

BME Growth

Madrid, 1 de agosto de 2024

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

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de SILICIUS, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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.



**Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado
al 30 de junio de 2024



Informe de revisión de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no están preparados, en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

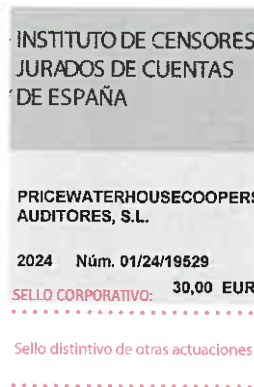
Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Perez Guerra

31 de julio de 2024





**SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located in the bottom left corner of the page.

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL
PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 DE SILICIUS REAL ESTATE
SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

ÍNDICE

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024	1
CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024.....	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS	9
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	14
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	16
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	18
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	19
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	24
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	27
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	30
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	31
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN	31
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	34
13. INGRESOS Y GASTOS.....	37
14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	40
15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	42
16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES	43
17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	44
18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021	49
19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	50
20. HECHOS POSTERIORES.....	50
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	51
ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO	52



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024

(Expresado en miles de euros)



Miles de euros	Notas	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	2.992	3.292
Inversiones inmobiliarias	6	591.393	597.604
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación	7	3.442	2.472
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación		1.500	2.458
Inversiones financieras a largo plazo	8	4.027	4.170
Inversiones financieras a largo plazo		4.027	4.170
Activos por impuesto diferido	14	1.059	1.078
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		604.413	611.074
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		7.558	8.851
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	7.287	8.315
Deudores varios	9	20	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	251	536
Periodificaciones a corto plazo		220	139
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	15.239	20.858
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		23.017	29.848
TOTAL ACTIVO		627.430	640.922

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en miles de euros)



Miles de euros	Notas	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	31.394	31.394
Ganancias acumuladas y otras reservas	11	347.306	374.505
Acciones en patrimonio propias	11	(300)	(300)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B		(53.357)	(49.765)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11	(8.750)	(27.560)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		316.293	328.274
Participaciones no dominantes		3.236	3.131
TOTAL PATRIMONIO NETO		319.529	331.405
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		-	4
Deudas a largo plazo		204.773	209.958
Deudas con entidades de crédito	12	145.706	151.942
Otras deudas	12	7.685	7.866
Otros pasivos financieros	12	51.382	50.150
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	17	53.357	49.765
Pasivos por impuesto diferido		22.922	22.943
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		281.052	282.670
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo		43	43
Deudas a corto plazo		18.562	18.252
Deudas con entidades de crédito	12	18.147	15.317
Otras deudas	12	365	365
Otros pasivos financieros	12	50	2.570
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.790	3.038
Proveedores y otras cuentas a pagar	9	1.955	2.297
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	775	705
Anticipos de clientes	9	60	36
Periodificaciones a corto plazo	12	5.454	5.514
TOTAL PASIVO CORRIENTE		26.849	26.847
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		627.430	640.922

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA
CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)



Miles de euros	Notas	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13	15.163	16.931
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarios		(7.714)	(13.061)
Gastos de personal	13	(799)	(738)
Sueldos, salarios y asimilados		(622)	(580)
Cargas sociales		(177)	(158)
Otros gastos de explotación	13	(6.879)	(8.011)
Servicios exteriores		(5.320)	(6.234)
Otros tributos		(1.515)	(1.760)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(44)	(17)
Deterioro del Inmovilizado intangible		(294)	(294)
Otros resultados		-	1.328
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(523)	(3.845)
Ingresos financieros	13	310	74
Gastos financieros	13	(8.143)	(8.337)
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación		(155)	819
RESULTADO FINANCIERO		(7.988)	(7.444)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(8.511)	(11.289)
Impuestos sobre beneficios	14	(64)	921
RESULTADO DEL EJERCICIO		(8.575)	(10.368)
Atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	11	(8.750)	(10.518)
Atribuible a la participación no dominante	11	175	150
Resultado básico por acción (en euros)		(0,28)	(0,34)
Resultado diluido por acción (en euros)		(0,28)	(0,34)

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**
(Expresado en miles de euros)



	Nota	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023
Resultado del ejercicio	11	(8.575)	(10.368)
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		(8.750)	(10.518)
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		175	150

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2024.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 11)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11)	Acciones en patrimonio neto propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Notas 11 y 14)	Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante (Nota 13)	TOTAL Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes (Nota 11.2)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	30.955	366.791	(209)	(43.410)	10.827	364.954	2.984	367.938
Total, ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(10.518)	(10.518)	150	(10.368)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(10.518)	(10.518)	150	(10.368)
Distribución del resultado	-	2.100	-	-	(2.100)	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(8.727)	(8.727)	-	(8.727)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	11	(10)	(3.119)	-	(3.118)	-	(3.118)
Total, transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	2.111	(10)	(3.119)	(10.827)	(11.845)	-	(11.845)
SALDO 30 DE JUNIO 2023	30.955	368.902	(219)	(46.529)	(10.518)	342.591	3.134	345.725
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	31.394	374.505	(300)	(49.765)	(27.560)	328.274	3.131	331.405
Total, ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(8.750)	(8.750)	175	(8.575)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	(8.750)	(8.750)	175	(8.575)
Distribución del resultado	-	(27.560)	-	-	27.560	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	361	-	(3.592)	-	(3.231)	(70)	(3.301)
Total, transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	(27.199)	-	(3.592)	27.560	(3.231)	(70)	(3.301)
SALDO 30 DE JUNIO 2024	31.394	347.306	(300)	(53.357)	(8.750)	316.293	3.236	319.529

Las Notas 1 a 20 y los Anexos I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresado en miles de euros)



	Nota	30 de junio de 2024	30 de Junio de 2023
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(8.511)	(11.289)
Ajustes del resultado		16.039	19.487
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible	5	294	294
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		44	17
Ingresos financieros	13	(310)	(74)
Gastos financieros	13	8.143	8.337
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias		7.714	13.061
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	155	(819)
Otros ajustes al resultado		-	(1.329)
Cambios en el capital corriente		101	(2.133)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	827	(5.172)
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	(866)	(1.867)
Otros activos corrientes	8	-	(123)
Otros pasivos corrientes	12	140	5.284
Otros activos no corrientes		-	(256)
Otros pasivos no corrientes		-	1
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.771)	(7.432)
Cobro de intereses	13	253	74
Pago de intereses		(5.024)	(7.497)
Impuestos pagados		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.859	(1.367)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por desinversiones			
Cobros por inversiones inmobiliarias		450	39.932
Cobros por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación		1.000	-
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación	5	-	(46)
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(1.938)	(4.414)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(488)	35.472
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión de deuda financiera	12	242	1.473
Devolución deuda financiera	12	(8.231)	(30.208)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto		-	(10)
Adquisición de instrumentos de patrimonio neto propios		-	(10)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(7.989)	(28.745)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.619)	5.360
Efectivo al inicio del ejercicio		20.858	5.654
Efectivo al final del ejercicio		15.239	11.014

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I y II descritos en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad dominante" o la "Sociedad") se constituyó el 30 de septiembre de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública.

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,60€/acción, cerrando a 10,90€/acción a 30 de junio de 2024.

El objeto social de la Sociedad dominante está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de acciones o participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante, "SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley SOCIMI; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, entre ellas:

- a) la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal;
- b) la construcción completa de edificaciones; y
- c) la adquisición, tenencia, disfrute y administración de participaciones sociales, valores mobiliarios nacionales y extranjeros o cualquier tipo de títulos que concedan una participación en sociedades por cuenta propia y sin actividad de intermediación, así como su administración y gestión.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad dominante.

Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad dominante de modo indirecto, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Es igualmente objeto de la Sociedad dominante la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad dominante comunicó con fecha 27 de septiembre de 2019 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs (en adelante Ley SOCIMI). El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i. Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii. Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante es que todos los requisitos se cumplan por lo que no procede registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en la sociedad dominante.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio 2023 fueron formuladas el 7 de marzo de 2024. Las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2023 fueron formuladas el 7 de marzo de 2024. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 5 de junio de 2024.

Las cifras contenidas en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, el "Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

A 30 de junio de 2024			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi General Dávila, S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	65,17%
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	53,21%

A 31 de diciembre 2023			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Mazabi General Dávila, S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	65,17%
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	53,21%

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para todos los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



2.1 Bases de presentación

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "información financiera intermedia" y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2023, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 31 de julio de 2024.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2024 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el año finalizado el 31 de diciembre de 2023.

2.3 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2024:

- ✦ NIIF 16 (Modificación) "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior".
- ✦ NIC 1 (Modificación) "Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes" y NIC 1 (Modificación) "Pasivos no corrientes con condiciones".
- ✦ NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")".

