

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LAS ACCIONES DE

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



Septiembre de 2021

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Growth**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Silicius**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 1/2020 de BME Growth**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 4/2020 de BME Growth**”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante, el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Silicius cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Silicius ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN.....	9
1.1. Responsabilidad sobre el Documento	9
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	9
1.3. Principales factores de riesgo.....	10
1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia	16
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	20
1.6. Administradores y altos directivos del emisor	24
1.7. Composición accionarial.....	25
1.8. Información relativa a las acciones	26
1.9. Información adicional	27
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO... 28	
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	28
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	28
2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social	29
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	31
2.4.1. Nombre legal y comercial	31
2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	31

2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth	56
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	56
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	56
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	95
2.6.3.	Información fiscal	95
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	107
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	111
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	121
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	122
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	126
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	126
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	129
2.12.	Información financiera	130

2.12.1.	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	130
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	153
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	154
2.12.4.	Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	158
2.12.5.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	158
2.13.	Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	160
2.14.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	161
2.15.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	162
2.15.1.	Principales inversiones del Emisor	163
2.15.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	164
2.16.	Información relativa a operaciones vinculadas	164

2.16.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	164
2.17.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	172
2.18.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	172
2.18.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	172
2.18.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.	173
2.18.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciads a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	180
2.18.4.	Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.....	182
2.18.5.	Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....	183

2.19.	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	183
2.20.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	184
2.21.	Declaración sobre el Capital circulante.....	185
2.22.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	185
2.23.	Factores de riesgo	185
2.23.1	Riesgos operativos y del sector	186
2.23.2	Riesgos ligados a las acciones.....	194
2.23.3	Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales	195
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	199
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación.....	199
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	199
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	200
3.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	200
3.5.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth	201
3.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad	201
3.7.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	202
3.8.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	204

4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	206
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	212
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	212
5.2.	En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	212
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	213
6.	TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	214
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	215
ANEXO II	Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019	216
ANEXO III	Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020	217
ANEXO IV	Informe de valoración de los activos de la Compañía.....	218
ANEXO V	Informe de valoración independiente de la Compañía	219
ANEXO VI	Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad	220

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Silicius presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo y que toda decisión de invertir en las acciones de la Sociedad debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Ignacio Francisco Mencos Valdés, D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, D. Vicente Gómez de la Cruz, D. Marino Medina Martínez, Royo Wood S.L. (debidamente representada por D. Santiago Royo López), Atalaya Inversiones Financieras, S.L. (debidamente representada por D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarría), Eurozasa, S.L. (debidamente representada por Dña. Concepción Díaz Guerrero), Amitron, S.L. (debidamente representada por D. Miguel Hernando Martínez), Kenvest Restoration, S.L. (debidamente representada por D. Daniel de la Pedraja Yllera), Suarlopez, S.L. (debidamente representada por D. Luis Francisco Suárez López), La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U. (debidamente representada por Daniel González Martínez), Merlin Retail, S.L.U. (debidamente representada por D. Francisco Rivas González), Merlin Properties SOCIMI, S.A. (debidamente representada por D. Miguel Ollero Barrera) y Peña Rueda, S.L.U. (debidamente representada por D. Álvaro Jimeno García), en virtud de los acuerdos aprobados por la Junta General y Extraordinaria de 29 de abril de 2021, asumen en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 9 de septiembre de 2021 la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyas acciones se incorporen a BME Growth, Silicius encargó a Gloval Valuation, S.A.U. (en adelante, “Gloval”), una valoración independiente de las acciones de la Sociedad al 30 de junio de 2021. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 19 de julio de 2021 se encuentra adjunta como Anexo V a este Documento Informativo.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gloval de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2021 y los hechos posteriores incluidos en el mismo, el Consejo de Administración de Silicius celebrado el 29 de julio de 2021 ha fijado un valor de referencia de cada una

de las acciones de la Sociedad en circulación en 15,37 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 555.221 miles de euros.

Miles de Euros	Rango inferior	Rango medio	Rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
Valor del Patrimonio Neto con Tramo A y hechos posteriores (*)	418.080	479.590	555.221
nº Acciones	36.112.229	36.112.229	36.112.229
Precio por acción	11,58	13,28	15,37

(*) *Corresponde a la adquisición del 3,74% de Mazabi Tropicana, realizada el 5 de julio de 2021, alcanzando una participación total del 100,00% en dicha sociedad. Resaltar que la adquisición de las dos parcelas por parte de Atalaya Superficies Comerciales, S.L. realizada el 5 de agosto de 2021, no tiene impacto en la valoración de la Silicius al haberse materializado a valor razonable y por tanto no afecta a dicho epígrafe.*

En el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración empleada por Gloval.

No obstante, el Consejero Delegado de la Sociedad, atendiendo a la normativa de contratación de BME Growth de BME MTF Equity relativa a la variación mínima de precios, y de conformidad con las facultades delegadas en el mismo para la realización de modificaciones en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado, acordó el 13 de septiembre de 2021 redondear dicho precio por acción, estableciendo un precio de referencia de 15,40 euros por acción, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 556.128 miles de euros.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Silicius, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. No obstante, estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades y en la situación financiera de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de Silicius.

A continuación, se enumeran los principales riesgos de Silicius detallados en el apartado 2.23:

Riesgos derivados de la gestión por parte del Gestor

Los activos inmobiliarios propiedad de Silicius (tanto de manera directa como indirecta a través de sus sociedades participadas), se encuentran gestionados por la sociedad Mazabi Gestión, S.L. (Multi-Family Office, asesor y gestor de inversiones inmobiliarias fundado en 2009 con un patrimonio inicial de € 250 millones de 6 Family Offices españoles. Actualmente gestiona inmuebles por valor de más de € 1.690 millones de euros a través de 46 sociedades, dando lugar a un portfolio diversificado de activos inmobiliarios en 14 países repartidos por Sudamérica y Europa -con especial presencia en España), en virtud del Contrato de Gestión (tal y como dicho término se define más adelante), de fecha 27 de septiembre de 2019, detallado en el apartado 2.6 siguiente del presente Documento Informativo. En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia del Gestor no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores. Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Conforme al Contrato de Gestión, el Gestor deberá disponer, en todo momento, de los medios humanos para la adecuada prestación de los servicios. Aunque el Gestor será responsable de contratar a profesionales con amplia experiencia en el mercado inmobiliario y que sean competentes y cualificados para la prestación de los servicios, puede existir cierto riesgo de que dichos empleados no presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los estándares previstos en el mencionado Contrato de Gestión. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados de Silicius. No obstante, ciertas decisiones relevantes de la Sociedad necesitan la aprobación previa del Consejo de Administración de Silicius (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

Riesgo asociado a la COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países (incluido España), motivó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevase la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote vírico a pandemia internacional. Para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19,

mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma posteriormente declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, fue aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y prorrogado hasta 9 de mayo de 2021 mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

Si bien una vez concluido el estado de alarma se levantaron muchas de las restricciones, sigue existiendo una gran incertidumbre sobre su impacto a medio y largo plazo en la actividad económica local y mundial, y las consecuencias van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, la aparición de nuevas cepas, así como del ritmo de vacunación mundial. En España, los datos publicados confirman el impacto derivado de la Covid-19, no sólo en lo que respecta a la actividad económica, sino también al empleo. Actualmente, dichas restricciones se han flexibilizado, pero continúan aplicándose, aunque de manera dispar, en algunos territorios de España, si bien la evolución de la pandemia en España hace impredecible las futuras restricciones que, en su caso, puedan adoptarse, así como el impacto que las mismas pudieran tener sobre el negocio de la Sociedad.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, (i) una reducción de los niveles de ocupación de los inmuebles, y (ii) un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar en la medida de lo posible nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en (i) la solvencia de los arrendatarios con los que Silicius y/o las sociedades participadas tienen suscrito contratos de arrendamiento; (ii) la duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios pudiendo dar lugar a la resolución anticipada de los mismos, (iii) la ausencia de generación de renta variable acordada en dichos contratos de arrendamiento; y (iv) la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de retornos marcados por la Sociedad.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico 100% eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, especialmente en el territorio español donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. En consecuencia, si el impacto del virus se agrava más o resulta sostenerse en el tiempo, puede tener un efecto sustancialmente negativo, tanto a corto como a largo plazo, en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de los activos inmobiliarios de Silicius.

Durante el año 2020, en el período afectado por el COVID desde el mes de abril, se ha producido en el Grupo una caída de las ventas del 20% en relación a las estimaciones previas para este período. Adicionalmente, el resultado operacional del ejercicio 2020 a nivel consolidado, se ha visto negativamente impactado por esta situación coyuntural provocada por el Covid, que ha provocado un ajuste en el Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias de 24.674 miles de euros. Este hecho no se considera recurrente y se estima que se revertirá en los siguientes ejercicios impactando positivamente en el resultado.

