			TOTAL PATRIMONIO NETO	397.410	395.448
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Anticipos a proveedores	71	33	Provisiones a largo plazo	766	766
Cr\u00f3ditos a entidades contabilizadas por el m\u00f3todo de la participaci\u00f3n a corto plazo	0	690	Deudas a largo plazo	213.046	214.903
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.908	4.890	Deudas con entidades de cr\u00e9dito	198.210	199.763
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.446	2.517	Otras deudas	8.503	8.591
Deudores varios	5	5	Otros pasivos financieros	6.333	6.549
Otros cr\u00f3ditos con las Administraciones P\u00fAblicas	3.457	2.368	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	3	3	Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	15.339	14.200
Periodificaciones a corto plazo	142	111	Pasivos por impuesto diferido	27.836	27.662
Efectivo y otros activos l\u00edquidos equivalentes	9.499	10.392	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	256.987	257.531
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	15.623	16.119	PASIVO CORRIENTE		
			Provisiones a corto plazo	45	41
TOTAL ACTIVO	780.229	776.004	Deudas a corto plazo	31.702	31.871
			Deudas con entidades de cr\u00e9dito	30.827	31.008
			Otras deudas	701	813
			Otros pasivos financieros	174	50
			Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	80.964	80.964
			Otras deudas a corto plazo con accionistas	-	96
			Proveedores, entidades vinculadas	-	-
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.045	8.478
			Proveedores y otras cuentas a pagar	10.196	7.886
			Deudas con las Administraciones P\u00fAblicas	1727	558
			Anticipos de clientes	122	34
			Periodificaciones a corto plazo	1.076	1575
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	125.832	123.025
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	780.229	776.004

(1) Estados financieros Consolidados sin auditar.



Hechos posteriores

silicius
socimi



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

- 07 de Abril de 2022 – Acuerdos adoptados en la Junta General de Accionistas
- 11 de abril de 2022 – Anuncio de reducción de capital publicado en el BORME
- 25 de abril de 2022 – Calendario de pago del dividendo acordado por el Consejo de Administración
- 27 de mayo de 2022 – Extensión de la fecha límite para la ejecución del “Mecanismo de liquidez (acciones líquidas A)” dentro del compromiso de liquidez existente con Merlin Properties SOCIMI



Calle Velázquez, 123 – 6º
28006 Madrid

www.socimisilicius.com