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



b) Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 21 (Modificación) "Falta de intercambiabilidad".
- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros".
- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses".
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias.

2.5 Empresa en funcionamiento

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido presentados siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

Se presenta a continuación un detalle de información relevante en materia de liquidez:

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Deuda financiera	217.544	221.914
Inversiones inmobiliarias	591.393	597.604
Ratio Loan to Value	37%	37%
Efectivo y equivalente de efectivo	15.239	20.858
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	-	-
Total reservas de liquidez	15.239	20.858
Activo corriente	23.017	29.848
Pasivo corriente	26.849	26.847
Fondo de maniobra	(3.832)	3.001

	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Deuda financiera	217.544	221.914
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(15.239)	(20.858)
Deuda financiera neta	202.305	201.056
Patrimonio neto	319.529	331.405
Deuda Financiera + Patrimonio neto	521.834	532.461
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	39%	38%

A 30 de junio de 2024 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.832 miles de euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, pues considera que no existe duda acerca de la capacidad del Grupo para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir con sus compromisos a corto plazo y estabilizar su liquidez. Además de lo arriba indicado, los factores principales que se han tenido en cuenta en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas, mitigando cualquier posible incertidumbre en relación con el principio de empresa en funcionamiento son:

- i) Flujos de explotación:
 - El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante prevén que los activos propiedad del Grupo generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 15,2 millones de euros a 30 de junio de 2024, el Grupo tiene previsto para 30 de junio de 2025 un flujo de caja positivo de explotación de 19,4 millones de euros y un pago de intereses financieros de 13,3 millones de euros, con lo que el flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 6,1 millones de euros.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



II) Operaciones en curso:

- El Grupo ha recibido una oferta no vinculante, a un precio superior al valor razonable del mismo, sin sujeción a financiación, por parte de los compradores privados externos con cierre de las transacciones previstas para antes del 31 de diciembre de 2024. En este sentido, y en base a la probabilidad de cierre de estas operaciones, el consejo ha decidido darle un 80% de probabilidad de cierre de estas, que supondrían una entrada de caja tras la amortización de la deuda de aproximadamente 4.046 miles de euros.

Activo	Tipología	Valor razonable a 30 de junio de 2024	Deuda hipotecaria a 30 de junio de 2024	Diferencia
1	Hotel	7.900	2.842	5.058
Total aplicando el 80% de probabilidad				4.046

III) Proceso de ordenación financiera del Grupo con bajada de coste financiero:

- El Grupo ha recibido dos ofertas de reordenación financiera de dos entidades bancarias con el objetivo de amortizar el tramo de endeudamiento del grupo de mayor coste y adecuar el coste de financiación media del grupo a los estándares de mercado para compañías similares.

- IV) Como alternativa a que no llegue a materializarse la operación de ordenación financiera del Grupo, el ratio de deuda financiera de alguno de los activos en relación con el valor de los mismos (LTV), asciende a un 27% (cuadro siguiente), y el ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 39% (cuadro anterior), otorgan al Grupo la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en esos inmuebles en 6,9 millones de euros, dicho ratio se situaría en un 35% de LTV, indicador solvente y consistente con la industria y que confirma las posibilidades de obtención de flujos de caja, adicionales al operativo, que la Sociedad dominante y sus dependientes poseen para hacer frente a la deuda a corto plazo.

Activo tipología	Valor razonable a 30 de junio de 2024	Deuda hipotecaria a 30 de junio de 2024 (A)	Ratio LTV a 30 de junio de 2024	LTV Objetivo	Endeudamiento potencial hasta llegar al LTV objetivo (B)	(A)-(B)
1 Oficinas	48.775	15.950	33%	35%	17.071	(1.121)
2 Hotel	29.100	8.335	29%	35%	10.185	(1.850)
3 Hotel + Retail	11.216	-	-	35%	3.926	(3.926)
Total	89.091	24.286	27%		31.182	(6.897)

Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 30 de junio de 2024 en relación con sus líneas de crédito.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad dominante que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del exceso de liquidez.

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2024, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 175.679 miles de euros, siendo 41.865 miles de euros la financiación con tipo fijo.

El Grupo analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada el fallido de las cuentas por cobrar, se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. El Grupo evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Cuando se considera necesario reducir el riesgo de crédito, el Grupo exige al inquilino obtener garantías bancarias para el plazo del arrendamiento.

El Grupo mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



c) Riesgo de liquidez y empresa en funcionamiento

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad dominante. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 8).

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Deuda financiera	217.544	221.914
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(15.239)	(20.858)
Deuda financiera neta	202.305	201.056
Patrimonio neto	319.529	331.405
Deuda Financiera + Patrimonio neto	521.834	532.461
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	39%	38%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento con entidades financieras del Grupo es bajo en relación con la media del sector.

3.3 Estimación del valor razonable de activos inmobiliarios

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



La tabla siguiente presenta los activos del Grupo valorados a valor razonable:

30 de junio de 2024		Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Inversiones financieras a largo plazo					
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	591.393	591.393	
Total activos	-	-	591.393	591.393	

31 de diciembre de 2023		Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Inversiones financieras a largo plazo					
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	597.604	597.604	
Total activos	-	-	597.604	597.604	

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han producido transferencias de niveles.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica los segmentos siguientes sobre los que se debe informar:

30 de junio de 2024

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	4.185	6.156	2.377	1.685	573	187	-	15.163
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.448)	(3.455)	114	(3.549)	725	(101)	-	(7.714)
Gastos operativos	(448)	(4.332)	(355)	(1.001)	(95)	(6)	(1.735)	(7.972)
Resultado de explotación	2.289	(1.631)	2.136	(2.865)	1.203	80	(1.735)	(523)
Ingresos financieros	4	-	-	-	-	-	306	310
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	(155)	-	-	(155)
Gastos financieros y diferencias de cambio	(2.024)	(2.596)	(1.072)	(1.608)	(833)	(67)	57	(8.143)
Resultado financiero	(2.020)	(2.596)	(1.072)	(1.608)	(988)	(67)	363	(7.988)
Resultado antes de impuestos	269	(4.227)	1.948	(4.475)	215	15	(2.256)	(8.511)
Impuestos sobre ganancias	-	-	-	(64)	-	-	-	(64)
Resultado del ejercicio	269	(4.227)	1.948	(4.539)	215	15	(2.256)	(8.575)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



Miles de euros

30 de junio de 2023

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	4.535	6.614	2.662	2.400	738	182	-	16.931
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	651	(3.552)	(3.605)	(7.029)	506	(32)	-	(13.061)
Gastos operativos	(1.000)	(3.743)	(1.114)	(1.070)	(454)	(40)	-	(7.421)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(294)	-	-	-	-	-	(6)
Resultado de explotación	4.186	(1.175)	(2.057)	(5.699)	790	110	-	(3.845)
Ingresos financieros	-	28	-	-	46	-	-	74
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	885	(2)	(64)	-	-	819
Gastos financieros	(1.826)	(3.012)	(994)	(1.819)	(609)	(77)	-	(8.337)
Resultado financiero	(1.826)	(2.984)	(109)	(1.821)	(627)	(77)	-	(7.444)
Resultado antes de impuestos	2.360	(4.159)	(2.166)	(7.520)	163	33	-	(11.289)
Impuestos sobre ganancias	-	-	140	321	460	-	-	921
Resultado del ejercicio	2.360	(4.159)	(2.026)	(7.199)	623	33	-	(10.368)

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

Miles de euros

30 de junio de 2024

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	202.772	156.850	88.209	96.523	55.329	4.714	16	604.413
Inversiones inmobiliarias	200.450	151.794	87.809	96.234	50.400	4.706	-	591.393
Otros activos no corrientes	2.322	5.056	400	289	4.929	8	16	13.020
Activos corrientes	3.999	13.972	343	1.821	184	-	2.698	23.017
Pasivos no corrientes	56.912	67.951	28.361	33.435	16.889	1.778	75.726	281.052
Pasivos corrientes	4.207	8.991	2.901	2.604	1.029	172	6.945	26.849

31 de diciembre de 2023

	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	201.152	161.783	87.854	100.163	55.296	4.806	20	611.074
Inversiones inmobiliarias	200.170	155.684	87.695	99.574	49.675	4.806	-	597.604
Otros activos no corrientes	982	6.099	159	589	5.621	-	20	13.470
Activos corrientes	4.502	8.001	317	1.784	32	14	15.198	29.848
Pasivos no corrientes	60.133	62.947	29.622	41.548	17.637	1.907	68.876	282.670
Pasivos corrientes	4.935	8.446	2.170	2.832	1.134	172	7.158	26.847