Las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentado en la diversificación de los inmuebles y en la calidad de los mismos, así como en las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo han logrado que no se haya producido un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera del Grupo.

La situación actual de los principales activos inmobiliarios propiedad de Silicius y/o de sus sociedades participadas se describen en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Conflicto de interés con la sociedad gestora y accionistas y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión de activos de la Sociedad es realizada por la sociedad Mazabi Gestión, S.L., la cual es parte vinculada de Mazabi Latam, S.L., accionista de la Sociedad con una participación del 0,092%.

Adicionalmente, D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, que ostenta el cargo de vocal del Consejo de Administración y de Consejero Delegado de la Sociedad, ocupa idénticos cargos en Mazabi Gestión, S.L. D. Vicente Gómez de la Cruz, que ocupa el cargo de vocal del Consejo de Administración de la Sociedad, ostenta también el cargo de consejero en Mazabi Gestión, S.L. Por su parte, D. Guillermo de la Puerta Olabarría, accionista de la Sociedad con una participación del 0,002% y representante de la entidad Atalaya Inversiones Financieras, S.L., accionista también con una participación del 16,207% y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es asimismo consejero de Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, en fecha 29 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad aprobó, entre otros, el siguiente acuerdo de dispensa a algunos consejeros para el desarrollo de otras actividades, de conformidad con el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, bien por tratarse de consejeros que ocupan a su vez idénticos cargos en Mazabi Gestión, S.L. o bien por tratarse de vehículos de inversión patrimonial que realizan inversiones inmobiliarias directas cuyos intereses podrían entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad:

“Por parte del Presidente se informa a los socios acerca de las posibles situaciones de conflicto de interés en que pueden incurrir los consejeros D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, D. Ignacio Francisco Mencos Valdés, D. Vicente Gómez Cruz, ROYO WOOD, S.L., CARRINSA, S.L., EUROZASA, S.L., SUARLOPEZ, S.L., y KENVEST RESTORATION, S.L., al desarrollar actividades que pudieran llegar a suponer una competencia efectiva, actual o potencial a la sociedad.

Asimismo, se informa a los socios de la condición de D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando como Consejero Delegado de la mercantil MAZABI GESTIÓN, S.L., con la que la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión.

Una vez han sido aclaradas todas las cuestiones formuladas por parte de los socios, el Presidente somete a votación de los socios el otorgamiento de la dispensa a la que hace referencia el art. 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

Acto seguido, los socios acuerdan por unanimidad el conflicto de interés y la obligación de no concurrir de D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, D. Ignacio Francisco Mencos Valdés, D. Vicente Gómez Cruz, ROYO WOOD, S.L., CARRINSA, S.L., EUROZASA, S.L., SUARLOPEZ, S.L., y KENVEST RESTORATION, S.L. en el desempeño de su cargo como consejeros de la sociedad “SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L.”, aprobándose también por unanimidad la dispensa al establecimiento de una relación de servicios y otra con la sociedad a través de otra mercantil en la que participen o tengan cargos en el órgano de administración.”

Desde el punto de vista fiscal, Mazabi Gestión actúa como sociedad gestora de Silicius, no encontrándose vinculada en estrictos términos fiscales a la misma (participación igual o superior directa o indirecta de, al menos, el 25%). No obstante, sí tiene capacidad de influir en las decisiones de Silicius a través de diversos directivos en su Consejo de Administración y con el derecho a proponer nuevos consejeros. Si a este hecho se le une la dependencia funcional de Silicius, resulta conveniente, tal y como viene haciendo la compañía hasta la fecha, el tratamiento de Mazabi Gestión como parte vinculada a efectos fiscales para, de este modo, verificar que las transacciones entre ambas partes se realizan conforme al principio de valor de mercado. Todo ello, con la finalidad de salvaguardar los intereses legítimos tanto de la Administración Tributaria como de los actuales y futuros inversores/accionistas.

Conflicto de interés con alguno de los miembros del Consejo de Administración

D. Miguel Ollero Barrera, representante persona física de Merlin Properties SOCIMI, S.A., accionista y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es asimismo miembro del Consejo de Administración de la propia Merlin Properties SOCIMI, S.A. en condición de consejero ejecutivo.

En consecuencia, en su doble condición de miembro del Consejo de Administración de otra sociedad con similar objeto social y representante persona física de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Por su parte, las sociedades Merlin Retail, S.L.U. y La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U., participadas al 100% por Merlin Properties SOCIMI, S.A., son asimismo miembros del Consejo de Administración de Silicius, por lo que en su doble condición de miembros del Consejo de Administración de Silicius y de sociedades íntegramente participadas por Merlin Properties SOCIMI, S.A., la cual tiene similar objeto social que Silicius, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Riesgo derivado del compromiso de liquidez en favor de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en virtud del Acuerdo de Accionistas

De conformidad con el Acuerdo de Accionistas, y tal y como se describe en detalle en el apartado 4 del presente Documento Informativo (“Otras informaciones de interés”), los accionistas de la Sociedad acordaron el reconocimiento de un compromiso de liquidez en beneficio de Merlin Properties SOCIMI,

S.A. respecto a la totalidad de las acciones de la Sociedad recibidas por Merlin Properties SOCIMI, S.A. como consecuencia de las aportaciones de activos que se realicen a la Sociedad.

En este contexto, Merlin Properties SOCIMI, S.A. es titular actualmente de 10.667.817 acciones representativas del 29,541% del capital social de la Sociedad, de manera que, en el supuesto de ejercicio por parte de dicho accionista de su compromiso de liquidez conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Accionistas, la Sociedad podría estar obligada a adquirir dichas acciones.

En el caso de que la Sociedad tuviera que hacer frente a dicha compra y adquisición de acciones, el pago del precio acordado podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

Merlin Properties SOCIMI, S.A. es el accionista mayoritario con una participación del 29,541% en la Sociedad.

Por tanto, los intereses del accionista mayoritario podrían diferir de los del resto de accionistas, de manera que el accionista mayoritario podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas y potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Merlin coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Concentración significativa de clientes

A 31 de diciembre de 2020, el 31,67% de los ingresos provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. Resaltar que la Compañía cuenta con una gran diversificación de clientes que a 31 de diciembre de 2020 ascendió a 248.

Nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 31 de diciembre de 2020 y según las cuentas anuales consolidadas auditadas, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 219.880 miles de euros, devengando intereses variables y fijos (232.004 miles de euros con el avance a 30 de junio de 2021). A dicha fecha, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 159.393 miles de euros y a tipo fijo asciende a 60.487 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 28,51% (29,51% con el avance a fecha 30 de junio de 2021). Los covenants acordados en los contratos de financiación aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Estos covenants son normalmente un Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda y un Loan to Value asociado tanto al proyecto que se financia como de forma global. En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos covenants en

plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de ellas.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Silicius.

En el contexto de los citados préstamos con garantía hipotecaria que tiene actualmente suscritos el Emisor, así como determinadas filiales, (i) existen determinados préstamos que incluyen cláusulas de cambio de control en virtud de las cuales la entidad financiera en cuestión podrá dar por resuelto el préstamo de manera anticipada en el supuesto de cambio de control del Emisor o de la sociedad filial en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, y (ii) el contrato de préstamo suscrito con Caixabank, S.A., por importe de 10.001.710 euros de principal, finaliza el 1 de diciembre de 2021. Todo ello, en caso de producirse las anteriores circunstancias, afectaría o podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, Silicius tiene hipotecados 24 activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. La deuda hipotecaria asciende a un total de 162.306 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. En caso de que Silicius incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius. El detalle de los préstamos hipotecarios a 31 de diciembre del 2020 se especifica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Velázquez, 123, 28006, Madrid.

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima por tiempo indefinido el 30 de septiembre de 2015, con domicilio social en Madrid y bajo la denominación social de SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, SOCIEDAD ANÓNIMA.

En fecha 14 de septiembre de 2018, y mediante acta de decisiones de El Arverjal, S.L. (entonces, el accionista único de la Sociedad) se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, S.A.U. Adicionalmente, en esa misma acta se cambió el domicilio social por el actual sito en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006).

Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública en fecha 27 de septiembre de 2018 y fueron inscritos en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2018.

Igualmente, con fecha 14 de diciembre de 2018, y mediante acta de decisiones de El Arverjal, S.L. (entonces, el accionista único de la Sociedad), se procedió a la transformación de la Sociedad en sociedad limitada, hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 28 de diciembre de 2018. Dicha transformación de sociedad anónima a sociedad limitada fue inscrita inicialmente el 31 de diciembre de 2018, si bien la misma se subsanó e inscribió definitivamente en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019. Asimismo, en fecha 8 de febrero de 2019, la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital que se describe en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, comunicando en dicha fecha a la Agencia Tributaria la aplicación del mismo con efectos 1 de enero de 2019. Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública en fecha 14 de octubre de 2019 e inscrito en el Registro Mercantil en fecha 29 de enero de 2020.