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el epígrafe "Inmovilizado intangible" es el siguiente:

	Miles de euros		
	Fondo de comercio	Otros	Total
A 1 de enero de 2023			
Importe neto en libros inicial	3.860	54	3.914
Altas	-	-	-
Deterioro	(589)	(33)	(622)
Importe neto en libros final	3.271	21	3.292
A 31 de diciembre de 2023			
Coste	5.888	54	5.942
Deterioro del valor acumulado	(2.617)	(33)	(2.650)
Importe neto en libros	3.271	21	3.292
A 1 de enero de 2024			
Importe neto en libros inicial	3.271	21	3.292
Altas	-	-	-
Deterioro	(294)	(6)	(300)
Importe neto en libros	2.977	15	2.992
A 30 de junio de 2024			
Coste	5.888	54	5.942
Deterioro del valor acumulado	(2.911)	(39)	(2.950)
Importe neto en libros	2.977	15	2.992

Durante el ejercicio 2019 se puso de manifiesto un fondo de comercio por importe de 5.888 miles de euros surgido de la adquisición por parte de la Sociedad dominante de las participaciones de Starboard, S.L. sociedad propietaria del inmueble "Centro Comercial Bahía Plaza". Posteriormente con fecha 22 de julio de 2019 la Sociedad dominante completó la fusión por absorción de Starboard, S.L.

Dicho fondo de comercio está atribuido al inmueble "Centro Comercial Bahía Plaza".

a) Pruebas de deterioro del valor para el fondo de comercio

El fondo de comercio es controlado por la Dirección al nivel de los seis segmentos operativos identificados en la Nota 4. Un resumen a nivel de segmento de la asignación del fondo de comercio se presenta más abajo.

	Miles de euros
	Fondo de Comercio
Centro Comercial	2.977
Total	2.977

b) Estimación significativa: hipótesis clave usadas para los cálculos del valor de uso

El Grupo prueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro del valor sobre una base anual. Para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el importe recuperable de las unidades generadoras

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**

de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor de uso que requieren el uso de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la dirección que cubren un periodo de 10 años.

Los flujos de efectivo más allá de 10 años se extrapolan usando las tasas de crecimiento estimadas por la compañía. Estas tasas de crecimiento son consistentes con las previsiones incluidas en informes específicos del sector en que opera cada UGE.

c) Estimación significativa – Deterioro del valor

Tras la realización del test de deterioro al 30 de junio de 2024, se ha producido un cargo por deterioro de valor de 294 miles de euros, lo que ha supuesto la reducción del importe en libros de la UGE hasta su importe recuperable.

A 30 de junio de 2024, el importe recuperable del fondo de comercio completo es de 2.977 miles de euros.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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:

Inversiones Inmobiliarias *	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Retail – Comercial	14	14
Oficinas	6	6
Hotel	5	5
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	3	3
Total	32	32

** El total de inversiones inmobiliarias incluye aquellas mantenidas por las sociedades consideradas como negocios conjuntos.*

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)



El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2023	705.840
Adquisiciones	4.716
Bajas	(86.629)
Bajas de anticipo	-
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(26.323)
Saldo a 31.12.2023	597.604
Adquisiciones	1.938
Bajas	(435)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(7.714)
Saldo a 30.06.2024	591.393

Entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Adquisiciones

Segmento	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	1.938
	1.938

- (1) Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 583 miles de euros en el inmueble Hotel Cala Domingos, 461 miles de euros en el inmueble centro comercial Thader, y los 368 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo.

Entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 el Grupo completó las siguientes transacciones:

Adquisiciones:

	Miles de euros
Adquisiciones	
Mejoras en activos (1)	4.716
	4.716

- (1) Las mejoras en activos correspondieron a las obras de mejora y adecuación que se llevaron a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, destacando, entre otros, 858 miles de euros en el edificio Arista, 817 miles de euros en el inmueble Urb. Cala Mandía, 758 miles de euros en el inmueble sito en Calle Los Madrazo y 815 miles de euros en el Hotel Cala Domingos.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



Bajas

- Con fecha 29 de marzo de 2023 se produjo la venta de dos inmuebles “Nassica” y “Amara 20”, por un importe de 18.402 miles de euros y 6.280 miles de euros respectivamente.
- Con fecha 20 de junio de 2023, se produjo la venta de “San Onofre” por un importe de 14.450 miles de euros.
- Con fecha 26 de octubre, se produjo la venta de “Mediana Parque Oeste” por un importe de 3.493 miles de euros.
- Con fecha 15 de noviembre de 2023, se produjo la venta de “Paseo de la Habana, 16” por un importe de 1.400 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2023, se produjo la venta de “Velázquez,123” por un importe de 23.595 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2023, se produjo la venta de “Hotel Conil Park” por un importe de 18.390 miles de euros.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.a)	15.163	16.931
- Ingresos por rentas variables	380	37
- Ingresos por rentas fijas	14.783	16.894
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	5.080	2.377
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	1.799	5.634
	8.284	8.920

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos es el siguiente:

	Miles de euros 30/06/2024	Miles de euros 31/12/2023
En 1 año	23.778	25.269
Entre unos y dos años	16.664	19.144
Entre dos y tres años	12.100	16.136
Entre tres y cuatro años	9.547	9.464
Entre cuatro y cinco años	8.460	7.849
Más de cinco años	72.975	76.097
	143.524	153.959

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



c) Seguros

El Grupo contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Obligaciones

A 30 de junio de 2024, el Grupo tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en las presentes Notas Explicativas por importe de 4.152 miles de euros.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Miles de euros		Miles de euros	
	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	467.050	591.393	475.517	597.604

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2023 - “Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.) (A 31 de diciembre de 2023: Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.).

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (exit yield o cap rate) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa de descuento para llegar al valor neto actual. Dicha tasa se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la exit yield y la tasa de descuento.

Las rentabilidades estimadas (yield) dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para su cálculos.

Tal y como se expone en la Nota 2.4, los Administradores de la Sociedad Dominante solicitaron una valoración a 30 de junio de 2024 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado a 30 de junio de 2024, un gasto de 7.714 miles de euros.

A continuación, se desglosan las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media a 30 de junio de 2024	Exit Yield Media a 31 de diciembre 2023
Centro Comercial	7,17%	7,08%
Hotel	6,40%	6,40%
Logístico	7,00%	6,75%
Oficinas	6,72%	5,98%
Residencial	4,58%	4,58%
Retail	5,23%	5,20%

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se realizaron las siguientes simulaciones, en exit yields, en tasas de descuento y en incremento de rentas de mercado, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en las variables clave produciría:

A 30 de junio de 2024

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 607.124 miles de euros.
- en el caso de que la exit yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 577.364 miles de euros.

El efecto de una variación de un 10% en los incrementos de renta considerados en las valoraciones de estos activos tendría los siguientes impactos en el activo consolidado y, por diferencia con el valor razonable del activo, en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 648.652 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 539.379 miles de euros.

El efecto de una variación de un 0,50% en la tasa de descuento empleada en las valoraciones tendría los siguientes impactos en el activo consolidado y, por diferencia con el valor razonable del activo, en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

- en el caso de que las tasas de descuento se redujeran un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 613.700 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 570.259 miles de euros.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresada en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2023

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2023 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (exit yield), produciría:

- en el caso de que la exit yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 611.927 miles de euros.
- en el caso de que la exit yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 581.746 miles de euros.

El efecto de una variación de un 10% en los incrementos de renta considerados en las valoraciones de estos activos tendría los siguientes impactos en el activo consolidado y, por diferencia con el valor razonable del activo, en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 649.312 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 538.297 miles de euros.

El efecto de una variación de un 0,50% en la tasa de descuento empleada en las valoraciones tendría los siguientes impactos en el activo consolidado y, por diferencia con el valor razonable del activo, en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

- en el caso de que las tasas de descuento se redujeran un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 618.611 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 574.801 miles de euros.

7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El detalle y movimiento de las inversiones contabilizadas por el método de la participación es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones en asociadas
	8.566
Altas	-
Bajas	(6.681)
Participación en el resultado	587
Saldo a 31.12.2023	2.472
Altas	1.125
Bajas	-
Participación en el resultado	(155)
Saldo a 30.06.2024	3.442

El saldo de este epígrafe recoge la participación en el patrimonio neto de las empresas contabilizadas por el método de la participación (en las que no se tiene control).

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



La fecha de cierre de los estados financieros intermedios de todas las inversiones contabilizadas por el método de participación coincide con la fecha de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo. La participación del Grupo en sus inversiones en negocios conjuntos, ninguna de las cuales cotiza en Bolsa, es:

Nombre	Lugar de constitución	Domicilio	% de participación	Actividad
Atalaya Atocha, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	32,14%	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid, España	C/ Velázquez 123 5ª 28006	20,24%	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	20,00%	Inmobiliaria

Los saldos que componen estas sociedades a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

30 de junio de 2024

Miles de euros	TOTAL	TOTAL a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	33.127	10.647
Inversiones inmobiliarias	32.777	10.535
Otros activos no corrientes	350	113
ACTIVO CORRIENTE:	2.078	646
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.007	628
Otros activos corrientes	71	18
TOTAL ACTIVO	35.206	11.293
PATRIMONIO NETO	11.408	3.442
PASIVO NO CORRIENTE	18.377	6119
Deudas a largo plazo	17.588	5867
Otros pasivos no corrientes	789	252
PASIVO CORRIENTE	5.421	1.742
Deudas a corto plazo	4.933	1.586
Otros pasivos corrientes	488	157
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	35.206	11.304

Miles de euros	TOTAL	TOTAL a %
Importe neto de la cifra de negocios	333	107
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(801)	(257)
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(128)	(40)
Otros resultados	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(596)	(190)
RESULTADO FINANCIERO	109	35
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(487)	(155)
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(487)	(155)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresada en miles de euros)**



31 de diciembre de 2023

Miles de euros

	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	62.779	10.376
Inversiones inmobiliarias	62.160	10.205
Otros activos no corrientes	619	171
ACTIVO CORRIENTE:	9.880	2.418
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.918	2.202
Otros activos corrientes	962	216
TOTAL ACTIVO	72.659	12.794
PATRIMONIO NETO	36.580	2.472
PASIVO NO CORRIENTE	29.145	8.271
Deudas a largo plazo	24.867	7.220
Otros pasivos no corrientes	4.278	1.051
PASIVO CORRIENTE	6.934	2.051
Deudas a corto plazo	4.800	1.397
Otros pasivos corrientes	2.134	654
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	72.659	12.794

Miles de euros

	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	1.173	257
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.818	750
Gastos de personal	(35)	(8)
Otros gastos de explotación	(655)	(170)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.301	829
RESULTADO FINANCIERO	(118)	(28)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.183	801
Impuestos sobre beneficios	(1.073)	(214)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.110	587

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio 2023 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro del valor en las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

	Activos financieros a largo plazo					
	Coste amortizado	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	TOTAL
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	1.500	2.458	-	-	1.500	2.458
Inversiones financieras no corrientes	4.027	4.170	-	-	4.027	4.170
Total activos financieros a largo plazo	5.527	6.628	-	-	5.527	6.628

Miles de euros

Activos financieros a corto plazo					
Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
7.307	8.315	-	-	7.307	8.315
7.307	8.315	-	-	7.307	8.315

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Total activos financieros a corto plazo

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)

	Pasivos financieros a largo plazo			
	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Deudas a largo plazo con accionistas	53.357	49.765	-	49.765
Deudas con entidades de crédito	145.706	151.942	-	151.942
Otras deudas	7.685	7.866	-	7.866
Otros pasivos financieros	51.382	50.150	-	50.150
Total pasivos financieros a largo plazo	258.130	259.723	-	259.723
				TOTAL
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito	18.147	15.317	-	15.317
Otras deudas	365	365	-	365
Otros pasivos financieros	50	2.570	-	2.570
Proveedores	1.955	2.297	-	1.955
Total pasivos financieros a corto plazo	20.517	20.549	-	20.549
				TOTAL



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



En el epígrafe clientes por ventas y prestación de servicios del activo financiero a corto plazo la Sociedad Dominante tiene registrada la factura emitida a unos de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 miles de euros. Actualmente, la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de éxito. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2024 se ha decidido reconocer sólo el 25% de la factura como ingresos y el resto, 3.987 miles de euros se han llevado a una cuenta de anticipo, recogida en el epígrafe de periodificaciones.

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los importes de los instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos descontados son los siguientes:

A 30 de junio de 2024

Miles de euros

	Activos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	1.500	1.500
Otros activos financieros		285	169	300	252	3.021	4.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.558	-	-	-	-	-	7.558
	7.558	285	169	300	252	4.521	13.085

Miles de euros

	Pasivos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	18.147	412	1.102	18.020	12.192	113.980	163.853
Otras deudas	365	371	377	306	390	6.241	8.050
Otros pasivos financieros	50	45.655	629	510	448	4.140	51.432
Deudas a l/p con accionistas – Acciones B	-	53.357	-	-	-	-	53.357
Proveedores	1.955	-	-	-	-	-	1.955
	20.517	99.795	2.108	18.836	13.030	124.361	278.647

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)**



A 31 de diciembre de 2023

Miles de euros	Activos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	2.458	2.458
Otros activos financieros	-	1.048	228	262	312	2.320	4.170
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	-	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.315	-	-	-	-	-	8.315
Deudores varios	-	-	-	-	-	-	-
	8.315	1.048	228	262	312	4.778	14.943

Miles de euros	Pasivos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	15.317	12.197	11.661	18.861	29.756	79.467	167.259
Otras deudas	365	371	377	383	390	6.345	8.231
Otros pasivos financieros	2.570	45.739	535	346	118	3.412	52.720
Deudas a l/p con accionistas - Acciones B	-	49.765	-	-	-	-	49.765
Proveedores	2.297	-	-	-	-	-	2.297
	20.549	108.072	12.573	19.590	30.264	89.224	280.272

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Miles de euros		
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.287	8.315
Deudores varios	20	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	251	536
	7.558	8.851

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Hasta 3 meses	960	1.350
Entre 3 y 6 meses	694	434
Más de 6 meses	5.633	6.531
	7.287	8.315

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Miles de euros	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Tesorería	15.239	20.858
	15.239	20.858

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y todas están denominadas en euros.

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, el Grupo debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 30 de junio de 2024 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 20.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 384 miles de euros (384 miles de euros en 2023).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 12.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 254 miles de euros (254 miles de euros en 2023).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros (16 miles de euros en 2023).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene a 30 de junio de 2024 una cantidad de 700 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (700 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).
- Por el préstamo con Banco Santander, S.A de 40.000 miles de euros, a 30 de junio de 2024 una cantidad de 1.500 miles euros (1.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Capital escriturado	31.394	31.394
	31.394	31.394
Número de acciones	31.393.925	31.393.925
Valor nominal por acción	1 €	1 €

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 31.393.925 acciones con un valor nominal de 1,00 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



No se han experimentado movimientos en el capital social del Grupo durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

A 30 de junio de 2024			
Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	24,29%	-	24,29%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	20,21%	-	20,21%
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17,91%	-	17,91%
Unicaja Banco, S.A.	9,78%	-	9,78%
Eurozasa, S.L.	5,46%	-	5,46%
Resto (40 accionistas)	22,35%	-	22,35%
Total	100%		100%

A 31 de diciembre de 2023			
Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	24,29%	-	24,29%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	20,21%	-	20,21%
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	17,91%	-	17,91%
Unicaja Banco, S.A.	9,78%	-	9,78%
Eurozasa, S.L.	5,46%	-	5,46%
Resto (40 accionistas)	22,35%	-	22,35%
Total	100%		100%

b) Resultado por acción

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo del resultado básico y diluido por acción:

	1 de enero de 2024 a 30 de junio de 2024	1 de enero de 2023 a 30 de junio de 2023
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	(8.750)	(10.518)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	31.393.925	30.955.303
Resultado básico por acción (euros)	(0,28)	(0,34)
Resultado diluido por acción (euros)	(0,28)	(0,34)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



a. GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

a) Ganancias acumuladas y otras reservas

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	1.730	1.730
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.566)	(3.332)
Prima de emisión	63.636	63.636
Otras reservas	286.506	312.471
	347.306	374.505

b) Distribución del resultado

El pasado 5 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante, que arroja un saldo negativo de UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (1.233.575,52€) a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

b. PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

El detalle y movimiento de las participaciones no Dominantes del periodo es la que sigue:

	Miles de euros		
	Mazabi General Dávila, S.L	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2022	2.865	119	2.984
Altas	320	-	320
Bajas	-	(57)	(57)
Resultados	(70)	(46)	(116)
Saldo a 31.12.2023	3.115	16	3.131
Saldo a 31.12.2023	3.115	16	3.131
Altas	-	-	-
Bajas	(70)	-	(70)
Resultados	176	(1)	175
Saldo a 30.06.2024	3.221	15	3.236

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	145.706	151.942
Otras deudas	7.685	7.866
Otros pasivos financieros	45.591	43.854
Deudas con accionistas (Nota 18)	53.357	49.765
Fianzas y otras garantías	5.791	6.296
	258.130	259.723
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	18.147	15.317
Otras deudas	365	365
Otros pasivos financieros	50	2.570
Proveedores y otras cuentas a pagar	1.955	2.297
	20.517	20.549

En el epígrafe "Deuda con entidades de crédito", con fecha 9 de marzo de 2023, se llevó a cabo la novación del préstamo asociado al activo Cala Mandiá, financiado con la entidad Banca March. El importe dispuesto ha sido de 1.448 miles de euros, aumentando el importe financiado hasta 3.000 miles de euros. Además, el 12 de mayo de 2023 se amortizó la póliza que la sociedad dominante tenía con Bankinter por importe de 2 millones de euros.