En fecha 29 de noviembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios acordó el cambio de denominación social pasándose a denominar SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública en fecha 2 de diciembre de 2019 e inscrito en el Registro Mercantil en fecha 9 de enero de 2020.

Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Socios acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 29 de abril de 2021 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 13 de mayo de 2021.

Asimismo, en la citada Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 29 de abril de 2021, se acordó el cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Estrategia y política de inversión

La estrategia de Silicius tiene como objetivo lograr una cartera diversificada de alta calidad que genere rentas sostenibles a largo plazo y liquidez para sus accionistas.

Desde su constitución, Silicius ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la adquisición y aportación de nuevos activos, así como en la gestión de los mismos (realizada por la sociedad Mazabi Gestión, S.L., en virtud del Contrato de Gestión, de fecha 27 de septiembre de 2019, detallado en el apartado 2.6 siguiente del presente Documento Informativo); con el objetivo de añadir valor a su cartera e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir y de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los inmuebles.

La política de inversión de la Sociedad está enfocada en invertir de forma diversificada en activos de oficinas, high street, logístico, residencial, hoteles, parques y centros comerciales; ubicados en zonas prime de las principales ciudades de España. Con sus inversiones, Silicius busca obtener rentabilidades netas mínimas en torno al 6,0%.

En cuanto a los inquilinos, la Sociedad pone foco en la selección de clientes con una elevada solvencia y contratos a largo plazo con el fin de asegurar un óptimo nivel de ocupación en cada uno de sus activos.

Cartera de activos

A fecha del presente Documento Informativo, Silicius posee 45 inmuebles de alta calidad con inquilinos de renombre, distribuidos de forma diversificada en España y en Europa con una superficie bruta alquilable total de 397.875 metros cuadrados, con un valor de mercado a 30 de junio de 2021 de 712,8 millones de euros según el informe de valoración realizado por Gloval. Según hechos posteriores a la fecha de valoración, con fecha de 5 de julio de 2021 se adquirió el 3,74% de Mazabi Tropicana, lo cual tiene un impacto en valoración de activos de 2.305.367 euros, siendo el valor total incluyendo esta participación de 715.132.277 euros. Adicionalmente, con fecha 5 de agosto de 2021, Silicius adquirió dos parcelas a través de su participada Atalaya Superficies Comerciales, S.L. Dicha adquisición no tiene impacto material en la valoración de Silicius al ascender a 510.400 euros (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo). La cartera de activos del Grupo está compuesta de la siguiente manera, como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo:

- 32 inmuebles en propiedad por Silicius
- 3 inmuebles en propiedad de SPVs propiedad de Silicius al 100%
- 10 inmuebles en propiedad de SPVs en las que Silicius es accionista en diferentes porcentajes.

A continuación, incluimos una tabla que incluye todos los activos propiedad de la Sociedad:

#	Activo	Sociedad propietaria	% participación	Tipología	Localización
1	C.C. La Fira	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Tarragona
2	C.C. Thader	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Murcia
3	Edificio Arista	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid
4	Los Madrazo 6-8-10	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid
5	Velázquez, 123	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid
6	Velázquez, 136-138	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
7	Paseo de la Castellana, 178 - 180	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
8	C.C. Bahía Plaza	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Cádiz
9	Nave comercial Nassica	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
10	Hotel Conil Park	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Cádiz
11	Obenque, 4	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid
12	Conforama Castellón	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Castellón
13	San Onofre, 5	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid
14	Eduardo Dato, 12	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Vitoria
15	Locales Las Matas	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
16	Hotel Plaza Las Matas	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Madrid
17	Plaza Fernández Duró, 3	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Zamora
18	Avda. de Aragón, 148-150	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Vigo
19	Amara, 20	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	San Sebastián
20	Edificio Zamudio	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Bilbao
21	Urb. Cala Mandía	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Mallorca
22	Naves industriales Riu Segura	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Logístico	Valencia
23	Muebles Boom Parque Oeste	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
24	Mediana vacía Parque Oeste	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
25	Careaga, 109	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Bilbao
26	San Joaquín, 8	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
27	Plaza Mayor, 6	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid
28	Paseo de la Habana, 16	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
29	Conde de Peñalver, 60	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
30	Felipe V, 2	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
31	Paseo de Yserías, 9	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
32	Blanca de Navarra, 10	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid
33	Hotel Carretas 10	Atalaya Carretas, S.L.U.	100%	Hotel	Madrid
34	Hotel Tropicana	Mazabi Tropicana, S.L.U.	96%*	Hotel	Islas Baleares
35	Urb. Costalita	Atalaya Playa Bella, S.L.	55%	Hotel	Málaga
36	Paseo del General Dávila	Mazabi General Dávila, S.L.	65%	Oficinas	Cantabria
37	Atocha, 8-10	Atalaya Atocha, S.L.	32%	Mixto	Madrid
38	Recoletos, 23	Mazabi Recoletos, S.L.	20%	Oficinas	Madrid
39	Reguliersdwardsstraat 90-92	Shark Capital, S.A.	30%	Oficinas	Ámsterdam
40	Parque Olaz (Edificación)	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Mixto	Navarra
41	Parque Olaz (Suelo)	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Mixto	Navarra
42	Route d'Arlon, 130	Shark Capital, S.A.	30%	Comercial	Luxemburgo
43	Vauxhall Bridge Road, 166	Shark Capital, S.A.	30%	Comercial	Londres
44	Hotel Biniancollet	BIN 2017, S.L.U.	100%	Hotel	Menorca
45	Avda. La Libertad	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Comercial	Tenerife

(*) El 5 de julio de 2021 Silicius compró el 3,74% de las participaciones de Mazabi Tropicana, S.L. hasta llegar al 100%.

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Gestión de la cartera de activos

En agosto de 2018, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (entonces denominada Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.) (en adelante, la “**Sociedad Dominante**”) y Mazabi Gestión, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**” o la “**Gestora**”) 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 han añadido adendas complementarias durante el ejercicio 2019. En fecha 27 de septiembre de 2019, se firmó un nuevo contrato entre las partes estableciendo nuevas condiciones y en virtud del cual la Gestora se comprometía a prestar, entre otros, los siguientes servicios:

- (i) Gestión general diaria de Silicius y de sus bienes inmuebles (i.e. asistencia y representación en el Consejo de Administración, llevanza de la contabilidad y cumplimiento de las obligaciones legales, administrativas y fiscales, elaboración de informes de situación, etc.);
- (ii) Preparación e implantación de la estrategia de inversión, plan de negocio y presupuesto de Silicius; y
- (iii) Preparación del plan de negocios, cuentas de gestión trimestrales y semestrales, cuentas anuales auditadas y presupuesto anuales de Silicius.

Para más detalle, véase apartado 2.6 del presente Documento Informativo.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Esta información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación.

En el presente apartado se incorpora un resumen de la siguiente información financiera relativa al Emisor:

Cuentas anuales consolidadas de Silicius y sus sociedades dependientes auditadas de los ejercicios 2019 y 2020

Con motivo de la incorporación al segmento BME Growth, los administradores de la Sociedad han decidido formular las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020 (ver Anexos II y III, respectivamente, del presente Documento Informativo), no acogiéndose a la dispensa de no formular dichas cuentas anuales consolidadas que la normativa vigente les permite (artículo 43 del Código de Comercio por la dispensa de la obligación de consolidar para aquellos grupos de sociedades que no superen un determinado tamaño siempre que se cumplan determinados requisitos).

A continuación, se presentan las cuentas anuales consolidadas y auditadas de Silicius a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2020 formuladas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante “**NIIF-UE**”), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones. Dicha información financiera ha sido auditada por Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. (en adelante, “**PwC**”).

Balance de situación consolidado:

€ miles	31.12.2019	31.12.2020
Activo no corriente	453.523	667.318
Inmovilizado intangible	5.624	5.054
Inversiones inmobiliarias	436.120	648.781
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de participación a largo plazo	7.978	7.196
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	-	744
Inversiones financieras a largo plazo	2.415	4.117
Activos por impuesto diferido	1.386	1.426
Activo corriente	13.024	49.504
Anticipos a proveedores	132	20
Deudores comerciales	5.732	14.535
Inversiones financieras a corto plazo	-	33
Efectivo	7.160	34.916
Total activo	466.547	716.822

€ miles	31.12.2019	31.12.2020
Patrimonio neto	251.980	344.804
Capital social	210.433	361.122
Ganancias acumuladas y otras reservas	14.591	81.305
Reserva por ajustes combinación de negocios (Acciones A)	-	(86.521)
Reserva por ajustes combinación de negocios (Acciones B)	-	(10.000)
Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante	5.038	(12.343)
Participaciones no dominantes	21.918	11.241
Pasivo no corriente	185.871	321.033
Provisiones a largo plazo	1.059	931
Deudas con entidades de crédito	145.755	182.480
Otras deudas a largo plazo	10.254	9.404
Otros pasivos financieros	2.949	5.256
Deudas con empresas del grupo (Acciones A)	-	86.521
Deudas con empresas del grupo (Acciones B)	-	10.000
Pasivos por impuesto diferido	25.854	26.441
Pasivo corriente	28.696	50.985
Provisiones a corto plazo	227	133
Deudas con entidades de crédito	8.940	27.213
Otras deudas a corto plazo	574	783
Otros pasivos financieros	150	187
Deudas a corto plazo con socios	-	12.000
Proveedores, entidades vinculadas	8.917	1.069
Proveedores/ acreedores a corto plazo	5.898	9.054
Otras deudas con las Administraciones Públicas	774	533
Anticipos de clientes	3.216	13
Total Patrimonio Neto + Pasivo	466.547	716.822

Cuenta de resultados consolidada:

€ miles	31.12.2019	31.12.2020
Importe neto de la cifra de negocio	11.645	21.940
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliaria	3.878	(24.674)
Otros ingresos de explotación	14	70
Gastos de personal	(171)	(681)
Otros gastos de explotación	(7.487)	(10.637)
Dotación a la amortización	(264)	(589)
Otros resultados	-	(27)
Resultado de explotación	7.615	(14.598)
Ingresos financieros	12	1.115
Gastos financieros	(1.385)	(3.359)
Deterioro y enajenación de instrumentos financieros	(55)	(250)
Diferencias de cambio	5	1
Participación en resultados por puesta en equivalencia	(339)	618
Resultado antes de impuestos	5.853	(16.473)
Impuesto sobre beneficios	(121)	2.292
Resultado del ejercicio	5.732	(14.181)

Para mayor detalle sobre la cuenta de resultados y balance de situación, ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Tendencias significativas:

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni revisada de Silicius a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2021:

€ miles	30.06.2020 (*)	30.06.2021 (*)	% var.
Importe neto de la cifra de negocio	11.204	12.730	13,63
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliaria	732	55.949	7.539,32
Otros ingresos de explotación	19	12	(35,75)
Gastos de personal	246	478	94,40
Otros gastos de explotación	4.076	6.562	60,99
Deterioro del inmovilizado intangible	294	294	0,00
Dotación a la amortización	-	(3)	n/a
Otros resultados			
Resultado de explotación	7.338	61.354	736,06
Ingresos financieros	41	356	760,04
Gastos financieros	(1.658)	(1.998)	20,48
Deterioro y enajenación de instrumentos financieros	(106)		100,00
Diferencias de cambio			
Participación en resultados por puesta en equivalencia	(73)	500	781,07
Resultado antes de impuestos	5.543	60.212	986,35
Impuesto sobre beneficios	(2.488)	(3.298)	32,54
Resultado del ejercicio	3.054	56.914	1.763,43

(*) Información financiera consolidada no auditada ni sometida a revisión limitada

Para mayor detalle, ver el apartado 2.14 del Presente Documento Informativo.

Previsiones y estimaciones:

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Silicius son:

Consejero (persona física representante)	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés	Presidente	29.12.20	Dominical
D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando	Vocal y Consejero delegado	29.12.20/12.05.21	Ejecutivo
D. Vicente Gómez de la Cruz	Vocal y Vicesecretario	30.06.21/29.12.20	Ejecutivo
D. Marino Medina Martínez	Vocal	29.12.20	Dominical
Royo Wood, S.L. (D. Santiago Royo López)	Vocal	29.12.20	Dominical
Atalaya Inversiones Financieras, S.L. (D. Guillermo de la Puerta Olabarría)	Vocal	29.12.20	Dominical
Eurozasa, S.L. (Dña. Concepción Díaz Guerrero)	Vocal	29.12.20	Dominical
Amitron, S.L. (D. Miguel Hernando Martínez)	Vocal	29.12.20	Dominical
Kenvest Restoration, S.L. (D. Daniel de la Pedraja Yllera)	Vocal	29.12.20	Dominical
Suarlopez, S.L. (D. Luis Francisco Suárez López)	Vocal	29.12.20	Dominical
La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U. (D. Daniel González Martínez)	Vocal	29.12.20	Dominical
Merlin Retail, S.L.U. (D. Francisco Rivas González)	Vocal	29.12.20	Dominical
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (D. Miguel Ollero Barrera)	Vocal	29.12.20	Dominical
Peña Rueda, S.L.U. (D. Álvaro Jimeno García)	Vocal	30.06.21	Dominical

Asimismo, el Secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad es D. Luis Ortego Castañeda, nombrado el 29 de diciembre de 2020, y el Vicesecretario es D. Vicente Gómez de la Cruz, nombrado el 29 de diciembre de 2020.

Adicionalmente, Silicius cuenta con un directivo en su plantilla, D. David Méndez García, que ocupa el cargo de Director Financiero. En el apartado 2.18 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de las trayectorias profesionales y el perfil de los miembros del Consejo de Administración y de los principales directivos.

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 43 accionistas directos (excluyendo la autocartera). La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Participación directa	
	Número de acciones	%
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	10.667.817	29,541%
El Arverjal, S.L.	7.481.989	20,719%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	5.852.720	16,207%
Midamarta, S.L.U.	3.069.054	8,499%
39 accionistas minoritarios	9.030.889	25,008%
Autocartera	9.760	0,027%
Total	36.112.229	100%

A la fecha del presente Documento Informativo, como podemos ver en el cuadro anterior, los accionistas con una participación directa, superior al 5% del capital de la Sociedad son:

- i. Merlin Properties SOCIMI, S.A.; con una participación directa del 29,541%
- ii. El Arverjal, S.L.; con una participación directa del 20,719%
- iii. Atalaya Inversiones Financieras, S.L.; con una participación directa del 16,207%
- iv. Midamarta, S.L.U.; con una participación directa del 8,499%

A la fecha del presente Documento Informativo, existen accionistas con una participación indirecta, superior al 5% del capital de la Sociedad. Estos son:

Accionista	% participación indirecta
Carrinsa S.L. (a través de Atalaya Inversiones Financieras, S.L.)	8,758%
Banco Santander S.A. (a través de Merlin Properties SOCIMI, S.A..)	7,245%
Unicaja Banco, S.A. (a través de Midamarta, S.L.U.)	8,499%
Total	24,502%

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, y como consecuencia de la reducción de capital con cargo a reservas voluntarias aprobada en la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad de 30 de junio de 2021, el capital social de Silicius, totalmente suscrito y desembolsado, asciende a 36.112.229 euros, representado por 36.112.229 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Con fecha 2 de septiembre de 2021 se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A. (ver apartado 3.8 del presente Documento Informativo para más detalle).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

1.9. Información adicional

En el apartado 4 del presente Documento Informativo se incluye información sobre el acuerdo de accionistas y el mecanismo de liquidez existente entre Merlin Properties y Silicius.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Ignacio Francisco Mencos Valdés, D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, D. Vicente Gómez de la Cruz, D. Marino Medina Martínez, Royo Wood S.L. (debidamente representada por D. Santiago Royo López), Atalaya Inversiones Financieras, S.L. (debidamente representada por D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarría), Eurozasa, S.L. (debidamente representada por Dña. Concepción Díaz Guerrero), Amitron, S.L. (debidamente representada por D. Miguel Hernando Martínez), Kenvest Restoration, S.L. (debidamente representada por D. Daniel de la Pedraja Yllera), Suarlopez, S.L. (debidamente representada por D. Luis Francisco Suárez López), La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U. (debidamente representada por D. Daniel González Martínez), Merlin Retail, S.L.U. (debidamente representada por D. Francisco Rivas González), Merlin Properties SOCIMI, S.A. (debidamente representada por D. Miguel Ollero Barrera) y Peña Rueda, S.L.U. (debidamente representada por D. Álvaro Jimeno García), en virtud de los acuerdos aprobados por la Junta General y Extraordinaria de 29 de abril de 2021, asumen en la reunión del Consejo de Administración de Silicius celebrada el 9 de septiembre de 2021 la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Con motivo de la incorporación al segmento BME Growth, los administradores de la Sociedad han decidido formular las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020, no acogiéndose a la dispensa de no formular dichas cuentas anuales consolidadas que la normativa vigente les permite (artículo 43 del Código de Comercio por la dispensa de la obligación de consolidar para aquellos grupos de sociedades que no superen un determinado tamaño siempre que se cumplan determinados requisitos).

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020 han sido auditadas por PwC, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.267, folio 75, libro 8.054, Sección 3ª, Hoja 87.250-1 con domicilio social en Torre PwC, Paseo de la Castellana, 259 B, Madrid, con C.I.F. B-79031290 y número de inscripción S0242 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, el “**NIIF**”) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las “**NIIF-UE**”), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2020 han sido auditadas por PwC, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.267, folio 75, libro 8.054, Sección 3ª, Hoja 87.250-1 con domicilio social en Torre PwC, Paseo de la Castellana, 259 B, Madrid, con C.I.F. B-79031290 y número de

inscripción S0242 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016.

Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2019 han sido auditadas por Grant Thornton, S.L.P. (en adelante, “**Grant Thornton**”), sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 36.652, folio 133, Hoja M-657409 con domicilio social en la calle José Abascal, 56., Madrid, con C.I.F. B-08914830 y número de inscripción S0231 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016.

Grant Thornton fue nombrado auditor de las cuentas de la Sociedad mediante acta de decisiones del entonces accionista único de la Sociedad, El Arvejal, S.L., con fecha 23 de noviembre de 2017, elevado a escritura pública en fecha 28 de diciembre de 2017, para llevar a cabo la auditoría de los ejercicios 2017, 2018 y 2019. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.005, Folio 161, Sección 8, Hoja M-611.703, Inscripción 8.

PwC fue nombrado auditor de cuentas de la Sociedad en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 25 de junio de 2020, para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2020, 2021 y 2022. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 40131, Libro 0, Folio 100, Sección 8ª, Hoja M-611703, Inscripción 41.

2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social

Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Velázquez, 123, 28006, Madrid y con NIF A-87382453, inscrita con fecha 5 de noviembre de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 33.992, Sección 8, Folio 179, Hoja M-611703, Inscripción 1ª.

El código identificador de entidad jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) es 9598000WDB0FYAQRJS55.

La página web del emisor es la siguiente: <https://www.socimisilicius.com>.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

“Artículo 2.- Objeto social:

1. *La Sociedad tiene por objeto social:*
 - a) *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;*
 - b) *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;*
 - c) *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*
 - d) *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.*
2. *Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad 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.*

3. *Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.*
4. *Las actividades integrantes del objeto social también pueden ser desarrolladas por la Sociedad 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 la gestión del grupo empresarial constituido por las sociedades participadas.

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Silicius o Silicius Socimi, de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Desde la constitución de Silicius y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

Año 2015:

Constitución de la Sociedad

Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. se constituyó como sociedad anónima unipersonal, con fecha 30 de septiembre de 2015 por tiempo indefinido con domicilio social situado en la calle Gutiérrez Solana, número 1, 2º, Madrid; en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Ignacio Manrique Plaza, con fecha 30 de septiembre de 2015, bajo el número 2.646 de su protocolo, e inscrita con fecha 5 de noviembre de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 33.992, Sección 8, Folio 179, Hoja M-611703, Inscripción 1ª.

El capital social se fijó en 60.000 euros, representado por 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 6.000, ambos inclusive. Las acciones fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por El Arverjal, S.L. (en adelante, el “**Accionista Único**”). El Arverjal, S.L. es un vehículo de inversión patrimonial de la familia Mencos.

Año 2016:

Compraventa de acciones de Lazora SII, S.A.

Con fecha 11 de julio de 2016, Silicius compró y adquirió de el hasta entonces Accionista Único un total de 1.000.000 de acciones representativas del 2,039% del capital social de la sociedad Lazora SII, S.A.,

sociedad de inversión inmobiliaria constituida en fecha 22 de octubre de 2003, y cuyas principales inversiones consisten en viviendas, locales comerciales y plazas de garaje, susceptibles de ser acogidos a cualquier tipo de régimen de protección pública o régimen asimilable, así como residencias de estudiantes en régimen de concesión.

Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con fecha de 11 de julio de 2016, bajo el número 1.151 de su protocolo.

Ampliación de capital dineraria

Con fecha 11 de julio de 2016, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. acordó ampliar el capital social, hasta ese momento fijado en el importe de 60.000 euros, en la cuantía de 7.000.000 euros mediante la emisión de 700.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, que fueron suscritas e íntegramente desembolsadas por el hasta entonces Accionista Único. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Pedro L. Gutiérrez Moreno, con fecha de 13 de julio de 2016, bajo el número 1.152 de su protocolo, e inscrita con fecha 5 de agosto de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 33.992, Sección 8, Folio 182, Hoja M-611703, Inscripción 2ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 7.060.000 euros, representado por 706.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 706.000, ambos inclusive.

Segregación de rama de negocio de El Arverjal, S.L. a favor de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A.

Adicionalmente, con fecha 11 de julio de 2016, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. acordó segregar una parte de su patrimonio inmobiliario, constituyente de una unidad económica autónoma e independiente, y transmitirla en bloque por sucesión universal a Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A., sociedad participada al 100% por el hasta entonces Accionista Único. Dicha unidad económica estaba formada por los siguientes inmuebles (a fecha de la operación, no existían pasivos, sino sólo activos):

- 5 locales comerciales en edificio ubicado en Velázquez, 136, 28010 Madrid
- 5 oficinas y 2 plazas de garaje en edificio ubicado en la calle Virgen de los Peligros, 3, 28013 Madrid
- 1 local comercial en edificio ubicado en la calle Paseo de la Castellana, 178, 28046 Madrid
- 2 oficinas en edificio ubicado en calle Blanca de Navarra, 10, 28010 Madrid
- 1 local comercial en edificio ubicado en calle Paseo Yaserías, 9, 28005 Madrid

A la vista de la valoración de la rama de actividad conformada por los inmuebles anteriormente detallados y, como consecuencia de la aportación no dineraria de dicha rama, Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A.U. amplió su capital en la cuantía de 35.552.750 euros mediante la emisión de 3.555.275 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, que fueron suscritas e íntegramente desembolsadas por el hasta entonces Accionista Único.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. F. Javier Barreiros Fernández, con fecha 23 de agosto de 2016, bajo el número 1.529 de su protocolo, e inscrita con fecha 04 de octubre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.992, sección 8, folio 183, hoja M-611703, Inscripción 3ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 42.612.750 euros, representado por 4.261.275 acciones de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 4.261.275, ambos inclusive.

Acogimiento al Régimen fiscal de SOCIMI

También, con fecha 11 de julio de 2016, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI, pasando a denominarse Silicius Inmuebles en Rentabilidad SOCIMI, S.A. Asimismo, se acordó modificar determinados artículos de los estatutos sociales de la Sociedad para adaptarlos al propio régimen de SOCIMIs, en particular, los relativos a procedimiento de distribución de dividendos. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, F. Javier Barreiros Fernández, con fecha 23 de agosto de 2016, bajo el número 1.529 de su protocolo, e inscrita con fecha 04 de octubre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 33.992, Sección 8, Folio 183, Hoja M-611703, Inscripción 3a. A fecha 26 de septiembre de 2016, se comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Año 2017:

1) Ampliaciones/reducciones de capital:

- a. Ampliación de capital no dineraria: con fecha 15 de febrero de 2017, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad SOCIMI, S.A. acordó ampliar el capital social en la cuantía de 11.545.000 euros por compensación de créditos, emitiendo 1.154.500 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal, suscritas todas ellas por el hasta entonces Accionista Único. El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Joaquín M. Rovira Perea, con fecha de 29 de marzo de 2017, bajo el número 308 de su protocolo, e inscrita con fecha 10 de mayo de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 33.992, Sección 8, Folio 188, Hoja M-611703, Inscripción 5a.
- b. Ampliación de capital dineraria: con fecha 4 de septiembre de 2017, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A., acordó la ampliación del capital social en 5.400.000 euros, emitiendo 540.000 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal, todas ellas suscritas por el hasta entonces Accionista Único. El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Joaquín M. Rovira Perea, con fecha de 8 de septiembre de 2017, bajo el número 967 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de octubre de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 36.005, Sección 8, Folio 160, Hoja M-611703, Inscripción 6a.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 59.557.750 euros, representado por 5.955.775 acciones de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 5.955.775, ambos inclusive.

2) Operaciones de compraventa de activos:

En 2017, la Sociedad adquirió 3 inmuebles por un importe total de 29.623 miles de euros. A continuación, se desglosan las compraventas realizadas:

- a. Con fecha 26 de abril de 2017, la Sociedad adquirió, mediante la fórmula de Sale&lease, un edificio ubicado en Paseo de Fontanilla, s/n en Conil de la Frontera, Cádiz. El inmueble se compone de un hotel (denominado “Hotel Conil Park”) y un aparcamiento situado en primera línea de playa. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 1.351 de su protocolo.
- b. Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad adquirió un edificio ubicado en la calle Obenque, 4 de Madrid. Dicho inmueble se adquiere mediante la subrogación, formalizada en escritura pública de fecha 28 de abril de 2017, de un arrendamiento financiero con BBVA. El inmueble está dedicado al uso de oficinas, consta de 4 plantas más 3 plantas de sótano donde se distribuyen 140 plazas de aparcamiento.
- c. Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió, mediante la fórmula de Sale&lease, dos locales comerciales situados en la calle Amara y otros dos locales destinados al mismo uso en la calle Estella Lizarra, todos ellos en San Sebastián, Guipúzcoa. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 3.227 de su protocolo.