En este mismo epígrafe, como consecuencia de las ventas de fecha 29 de marzo de 2023 (Nassica y Amara 20) junto con la venta del 20 de junio de 2023 (San Onofre), la venta del 26 de octubre de 2023 (Mediana Parque Oeste), la venta del 15 de noviembre de 2023 (Paseo de la Habana,16), la venta del 20 de diciembre de 2023 (Velázquez, 123) y la venta del 22 de diciembre de 2023 (Hotel Conil Park) se ha producido una amortización de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles vendidos de un total de 32.380 miles de euros.

El importe de "Otras deudas" corresponde a los arrendamientos que financian las inversiones inmobiliarias del edificio Obenque.

Dentro del epígrafe de "Otros pasivos financieros" se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad.

En Otros pasivos financieros se recoge la deuda que la Sociedad Dominante contrajo con FRUX SPV 3, S.à.r.l. y Arcano Private Debt I por un importe 44.208 miles de euros. El contrato de financiación se efectuó el 26 de julio de 2022, con fecha de vencimiento 25 de julio de 2025. Este préstamo se devenga a un tipo de interés variable de EURIBOR más el 7,50%. Además, adicionalmente, trimestralmente se capitaliza un 3% de interés anual. Respecto al epígrafe de "periodificaciones a corto plazo", en clientes por ventas y prestación de servicios del activo financiero a corto plazo la sociedad dominante tiene registrada la factura emitida a unos

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



de sus inquilinos por incumplimiento de contrato por un importe de 5.316 miles de euros. Actualmente, la Sociedad Dominante se encuentra en un proceso judicial, al que se le otorga un alto nivel de éxito.

El importe en libros de Proveedores corresponde principalmente al suministro de materiales y servicios para las obras de mejoras de las inversiones inmobiliarias.

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo es el siguiente:

A 30 de junio de 2024	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.121	151	1.272
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.192	733	12.925
Préstamo hipotecario Cala Mandiá	B. March	09/04/2018	01/12/2034	3.000.000	2.641	200	2.841
Préstamo hipotecario Bankinter 2,3 M	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.778	172	1.950
Préstamo hipotecario Bankinter 754	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	586	56	642
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.015	229	4.244
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	3.658	650	4.308
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	7.707	448	8.155
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	16.083	864	16.948
Préstamo hipotecario Santander 12M	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	7.872	360	8.232
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	0	459	459
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	0	1.105	1.105
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/03/2025	7.500	0	1.324	1.324
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	15.083	2.419	17.502
Préstamo hipotecario Santander Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	33.636	3.833	37.469
Préstamo hipotecario CaixaBank Biniancollet	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	7.392	784	8.176
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.503	1.148	9.651
Préstamo Cajamar Hotel Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.521	1.110	9.631
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA 4M	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.380	266	3.646
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	5	529	534
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	11.076	1.305	12.381
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	458	0	458
					145.706	18.147	163.852

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)**



A 31 de diciembre de 2023	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.196	151	1.347
Crédito CaixaBank	CaixaBank	28/07/2022	14/09/2028	20.000	12.540	733	13.273
Préstamo hipotecario Cala Mandiá	B. March	09/04/2018	01/12/2034	3.000	2.641	200	2.841
Préstamo hipotecario Bankinter	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	2.330	1.846	172	2.018
Préstamo hipotecario Bankinter	Bankinter	07/07/2022	07/07/2034	754	609	56	665
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	28/07/2022	11/07/2030	4.500	4.097	172	4.269
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	3.939	581	4.520
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	7.961	448	8.409
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	19/07/2022	31/05/2031	18.000	16.462	772	17.234
Préstamo hipotecario Santander	Santander	18/03/2022	22/06/2027	12.000	8.032	360	8.392
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	178	528	706
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	429	1.019	1.448
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	16/07/2020	20/03/2025	7.500	412	1.710	2.122
Préstamo hipotecario Unicaja	Unicaja	29/12/2020	29/12/2032	20.000	15.997	1.870	17.867
Préstamo hipotecario Santander Carretas	Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	34.556	1.848	36.404
Préstamo hipotecario CaixaBank Biniancollet	CaixaBank	27/07/2022	01/02/2035	10.000	7.768	698	8.466
Préstamo B.March Hotel Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.930	995	9.925
Préstamo Cajamar Hotel Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	8.948	995	9.943
Préstamo hipotecario Zamudio BBVA	BBVA	19/07/2022	31/07/2037	4.000	3.462	224	3.686
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	247	488	735
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	11.466	1.297	12.763
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	226	-	226
					151.942	15.317	167.259

Los tipos de interés de las financiaciones firmadas por el Grupo se encuentran dentro del rango de tipos variables del EURIBOR más 0,50% y 2% y dentro del rango de tipos fijos del 0,73% y 2,63%.

Los vencimientos de la deuda financiera se desglosan en la Nota 8.

Garantías hipotecarias

El detalle de las deudas suscritas por el Grupo garantizadas mediante hipoteca, así como los activos hipotecados, es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Deuda con garantía hipotecaria	184.485	191.837
Valor razonable de los activos hipotecados	502.310	526.812

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



13. INGRESOS Y GASTOS

a. Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

	Porcentaje		Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023
Mercado				
Nacional	100%	99%	15.116	16.844
Extranjero	0%	1%	47	87
	100%	100%	15.163	16.931

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023
Ingresos		
Rentas	11.757	14.554
Refacturación de gastos	3.406	2.377
	15.163	16.931

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y rentas.

b. Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023
Sueldos, salarios y asimilados	622	580
Cargas sociales	177	158
	799	738

No ha habido indemnizaciones por despido a 30 de junio de 2024 ni de 2023.

El número medio de empleados del Grupo en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024 y en el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023
Directivos	4	4
Titulados superiores	5	7
Administrativos y otros	10	11
	19	22

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



El número de empleados a 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023
Directivos	3	4
Titulados superiores	5	7
Administrativos y otros	10	11
	18	22

La distribución por sexos a 30 de junio de 2024 es la siguiente:

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	2	3
Titulados superiores	1	4	5
Administrativos y otros	6	4	10
	8	10	18

La distribución por sexos a 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	3	4
Titulados superiores	2	5	7
Administrativos y otros	6	5	11
	9	13	22

A 30 de junio de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 12 hombres y 2 mujeres y a 30 de junio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se componía de 13 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



c. Servicios exteriores

Dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación", el desglose de los servicios exteriores es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023
Comunidades	1.825	1.832
Reparaciones y conservación	769	694
Servicios profesionales independientes	1.787	2.727
Transportes	3	4
Primas de seguros	147	116
Servicios bancarios y similares	14	32
Publicidad	195	196
Suministros	413	485
Otros servicios	167	148
	5.320	6.234

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (ver nota 17).

d. Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 6).

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2024	A 30 de junio de 2023
Ingresos financieros	310	74
De valores negociables y otros instrumentos financieros	310	74
Gastos financieros	(8.143)	(8.337)
Por deudas con terceros	(8.143)	(8.337)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Total	(7.833)	(8.263)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	A 30 de junio de 2024	A 31 de diciembre de 2023
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	58	555
Hacienda Pública, deudora por IS	142	-
	200	555
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IS	65	62
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	81	130
Impuesto sobre el valor añadido y similares	486	178
	632	370

b) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Activos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2023	1.042	17	1.059
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	19	19
A 31 de diciembre de 2023	1.042	36	1.078
Altas de combinaciones de negocio	-	-	-
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Por diferencias temporarias deducibles	-	(19)	(19)
A 30 de junio de 2024	1.042	17	1.059

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2023	24.716	-	24.716
Bajas	(1.302)	-	(1.302)
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob	(471)	-	(471)
A 31 de diciembre de 2023	22.943	-	22.943
Bajas	-	-	-
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob	(21)	-	(21)
A 30 de junio de 2024	22.922	-	22.922

c) Inspecciones fiscales

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2024 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores del Grupo consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas intermedias, el Grupo cuenta con las siguientes inspecciones fiscales en curso:

- Con fecha 1 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo Mazabi Tropicana, S.L., (sociedad absorbida por la sociedad dominante en 2022), recibió la notificación de actuaciones inspectoras por parte de la Agencia Tributaria de Islas Baleares con relación al AJD (Impuesto de sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) que recayó sobre la adquisición del Hotel Club Playa Tropicana. En relación a la misma, con fecha 15 de diciembre de 2017, se recibió acta por parte de la administración tributaria resultante en una deuda a ingresar por importe de 1.836 miles de euros (incluidos intereses de demora). Tras firmar el acta en disconformidad, la sociedad recibió con fecha 3 de julio 2018 el correspondiente acuerdo de liquidación derivado del acta de disconformidad, sobre el que se interpuso reclamación económico-administrativa con fecha 24 de julio de 2018. Tras ello, y en relación con el acta mencionada anteriormente, la sociedad recibió expediente sancionador por infracción tributaria, resultante en una sanción de

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)**



550 miles euros. Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, Mazabi Tropicana, S.L. solicitó diferentes propuestas de fraccionamiento de pago y, tras presentar diferentes alegaciones, recibió con fecha 30 de mayo de 2019 notificación de suspensión de ejecución de la sanción derivada del expediente sancionador. Como consecuencia, en relación con dicha inspección, la sociedad dominante en el ejercicio 2022 pagó el importe restante del ITP pendiente para ahorrarse los intereses por el aplazamiento, 670 miles de euros al 31 de diciembre de 2022, en 2021 se pagaron 212 miles de euros. En relación con el importe derivado de la sanción, la sociedad dominante en el ejercicio 2022 también ha pagado la cuantía íntegramente para evitar en un futuro posible intereses de demora. El proceso sigue abierto, los Administradores siguen a la espera de una resolución en firme por parte de la Administración Tributaria.

- Adicionalmente, la entidad Mazabi Lanzarote fue absorbida por Silicius mediante un proceso de fusión por absorción en diciembre de 2019. En este sentido, en el ejercicio 2016, Mazabi Lanzarote se acogió a la exención por reinversión previsto en la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto Sobre Sociedades por las rentas obtenidas por la transmisión de un complejo hotelero localizado en Lanzarote, con lo que en dicho ejercicio no tributó en su Impuesto sobre Sociedades por el beneficio generado con la venta. Como resultado de lo anterior, la citada sociedad se encontraba en la obligación de reinvertir 15.000 miles de euros entre los ejercicios 2015 y 2019 (fecha límite 1/12/2019). A estos efectos, la NFIS exige el cumplimiento de los siguientes requisitos: i) reinversión de la renta obtenida en un plazo entre el año previo y los 3 siguientes a la transmisión (2015-2019) y ii) mantenimiento de los elementos en que se ha materializado la reinversión en el patrimonio de la Compañía durante 5 años. Por aplicación de dicho régimen, Mazabi Lanzarote reinvertió la totalidad de la renta obtenida en el Hotel Cala Mandía Park y un inmueble localizado en Castellón ("Edificio Conforama"). De esta forma, en el ejercicio 2019, Mazabi Lanzarote terminó de materializar la reinversión de 15.000 miles de euros, consolidando la exención por reinversión a la que se acogió en el ejercicio 2016.

En este sentido, los elementos en los que se efectuó la reinversión deberán permanecer en el patrimonio de la entidad salvo pérdidas justificadas, durante 5 años desde que se haya materializado la reinversión. En consecuencia, Silicius, como entidad absorbente de Mazabi Lanzarote, se ha subrogado en los derechos y obligaciones de esta entidad, debiendo mantener en su activo durante 5 años los inmuebles en los que se materializó la reinversión.

15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene contabilizadas provisiones por valor de 43 miles de euros. Principalmente se componen en provisiones para impuestos.

Adicionalmente a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)**



b) Avales

A 30 de junio de 2024, el Grupo tiene contratados avales por importe de 1.232 miles de euros (1.168 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

a) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración de la Sociedad dominante y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante o su Grupo.

Del mismo modo, los Administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto del Grupo, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros del Consejo han puesto de manifiesto al resto de miembros del Consejo de Administración y a la Junta de Accionistas que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de las sociedades del Grupo.

Se hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración comunican si a 30 de junio de 2024 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo. Sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en el Grupo.

b) Retribución a los miembros del Consejo de Administración y a la alta dirección

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, ha ascendido a 76 miles de euros por los servicios prestados (74 miles de euros a 30 de junio de 2023) y no ha habido remuneración a alta dirección a 30 de junio de 2024. (la remuneración durante 2023 a la alta dirección ha sido de 70 miles de euros.)

Asimismo, la Sociedad Dominante no ha pagado ningún importe en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración de la misma o a la alta dirección por el ejercicio de su cargo durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por el Grupo. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

a. Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 30 de junio de 2024 y 2023:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	553	1.450
Total	553	1.450
Ingresos financieros		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	6
Atalaya Atocha, S.L.	43	40
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	15	28
Total	58	74

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 el Grupo no se ha registrado adicionalmente ningún importe en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputado directamente contra Ganancias acumuladas (ningún importe a 30 de junio de 2023) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (ningún importe a 30 de junio de 2023).

b. Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

A 30 de junio de 2024	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.500	-	-
Mazabi General Dávila, S.L.	-	-	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	1.790	-	53.357	-
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	-
Total	1.790	1.500	53.357	-

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



	Miles de euros			
A 31 de diciembre de 2023	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.458	-	-
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	-	1.000	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	2.225	-	49.765	-
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	-
Total	2.225	2.458	49.765	-

(*) El saldo registrado a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 con la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. como "créditos a los accionistas" corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias como parte de los activos aportados en la transacción (Nota 6).

17.1 Deudas con accionistas: Centros Comerciales La Fira, Nassica y Thader (Merlin Properties SOCIMI, S.A.)

Con fecha 27 de febrero de 2020 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria de la Sociedad dominante una ampliación de capital a la que acudió la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. mediante aportación no dineraria. Los activos aportados, cuyo valor razonable ascendió a 173.042 miles de euros, son los siguientes:

- El "Centro Comercial La Fira" por un valor de 84.859 miles de euros, sin carga hipotecaria asociada
- El "Centro Comercial Thader" por un valor de 72.593 miles de euros, sin carga hipotecaria asociada
- El parque de medianas superficies alquilado a Leroy Merlin sito en el Centro Comercial Nassica" por un valor 15.590 miles de euros, sin carga hipotecaria asociada

En relación con la entrada como socio de Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, Merlin) se suscribió el 27 de septiembre de 2019, un acuerdo de socios con la citada sociedad. El citado acuerdo incorpora un mecanismo de liquidez sobre las participaciones de Merlin, en vigor a partir de 2020:

• Acciones A: la recompra de estas acciones se ejecutó el 27 de julio de 2022 por un importe de 80.964 miles de euros que se correspondía con un precio de 15,70 €/acción para la amortización de 5.156.925 acciones propiedad de Merlin Properties SOCIMI, S.A.

• Acciones B. En relación con las mismas, llegado el quinto aniversario de la fecha de cierre de la primera aportación por parte de Merlin, Silicius podrá, dentro de los cinco meses siguientes a la finalización de dicho plazo (Quinto Aniversario), proceder a la compra o amortización en metálico del 50% restante de las acciones a un precio por acción equivalente al último valor neto de activos (NAV) por acción disponible a la fecha del Quinto Aniversario incrementado en un 30%. Para el caso de que Silicius no decidiera ejercer su derecho conforme a lo previsto en el apartado anterior, Merlin podrá solicitar a Silicius, dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de cinco meses, la compra o amortización de las Acciones Liquidadas B mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- (a) La amortización íntegra por Silicius de la participación de Merlin mediante la devolución en especie de determinados activos inmobiliarios preseleccionados por Merlin (los Activos); o, alternativamente,

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)**



- (b) la adquisición por Merlin de los Activos, y la posterior aplicación por Silicius de parte de la contraprestación dineraria de dicha adquisición para la recompra o amortización en efectivo de la participación íntegra de Merlin en Silicius.

El valor neto atribuido a los Activos de Silicius a los efectos de lo previsto en los apartados (a) y (b) anteriores se calculará sobre la base del último valor neto de los Activos (NAV) disponible de Silicius a la fecha del Quinto Aniversario, aplicando una prima sobre dicho valor neto de Activos (NAV) del 30%. Asimismo, para el supuesto de recompra o amortización en efectivo previsto en el apartado (b) anterior, el precio de dicha recompra o amortización se calculará sobre la base del último valor neto de activos (NAV) por acción disponible de Silicius a la fecha del Quinto Aniversario.