3) Operación de financiación relevante:

Con fecha 14 de septiembre de 2017, la Sociedad firmó un contrato de crédito con la entidad bancaria Caixabank, S.A. El importe de dicho crédito ascendía a 17.000.000 euros, importe que la Sociedad disponía en su totalidad al 31 de diciembre de 2017. El vencimiento para la devolución de las cantidades dispuestas es el 14 de septiembre de 2027 con un periodo de carencia de amortización de capital de 24 meses.

Año 2018:

1) Ampliaciones/reducciones de capital:

Durante el 2018, no se realizaron ampliaciones ni reducciones de capital, manteniéndose el capital social en 59.557.750 euros, representado por 5.955.775 acciones de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 5.955.775, ambos inclusive.

2) Operaciones de compraventa de activos y participaciones en compañías:

En 2018, la Sociedad adquirió 2 inmuebles por un importe total de 23.296 miles de euros. A continuación, se desglosan las compraventas de activos y participaciones en compañías realizadas:

- a. Con fecha 20 de abril de 2018, la Sociedad firmó la escritura pública de compraventa del inmueble situado en la calle Velázquez 123 de Madrid. El inmueble está dedicado al uso de oficinas, local comercial y parking. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos de Alcocer Torra, bajo el número 3.222 de su protocolo.
- b. Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad adquirió un local comercial alquilado a Mercadona situado en Vigo. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Vigo, D. Fernando Olmedo Castañeda, bajo el número 3.377 de su protocolo.
- c. Con fecha 17 de enero de 2018 la Junta General de Accionistas de Lazora SII, S.A. acordó una reducción de capital social con el fin de devolver aportaciones. Dicha devolución se produjo con fecha 21 de febrero de 2018 por importe de 1.573 miles de euros, generándose un ingreso financiero por esa cuantía. Con fecha 7 de septiembre de 2018 se procedió a la venta de la totalidad de las participaciones en la entidad Lazora SII, S.A. por un importe de 10.764 miles de euros.

3) Operación de financiación relevante: durante el ejercicio 2018 no se firmaron contratos de financiación significativos.

4) Otros hitos:

- a. Renuncia al régimen SOCIMI: con fecha 31 de agosto de 2018, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. decidió renunciar al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de cumplir con todos los requisitos que determinan la aplicación del mencionado régimen. Concretamente, se apreció la imposibilidad de cumplimiento del requisito consagrado en el art. 4 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, referido a la necesidad de que las acciones de la SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Dicha renuncia fue comunicada a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en fecha de 12 de septiembre de 2018, y motivó que la Sociedad tuviese que regularizar las declaraciones del IS presentadas aplicando el régimen fiscal especial de SOCIMI y, como consecuencia de dicha regularización, hacer frente al pago de determinados impuestos por valor de 148.566 euros en concepto de cuota del IS del ejercicio 2016, además de recargos e intereses por importe de 23.139 euros (en el ejercicio 2017 se generó base imponible negativa por lo que la regularización no implicó el ingreso de cantidad alguna).

- b. Cambio de denominación social y traslado del domicilio social: con fecha 14 de septiembre de 2018, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. acordó el cambio de la denominación social, pasando a denominarse Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A.U. Adicionalmente, se acordó el traslado de domicilio social a Velázquez, 123 de Madrid. Todo ello se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notaria de Madrid, Dña. Cristina Caballería Martel, con fecha de 27 de septiembre de 2018, bajo el número 2.152 de su protocolo, e inscrita con fecha 30 de noviembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 162, Hoja M-611703, Inscripción 9ª.
- c. Transformación de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A en sociedad limitada: con fecha 14 de diciembre de 2018, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A.U. acordó la transformación en sociedad limitada, que pasó a denominarse Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.U. El cambio de tipo societario no supuso una modificación del capital social, cifrado en aquel momento en 59.557.750 euros, ni tampoco alteró significativamente la configuración de su activo y pasivo.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Joaquín M. Rovira Perea, con fecha de 28 de diciembre de 2018, bajo el número 2.659 de su protocolo, e inscrita con fecha 23 de enero de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 162, Hoja M-611703, Inscripción 10ª.

Año 2019:

1) Ampliaciones/reducciones de capital:

- a. Ampliación de capital no dineraria mediante aportación de activos: con fecha 8 de febrero de 2019, el hasta entonces Accionista Único de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.U. aprobó una ampliación de capital por importe de 8.670.750 euros, mediante la creación de 867.075 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 3.709.122 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,278 euros por participación.

La ampliación de capital fue suscrita por un tercero, mediante la aportación no dineraria de un inmueble situado en la calle San Onofre de Madrid, valorado en 19.744.132 euros, con una carga hipotecaria de 7.364.259 euros, lo que supuso una aportación de 12.379.872 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. La aportación no dineraria se acogió al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, con fecha de 8 de febrero de 2019, bajo el número 454 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de mayo de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 167 Hoja M-611703, Inscripción 13ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 68.228.500 euros, representado por 6.822.850 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 6.822.850, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 3.709.122 euros.

- b. Ampliación de capital con aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Olginsa, S.L.: el 8 de febrero de 2019, se aprobó por unanimidad en Junta Universal de Socios una ampliación de capital por importe de 11.793.050 euros mediante la creación de 1.179.305 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 5.044.761 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,278 euros por participación.

La ampliación de capital fue suscrita por un tercero que, mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales de la sociedad Olginsa, S.L. (100% de las participaciones), valoradas en 16.837.811 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. A efectos fiscales, la operación se consideró un canje de valores no acogido al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, con fecha de 8 de febrero de 2019, bajo el número 456 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de mayo de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 169, Hoja M-611703, Inscripción 15ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 80.021.550 euros, representado por 8.002.155 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 8.002.155, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 8.753.883 euros.

- c. Ampliación de capital no dineraria con aportación de varios activos: con fecha 6 de junio de 2019, se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 7.744.780 euros, mediante la creación de 774.478 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 3.313.016 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,278 euros por participación.

La ampliación de capital fue suscrita por un tercero que, mediante la aportación no dineraria de varios inmuebles, en concreto, tres locales comerciales y un edificio situado en Madrid y una nave industrial situada en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia, con un valor total de 12.663.498 euros, con una carga hipotecaria de 1.605.702 euros, suponiendo todo ello una aportación de 11.057.796 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. A efectos fiscales, la operación se instrumentó como aportación no dineraria especial acogida al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, con fecha de 6 de junio de 2019, bajo el número 1.884 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de julio de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 172, Hoja M-611703, Inscripción 17ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 87.766.330 euros, representado por 8.776.633 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 8.776.633, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 12.066.899 euros.

- d. Ampliación de capital con aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Starboard, S.L.: con fecha 22 de julio de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 17.154.290 euros consistente en la creación de 1.715.429 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 7.342.036 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,280 euros por participación.

La ampliación de capital fue suscrita por Eurozasa, S.L. que mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales de la sociedad Starboard, S.L. (100% de las participaciones sociales) valoradas en 24.496.326 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. A efectos fiscales, la operación se instrumentó como un canje de valores no acogido al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza D. Juan A. Yuste González de Rueda, con fecha de 23 de julio de 2019, bajo el número 2.220 de su protocolo, e inscrita con fecha 19 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 175, Hoja M-611703, Inscripción 18ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 104.920.620 euros, representado por 10.492.062 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 10.492.062, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 19.408.935 euros.

- e. Ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales de diversas sociedades: con fecha 24 de julio de 2019, se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 33.935.630 euros mediante la creación de 3.393.563 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 14.592.320,90 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación.

La ampliación de capital fue suscrita por terceros que, mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales en las siguientes sociedades:

- i. Mazabi General Dávila, S.L.: se aportaron 5.700 y 6.800 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.553.679 euros.
- ii. Mazabi Santa Eulalia, S.L.: se aportaron 4.298 y 5.865 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 3.098.610 euros.

- iii. Atalaya Playa Bella, S.L.: se aportaron 3.628 y 5.419 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.950.018 euros.
- iv. Atalaya Atocha, S.L.: se aportaron 5.429 y 7.071 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 6.030.053 euros.
- v. Mazabi Tropicana, S.L.: se aportaron 5.378 y 8.378 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 7.363.399 euros.
- vi. Atalaya Carretas, S.L.: se aportaron 16.135 y 4.344 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 20.124.318 euros.
- vii. Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: se aportaron 7.185 y 16.135 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 4.081.835 euros.
- viii. Mazabi Recoletos, S.L.: se aportaron 12.000 participaciones con un valor neto de 1.422.021 euros.
- ix. Mazabi Lanzarote, S.L. se aportaron 17.878 participaciones con un valor neto de 904.017 euros.

El valor total de las participaciones sociales aportadas ascendió a 48.527.951 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. A efectos fiscales, las aportaciones fueron consideradas aportaciones no dinerarias especiales no acogidas al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi González, con fecha de 24 de julio de 2019, bajo el número 2.720 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 176, Hoja M-611703, Inscripción 19ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 138.856.250 euros, representado por 13.885.625 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 13.885.625, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 34.001.256 euros.