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de Silicius no estuviera conforme con la selección de Activos llevada a cabo por Merlin, Silicius deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Liquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en el apartado anterior en materia de ajustes al precio de compra o amortización en el supuesto de que, con anterioridad al Quinto Aniversario, Merlin hubiera transmitido acciones de la Sociedad dominante en un número que excediera del número de Acciones Liquidas A. En relación con este mecanismo, la Sociedad dominante procedió a registrar un pasivo por valor de 10.000 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las acciones no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte, siguiendo un principio de prudencia en la combinación de negocios, para reflejar las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación con las acciones B.

En relación con el compromiso de adquisición de las Acciones B por parte de la Sociedad dominante, la misma debe ser sometida y autorizada de forma expresa por parte de la Junta General de Silicius y siempre dentro de los límites y requisitos de autocartera establecidos por la ley de Sociedades de Capital. En caso de incumplimiento por parte de Silicius de sus obligaciones derivadas del citado mecanismo de liquidez, Merlin podrá solicitar la resolución del contrato de gestión suscrito entre Silicius y Mazabi como sociedad gestora.

El derecho de Merlin a instar la resolución del Contrato de Gestión no podrá ejercitarse después del 6º aniversario de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital.

c. Contrato de gestión

A continuación, se incluye un resumen de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado con la sociedad Mazabi Gestión, S.L.:

En agosto de 2018 la Sociedad Dominante y su empresa vinculada Mazabi Gestión, S.L. (la Sociedad Gestora o Gestor) firmaron un Contrato de Gestión (en adelante, el "Contrato de Gestión") con efecto retroactivo al 1 de enero de 2018, que determinaba la relación entre las partes y al que las partes añadieron adendas complementarias durante el ejercicio 2019. En fecha 27 de septiembre de 2019 se firmó un nuevo contrato entre las partes estableciendo nuevas condiciones, siendo éstas las que se presentan a continuación:

Servicios

En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la Sociedad Gestora prestará a la Sociedad dominante. A continuación, se presenta una descripción de los principales servicios prestados relacionados con los aspectos organizativos, de administración financiera, técnica y legal:

1. Asumir la gestión general diaria de la Sociedad dominante y de sus bienes inmuebles e informar al Consejo de Administración en la forma establecida en el Contrato: asistencia al Consejo de Administración,

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



llevar a cabo la contabilidad y cumplimiento de las obligaciones legales, archivo y custodia de documentos, coordinación manual de cumplimiento, procedimientos y compliance, elaboración de un cash flow mensual, apoyo y elaboración de documentos exigidos o necesarios para la admisión en un mercado regulado, elaboración antes de los 120 días siguientes al cierre de cada ejercicio de un informe sobre los riesgos cubiertos por los seguros de la Sociedad dominante, elaboración anual de informes de cumplimientos de ratios en contratos de financiación, valoración teórica de inmuebles, informes de situación del sector y coordinación en la gestión de los inmuebles y servicios de oficina

2. Preparar e implantar la Estrategia de Inversión, el Plan de Negocio y el Presupuesto: Hacer todo lo posible para que la Sociedad dominante alcance o supere sus objetivos expuestos en la Estrategia y en el Plan de Negocio.

3. Otros servicios: La Sociedad Gestora llevará a cabo el seguimiento de la actividad de la Sociedad dominante y asesorará en sus tareas al Equipo Directivo/Consejo de Socios/Consejo de Administración.

Obligaciones de las partes

La Sociedad Gestora se compromete a realizar los servicios descritos de forma diligente y puntual, actuar de conformidad con las leyes y normativas aplicables, obtener y mantener todos los permisos necesarios para prestar el servicio, actuar conforme a la Estrategia de la Sociedad dominante, disponer de los medios necesarios, colaborar con profesionalidad con cualesquiera otros consultores o profesionales, en definitiva, atender al cumplimiento de sus funciones como Gestor.

La Sociedad dominante se compromete a facilitar la información que sea necesaria para la adecuada prestación de servicios en tiempo y plazo.

Remuneración

En concepto de remuneración por los servicios descritos en el Contrato de Gestión, la Sociedad Gestora recibirá una remuneración fija anual y una variable determinada como un porcentaje de las rentas obtenidas por la Sociedad dominante.

Remuneración fija: La remuneración fija será de 10 miles de euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de la Sociedad dominante y 6 miles de euros anuales por las sociedades participadas al más del 50% por la Sociedad dominante. Dicha cantidad se actualizará anualmente el 1 de enero de cada año de acuerdo al IPC.

Remuneración variable: La remuneración variable constará de los siguientes tramos:

- En concepto de gestión, el Gestor percibirá mensualmente el 5% de las rentas facturadas por la Sociedad dominante y sus filiales o sociedades participadas en concepto de arrendamiento de los activos inmobiliarios.
- Comisión de intervención: Comisión por operaciones de adquisición, por la búsqueda, la adquisición de activos inmobiliarios, por los servicios de estructuración jurídica y fiscal, y por la intervención en las operaciones el 1,5% del mayor importe entre el precio de compra del activo inmobiliario o el valor otorgado a la aportación no dineraria en caso de aportación de una participación o activo inmobiliario. Comisiones también en concepto de comisión por la intervención en las operaciones de enajenación de activos inmobiliarios, el 1,5% del importe de cada venta o el valor bruto otorgado al activo inmobiliario.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



Forma de pago

Los honorarios de la Sociedad Gestora devengados de conformidad con lo expuesto anteriormente serán abonados por la Sociedad dominante mensualmente dentro de los 5 primeros días de cada mes.

Por último, el Gestor podrá solicitar a la Sociedad dominante que hasta un 50% del importe correspondiente a todas las comisiones se abone a una de las entidades que designe en su grupo en forma de participaciones o acciones de la Sociedad dominante que se valorarán por referencia al NAV de la Sociedad dominante y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. La Sociedad dominante se compromete a atender este pago mediante participaciones que mantenga en autocartera o, en caso de no ser suficiente, mediante la emisión de nuevas participaciones. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran como remota la posibilidad de tener que abonar mediante participaciones a la Sociedad Gestora. A fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales consolidadas, aquellos saldos debidos a la Sociedad Gestora han sido totalmente satisfechos en efectivo.

En las comisiones que el Gestor tiene derecho a percibir conforme a las condiciones anteriores no se entiende que estén incluidos los costes que debe asumir la Sociedad dominante, incurridos y directamente relacionados con los servicios del Contrato, y por consiguiente, esos costes deberán ser abonados por separado por la Sociedad dominante.

Duración y vigencia

La prestación de servicios comienza en la fecha de firma del Contrato y permanecerá en vigor hasta la fecha en que se cumplan 20 años a contar desde entonces, y se prorrogará por plazos de 5 años salvo que cualquiera de las partes notifique lo contrario.

El Contrato de Gestión podrá resolverse de manera anticipada por incumplimiento de cualquiera de las partes de las cláusulas del Contrato.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Expresadas en miles de euros)**



18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021 de 9 de julio.

La Sociedad Dominante, antes del 1 de enero de 2020 mantenía unas reservas negativas de 108 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el ejercicio 2022 tuvo lugar la distribución de dividendo correspondiente al ejercicio 2021, de los cuales 1.039 miles de euros han sido aplicados como dividendos.

Asimismo, el pasado 27 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas acordó la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2022, de los cuales 8.727 miles de euros serán aplicados como dividendos (Nota 11).

A este respecto, sobre los 8.727 miles de euros:

- 2.802 miles de euros procedían de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- 5.925 miles de euros procedían de rentas sujetas al tipo de gravamen general del IS.