- f. Ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales de diversas sociedades: con fecha 24 de julio de 2019, se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 42.204.450 euros mediante la creación de 4.220.445 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 18.147.913,50 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación. La ampliación de capital fue suscrita por terceros mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales en las siguientes sociedades:

- i. Mazabi Lanzarote, S.L.: se aportaron un total de 87.472 participaciones sociales con un valor neto de 4.423.061 euros.
- ii. Mazabi General Dávila, S.L.: se aportaron un total de 26.600 participaciones sociales con un valor neto de 5.434.229 euros.
- iii. Mazabi Santa Eulalia, S.L.: se aportaron un total de 17.324 participaciones sociales con un valor neto de 5.281.919 euros.
- iv. Atalaya Playa Bella, S.L.: se aportaron un total de 9.830 participaciones sociales con un valor neto de 3.205.331 euros.
- v. Atalaya Atocha, S.L.: se aportaron un total de 6.786 participaciones sociales con un valor neto de 3.273.599 euros.
- vi. Mazabi Tropicana, S.L.: se aportaron un total de 9.680 participaciones sociales con un valor neto de 5.181.556 euros.
- vii. Atalaya Carretas, S.L.: se aportaron un total de 33.964 participaciones sociales con un valor neto de 33.552.648 euros.

El valor total de las participaciones sociales aportadas ascendió a 60.352.343 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. A efectos fiscales, las aportaciones fueron consideradas aportaciones no dinerarias especiales o canjes de valores, en función de si Silicius adquiría o no el control de las mismas, en todos los casos, no acogidas al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi González, con fecha de 24 de julio de 2019, bajo el número 2.721 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 178, Hoja M-611703, Inscripción 20ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 181.060.700 euros, representado por 18.106.070 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 18.106.070, ambos inclusive. La prima de emisión total ascendía a 52.149.169 euros.

- g. Ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales de diversas sociedades: con fecha 29 de julio de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 5.173.640 euros mediante la creación de 517.364 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 2.224.665,20 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación. La ampliación de capital fue suscrita por terceros mediante aportación no dineraria de participaciones, acogida al régimen de neutralidad fiscal, en las siguientes sociedades:

- i. Mazabi Lanzarote, S.L.: se aportan 15.050 participaciones sociales con un valor neto de 761.017 euros.
- ii. Mazabi Santa Eulalia, S.L.: se aportan 4.439 participaciones sociales con un valor neto de 1.353.409 euros.
- iii. Atalaya Carretas, S.L.: se aportan 5.377 participaciones sociales con un valor neto de 5.283.878 euros.

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi González, con fecha de 29 de julio de 2019, bajo el número 2.807 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 201, Hoja M-611703, Inscripción 21ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 186.234.340 euros, representado por 18.623.434 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 18.623.434, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 52.149.169 euros.

- h. Ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales en la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L.: con fecha 31 de julio de 2019, se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 689.550 euros mediante la creación de 68.955 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 296.506,50 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación.

La ampliación de capital fue suscrita por un tercero que, mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales de la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L. valoradas en 986.056,50 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Desde el punto de vista fiscal, la operación se instrumentó como aportación no dineraria especial no acogida al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo de ampliación se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi González, con fecha de 1 de agosto de 2019, bajo el número 2.879 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 38.692, Sección 8, Folio 202, Hoja M-611703, Inscripción 22ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 186.923.890 euros, representado por 18.692.389 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 18.692.389, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 52.445.675 euros.

- i. Ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en participaciones sociales de diversas sociedades: con fecha 2 de agosto de 2019, se aprobó por unanimidad en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 12.144.410 mediante la creación de 1.214.441 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 5.222.096,30 euros, lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación.

La ampliación de capital fue suscrita por terceros mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- i. Mazabi Tropicana, S.L.: se aportaron 25.812 participaciones con un valor neto de 13.816.812 euros.
- ii. Atalaya Playa Bella, S.L.: se aportaron 10.886 participaciones con un valor neto de 3.549.675 euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 17.366.486 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. En todos los casos, las aportaciones se consideraron canjes de valores acogidos al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo de ampliación se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi González, con fecha de 2 de agosto de 2019, bajo el número 2.891 de su protocolo, e inscrita con fecha 3 de febrero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 38.692, Sección 8, Folio 211, Hoja M-611703, Inscripción 33ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 199.068.300 euros, representado por 19.906.830 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 19.906.830, ambos inclusive. La prima de emisión total ascendía a 57.667.771 euros.

- j. Ampliación de capital con aportaciones dinerarias: con fecha 27 de septiembre de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 29.433.410 euros mediante aportación dineraria, consistente en la emisión de 2.943.341 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Finalmente, y de conformidad con el artículo 310 de la Ley 1/2010, de Sociedades de Capital, el aumento de capital fue incompleto. Por tanto, tras los desembolsos realizados por los socios, el capital social aumentó mediante aportación dineraria en 15.543.460 euros consistente en la emisión de 1.554.346 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción total de 5.580.102 euros lo que supone una prima de asunción de 3,59 euros por cada participación. La ampliación de capital fue suscrita por varios accionistas.

Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 13 de diciembre de 2019, bajo el número 4.594 de su protocolo, e inscrita con fecha 26 de febrero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38.692, Sección 8, Folio 212, Hoja M-611703, Inscripción 34ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 214.611.760 euros, representado por 21.461.176 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 21.461.176, ambos inclusive. La prima de emisión total ascendía a 63.247.873 euros.

- k. Reducción de capital: adquisición derivativa de participaciones propias por parte de la Sociedad: con fecha 29 de noviembre de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria la adquisición derivativa de participaciones propias por parte de la Sociedad con la finalidad de su posterior amortización. Las participaciones propias adquiridas fueron 140.078 participaciones de la sociedad a 3 accionistas de la misma por un importe total de 5.972.108 euros. En base a esto, y en cumplimiento de lo aprobado el 29 de noviembre de 2019 en Junta General Extraordinaria, se ejecutó la reducción de capital social mediante la amortización de la totalidad de las 417.848 participaciones sociales que poseía la Sociedad en autocartera, con un valor de 10 euros de valor nominal cada una. Esto es, se redujo el capital social en la cantidad de 4.178.480 euros.

La adquisición de las participaciones sociales se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 4 de diciembre de 2019, bajo el número 4.420 de su protocolo.

El acuerdo de adquisición de las participaciones sociales fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 13 de diciembre de 2019, bajo el número 4.593 de su protocolo.

El acuerdo de reducción de capital por amortización de las participaciones sociales adquiridas por la Sociedad fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 17 de diciembre de 2019, bajo el número 4.635 de su protocolo, e inscrita con fecha 27 de marzo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 38.692, sección 8, folio 215, hoja M-611703, inscripción 36ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 210.433.280 euros, representado por 21.043.328 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 21.043.328, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 63.247.873 euros.

2) Operaciones de compraventa de activos y participaciones en compañías:

En 2019, la Sociedad adquirió 5 inmuebles por un importe total de 64.364 miles de euros. A continuación, se desglosan las compraventas de activos y participaciones en compañías realizadas:

- a. Con fecha 31 de enero de 2019 se formalizó la compraventa sobre un edificio, alquilado a grupo Inditex, sito en Zamora en la Plaza de Fernández Duró número 3. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Blanco Losada, bajo el número 432 y 433 de su protocolo.
- b. Con fecha 8 de febrero de 2019 se formalizó la compraventa de un local comercial, alquilado a una cadena de supermercados, sito en la calle San Joaquín 8 de Madrid. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 457 de su protocolo.
- c. Con fecha 24 de mayo de 2019 se formalizó la venta del edificio sito en Virgen de los Peligros, 3 de Madrid. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Iñigo Casla Uriarte, bajo el número 1.729 de su protocolo.
- d. Con fecha 6 de febrero de 2019 se formalizó la inversión en Atalaya Superficies Comerciales, S.L. acudiendo a la ampliación de capital de la sociedad a cambio de un 21,87% de la misma. La ampliación de capital de Atalaya Superficies Comerciales S.L. fue elevada a público ante Notario del Ilustre Colegio del País Vasco, D. Manuel Garcés Pérez, el 31 de mayo de 2019 con número de protocolo 1.725.
- e. Con fecha 11 de julio de 2019 se firmó escritura pública de compraventa de un inmueble, alquilado a BBVA, situado en la calle Eduardo Dato número 12 de Vitoria. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio del País Vasco, D. Manuel Garcés Pérez, bajo el número 2.165 de su protocolo.
- f. Con fecha 31 de julio de 2019 se formalizó la compraventa de un inmueble, alquilado a Conforama, situado en la Calle Grecia s/n, Polígono Comercial Ciudad de Transporte de Castellón de la Plana. Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Alcobendas, D. Gerardo V. Wichmann Rovira, bajo el número 3.323 de su protocolo.
- g. Con fecha 21 de noviembre de 2019 se formalizó la compraventa del 29,88% de las acciones de Shark Capital S.A., elevada a público ante Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti bajo el número 4.183 de su protocolo.
- h. Con fecha 21 de noviembre de 2019 se formalizó la compraventa de un inmueble formado por tres edificios y un pabellón situado en la calle los Madrazo 6, 8 y 10 de Madrid. Dicha

compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 4.186 de su protocolo.