El pasado 05 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución del resultado correspondiente al ejercicio 2023 de la Sociedad, que arroja un saldo negativo de UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (1.233.575,52.-€) a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

- Dividendo de ejercicio 2021 por importe de 1.039 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2023.
- Dividendo del ejercicio 2022 por importe de 8.727 miles de euros aprobado por la Junta General de Accionistas del 27 de junio de 2023.
- Acuerdo de distribución del resultado negativo del ejercicio 2023 por importe de -1.233 millones de euros aprobado por la Junta General de Accionistas del 5 de junio de 2024.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 (Expresadas en miles de euros)



- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver Anexo II.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por el Grupo se encuentran dentro de este apartado. Por otro lado, las participaciones en entidades cumplen los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

19. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades del Grupo no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

20. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2024 hasta la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se han producido hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en las presentes notas explicativas.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

A 30 de junio de 2024

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	CI Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2023

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	CI Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	34,05	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,00	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO



Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Velázquez, 136	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de la Castellana, 178	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de Yeserías, 9	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Blanca de Navarra, 10	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Obenque, 4	Madrid	Madrid	28/04/2017	01/01/2019	Oficinas
Avda. de Aragón, 148-150	Vigo	Pontevedra	13/12/2018	01/01/2019	Retail
Plaza Fernández Duró, 3	Zamora	Zamora	31/12/2019	31/12/2019	Retail
Parque Tecnológico Zamudio	Zamudio	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Oficinas
Careaga, 109	Barakaldo	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Retail
San Joaquín, 8	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Retail
Conde de Peñalver, 60	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
Felipe V, 2	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
Plaza Mayor, 6	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Residencial
Riu Segura	Valencia	Valencia	06/06/2019	06/06/2019	Logístico
CC Bahía Plaza	Los Barrios	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
Urb Cala Mandiá	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Residencial
CC La Fira	Reus	Tarragona	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
Hotel Plaza Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Hotel
Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Retail
Edificio Arista	Rivas Vaciamadrid	Madrid	29/12/2020	29/12/2020	Oficinas
Carretas, 10 - Paz, 11	Madrid	Madrid	24/07/2019	27/09/2022	Hotel
Cala Domingos sn	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	27/09/2022	Hotel
Paseo General Dávila, 87	Santander	Cantabria	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas
Atocha, 8-10	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Residencial
130, Route d' Arlon	Strassen	Luxemburgo	21/11/2019	21/11/2019	Retail
166 Vauxhall Bridge Road	Londres	Reino Unido	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Reguliersdwaarsstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Biniacollet	Menorca	Islas Baleares	05/02/2021	27/09/2022	Hotel

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024



El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., en fecha 31 de julio de 2024, y en cumplimiento de la legislación vigente aplicable a la Sociedad dominante procede a preparar los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés
(Presidente del Consejo de
Administración)

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando
(Vocal del Consejo de Administración)

**D. Guillermo Ignacio de la Puerta
Olabarria**
(Vocal del Consejo de Administración y
Vicesecretario)

Royo Wood, S.L.
Persona física representante **D. Santiago
Royo López**
(Vocal del Consejo de Administración)

Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
Persona física representante **D. Vicente
Gómez de la Cruz**
(Vocal del Consejo de Administración)

Eurozasa, S.L.
Persona física representante **Dña.
Concepción Díaz Guerrero**
(Vocal del Consejo de Administración)

Amitron, S.L.
Persona física representante **D. Miguel
Hernando Martínez**
(Vocal del Consejo de Administración)

Kenvest Restoration, S.L.
Persona física representante **D. Daniel
de la Pedraja Yllera**
(Vocal del Consejo de Administración)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024**



silicius
SOCIMI

Suarlopez, S.L.

**Persona física representante D. Luis
Francisco Suárez López**

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Retail, S.L.U.

**Persona física representante D.
Francisco Rivas González**

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Oficinas, S.L.U.

**Persona física representante D. Daniel
González Martínez**

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

**Persona física representante D.
Miguel Ollero Barrera**

(Vocal del Consejo de Administración)

Camin de la Mesa, S.L.U.

**Persona física representante Dña
Cristina Rubio García**

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024



Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 en la sesión del 31 de julio de 2024, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que doy Fe, en Madrid a 31 de julio de 2024.

Asimismo, certifico que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Luis Ortego Castañeda

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 8.1 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros Resumidos Consolidados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance intermedio resumido consolidado, cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y sus notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, preparados por el Consejo de Administración en su reunión del 31 de julio de 2024 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Madrid, 31 de julio de 2024.



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés
(Presidente del Consejo de Administración)



D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando
(Vocal del Consejo de Administración)



D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria
(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)



Royo Wood, S.L.
Persona física representante D. Santiago Royo López
(Vocal del Consejo de Administración)



Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
Persona física representante D. Vicente Gómez de la Cruz
(Vocal del Consejo de Administración)



Eurozasa, S.L.
Persona física representante Dña. Concepción Díaz Guerrero
(Vocal del Consejo de Administración)



Amitron, S.L.

**Persona física representante D. Miguel
Hernando Martínez**

(Vocal del Consejo de Administración)



Kenvest Restoration, S.L.

**Persona física representante D. Daniel
de la Pedraja Yllera**

(Vocal del Consejo de Administración)



Suarlopez, S.L.

**Persona física representante D. Luis
Francisco Suárez López**

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Retail, S.L.U.

**Persona física representante D.
Francisco Rivas González**

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Oficinas, S.L.U.

**Persona física representante D. Daniel
González Martínez**

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

**Persona física representante D.
Miguel Ollero Barrera**

(Vocal del Consejo de Administración)



Camin de la Mesa, S.L.U.

**Persona física representante Dña
Cristina Rubio García**

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)



**CERTIFICACIÓN DE LA MERCANTIL
"SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**

D. LUIS ORTEGO CASTAÑEDA, en su condición de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, provista de CIF A-87382453, con domicilio social en Madrid, calle Velázquez, nº 123, 6º, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Sección 8, Hoja M-611.703,

CERTIFICA

- I. Que con fecha de 31 de julio de 2024, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad la formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis (6) meses finalizado el 30 de junio de 2024; Aprobación del Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024; Y aprobación del Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
- II. Que la celebración de la Reunión del Consejo de Administración se realizó a través de medio telemáticos, procediéndose a la remisión de los documentos anteriormente referenciados para su firma por parte de la totalidad de los consejeros a través de la plataforma de firma electrónica "Signaturit".
- III. Que por imposibilidad técnica derivada del "tamaño de los archivos" al enviar la documentación a través de "Signaturit" no ha sido posible la firma por parte de los consejeros en todas las hojas, habiéndose exclusivamente firmado electrónicamente la Hoja de Firmas.
- IV. Que sin perjuicio de lo anterior, las Hojas de Firmas corresponden a las cuentas anuales e Informes de Gestión formulados por parte del Consejo de Administración en su Reunión de 31 de julio de 2024, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 31 de julio de 2024.

Vº. Bº. PRESIDENTE

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Luis Ortego Castañeda

ANEXO III – EEFF INDIVIDUALES SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Miles de euros	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	76.702	78.122
Inversiones inmobiliarias	449.846	454.276
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	11.194	10.968
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	0	0
Inversiones financieras a largo plazo	4.027	4.618
Inversiones financieras a largo plazo	4.027	4.618
Activos por impuesto diferido	901	901
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	542.670	548.885
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	0	51
Anticipos a proveedores	0	51
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.598	8.441
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.400	7.952
Deudores varios		357
Otros créditos con las Administraciones Públicas	198	132
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	2.392	2.570
Inversiones financieras a corto plazo	0	0
Periodificaciones a corto plazo	216	139
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.911	19.433
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	24.118	30.634
TOTAL ACTIVO	566.787	579.519

Miles de euros	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS	277.383	288.557
Capital social	31.394	31.394
Prima de emisión	63.636	63.636
Reservas	243.893	244.826
Acciones en patrimonio propias	(300)	(300)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	(53.657)	(49.765)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	(7.583)	-1.234
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad	277.383	288.557
TOTAL PATRIMONIO NETO	277.383	288.557
PASIVO NO CORRIENTE		
Provisiones a largo plazo		
Deudas a largo plazo	192.518	197.544
Deudas con entidades de crédito	134.172	140.249
Otras deudas	7.685	7.866
Otros pasivos financieros	50.661	49.429
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	53.357	49.765
Pasivos por impuesto diferido	18.378	18.378
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	264.253	265.687
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	17.384	16.904
Deudas con entidades de crédito	16.840	14.018
Otras deudas	405	365
Otros pasivos financieros	139	2.521
Otras deudas a corto plazo con accionistas	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.313	2.817
Proveedores y otras cuentas a pagar	1.787	2.258
Otras deudas con las Administraciones Públicas	467	523
Anticipos de clientes	60	36
Periodificaciones a corto plazo	5.454	5.554
TOTAL PASIVO CORRIENTE	25.151	25.275
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	566.787	579.519

Miles de euros	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	14.076	15.834
Prestación de servicios	14.076	15.834
Otros ingresos de explotación	-	1.393
Gastos de personal	(758)	(701)
Sueldos, salarios y asimilados	(591)	(551)
Cargas sociales	(168)	(150)
Otros gastos de explotación	(6.742)	(7.862)
Servicios exteriores	(5.254)	(6.044)
Otros tributos	(1.443)	(1.736)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(44)	(83)
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Deterioro del inmovilizado intangible	-	-
Amortización	(6.214)	(6.236)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(250)	5.289
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	112	7.717
Deterioro y resultado por enajenaciones de sociedades dependientes	-	-
Ingresos financieros	306	74
Gastos financieros	(8.001)	(8.186)
Diferencias de cambio	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(7.695)	(8.112)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(7.583)	(396)
Impuestos sobre beneficios	-	460
RESULTADO DEL EJERCICIO	(7.583)	64