3) Operaciones de financiación relevantes:

- a. Con fecha 29 de enero de 2019 se firmó escritura de constitución de hipoteca de primer rango con la entidad bancaria Caixabank, S.A., asociada al inmueble propiedad de la Sociedad situado en la calle Velázquez 123 de Madrid y cuyo vencimiento se fijó el 29 de enero de 2029 con un periodo de carencia de amortización del capital de 15 meses. El importe del préstamo ascendió a 9.000.000 euros.
- b. Con fecha 30 de julio de 2019 se firmó una Póliza de Crédito con la entidad Banco Santander por importe de 10.000.000 euros y cuyo vencimiento se fijó el 30 de mayo de 2021.
- c. Con fecha 21 de noviembre de 2019, con motivo de la adquisición de varios inmuebles situados en la calle los Madrazo de Madrid, se subrogó de un préstamo bancario con la entidad ABANCA y con vencimiento 1 de noviembre de 2036. El importe de dicho préstamo en el momento de la subrogación era de 8.242.389 euros.
- d. Con fecha 28 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato de préstamo con la entidad bancaria Sabadell y con fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2035 con un periodo de carencia de amortización del capital de 12 meses. El préstamo se encuentra asociado a la compra del inmueble situado en la Plaza de Fernández Duro, adquirido por la Sociedad el 31 de enero de 2019 y al hotel situado en Conil de la Frontera. El importe de dicho préstamo fue de 8.200.000 euros.

4) Otros hitos:

- a. Cese de unipersonalidad y cambio de denominación social: con fecha 8 de febrero de 2019, como consecuencia de la ampliación de capital, la sociedad Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.U. perdió su condición de sociedad unipersonal pasando a denominarse Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.

Dicha pérdida de la unipersonalidad, se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, con fecha de 8 de febrero de 2019, bajo el número 455 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de mayo de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Folio 169, Hoja M-611703, Inscripción 14.

- b. Fusión por absorción con Olginsa, S.L.U. y Geslofi, S.L.U.: el 4 de abril de 2019, se aprobó por la Junta General de Socios la fusión de Olginsa, S.L.U y Geslofi S.L.U. (las “**Sociedades Absorbidas**”), con Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L. (en aquel momento, Socio Único de las Sociedades Absorbidas), mediante la absorción en unidad de acto de las dos

primeras por esta última. Las citadas fusiones fueron acogidas al régimen de neutralidad fiscal.

A continuación, se detallan los activos propiedad de las Sociedades Absorbidas:

- 1 local comercial en Barakaldo (Vizcaya)
- 1 Nave Logística vacía ubicada en Polígono Vara de Quart (Valencia)
- 1 derecho de arrendamiento financiero con opción de compra sobre un edificio de oficinas en el Parque Tecnológico de Zamudio (Bilbao).

El acuerdo se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, con fecha de 4 de junio de 2019, bajo el número 1.767 de su protocolo, e inscrita con fecha 18 de julio de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 36.005, Sección 8, Folio 170, Hoja M-611703, Inscripción 16ª.

- c. Cambio de denominación social y acogimiento al Régimen fiscal SOCIMI: con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios acordó, por un lado, el cambio de denominación social, que en adelante sería Silicius Inmuebles en Rentabilidad SOCIMI, S.L.; y, por otro, el acogimiento al régimen fiscal de SOCIMI. Asimismo, se acordó modificar determinados artículos de los estatutos sociales de la Sociedad para adaptarlos al propio régimen de SOCIMIs, en particular, los relativos al procedimiento de distribución de dividendos y cambio de denominación social.

Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 14 de octubre de 2019, bajo el número 3.669 de su protocolo, e inscrita con fecha 29 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38.692, Sección 8, Folio 208, Hoja M-611703, Inscripción 29ª. A fecha 27 de septiembre de 2019, se comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

- d. Aportación de participaciones sociales de la Sociedad a Atalaya Inversiones Financieras, S.L.: con fecha 8 de noviembre de 2019 y 30 de diciembre de 2019 se aprobó, por los respectivos órganos de administración de 3 socios de la Sociedad, la aportación no dineraria de sus participaciones sociales en Silicius a Atalaya Inversiones Financieras, concretamente 3.091.370 participaciones de la sociedad con un valor de 10 euros de valor nominal cada una; 1.481.498 participaciones de la sociedad con un valor de 10 euros de valor nominal cada una; y 1.144.218 participaciones de la sociedad con un valor de 10 euros de valor nominal cada una.

Los acuerdos sociales de ampliación de capital de Atalaya Inversiones Financieras suscrito por los 3 socios de la Sociedad mediante la aportación de las respectivas participaciones sociales en Silicius se elevaron a público en virtud de las escrituras públicas otorgadas ante el Notario del Ilustre Colegio del País Vasco, D. Manuel Garcés Pérez, con fecha 15 de noviembre de 2019, bajo el número 3.407 de su protocolo, y con fecha 30 de diciembre de

2019, bajo el número 4.064 de su protocolo, respectivamente, e inscritos en el Registro Mercantil de Bizkaia, el 11 de diciembre de 2019 y el 13 de enero de 2020 en el tomo 5883 y 5883, folio 163, inscripción 2ª y 3ª, hoja BI-74205 de la entidad Atalaya Inversiones Financieras.

- e. Cambio de denominación social a “Silicius Real Estate, S.L.”: con fecha 29 de noviembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios acordó el cambio de denominación social, pasándose a denominar “Silicius Real Estate, S.L.”, dejando por tanto sin efecto el acuerdo adoptado el 27 de septiembre de 2019 con este mismo propósito.

El acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 2 de diciembre de 2019, bajo el número 4.365 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 38.692 Sección 8, Folio 207, Hoja M-611703, Inscripción 27ª.

- f. Fusión por absorción con Starboard, S.L.U y Mazabi Lanzarote, S.L.U: el 11 de diciembre de 2019, se aprobó por el Consejo de Administración de Silicius la fusión de Starboard, S.L.U y Mazabi Lanzarote, S.L.U (en adelante, las “**Sociedades Absorbidas**”) con Silicius Real Estate, S.L (el Accionista Único de las Sociedades Absorbidas), mediante la absorción de las dos primeras por esta última. A efectos fiscales, las fusiones fueron acogidas al régimen de neutralidad fiscal.

La fusión se elevó a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, con fecha de 27 de diciembre de 2019, bajo el número 4.813 de su protocolo, e inscrita con fecha 26 de febrero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 38.692, Sección 8, Folio 213, Hoja M-611703, Inscripción 35ª.

Año 2020:

1) Ampliaciones/reducciones de capital:

- a. Ampliación de capital con aportaciones no dinerarias consistentes en varios inmuebles: con fecha 27 de febrero de 2020 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 110.217.830 euros consistente en la creación de 11.021.783 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 62.824.163,10 euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación.

La sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del “Centro Comercial La Fira”, el “Centro Comercial Thader” y el parque de medianas superficies alquilado a Leroy Merlin sito en el “Centro Comercial Nassica” valorados por un importe de 173.041.993 de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. A efectos fiscales, la operación se instrumentó como aportación no dineraria especial no acogida al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 27 de febrero de 2020, bajo el número 636 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de marzo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40.131, sección 8, folio 91, hoja M-611703, inscripción 37ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 320.651.110 euros, representado por 32.065.111 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 32.065.111, ambos inclusive. La prima de emisión total ascendía a 126.071.873 euros.

- b. Fusión por absorción con Ibérica Madrid, S.L. y consecuente ampliación de capital: con fecha 8 de septiembre de 2020, se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital, como consecuencia de fusión por absorción, por importe de 12.577.840 euros consistente en la creación de 1.257.784 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas se emitieron con una prima de asunción total de 7.169.368,80 euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación.

Los socios de una sociedad acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de sus participaciones en la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 19.747.208 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. En el mismo acto, se aprobó la fusión de Ibérica Madrid, S.L con Silicius Real Estate, S.L., absorbiendo esta última a la otra y acogiendo la fusión al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 23 de octubre de 2020, bajo el número 2.652 de su protocolo, e inscrita con fecha 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40.131, Sección 8, folio 95, hoja M-611703, Inscripción 40.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 333.228.950 euros, representado por 33.322.895 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 33.322.895, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 133.240.873 euros.

- c. Compra de acciones propias y reducción de capital: con fecha 8 de septiembre de 2020, el accionista Kenvest Restoration, S.L. comunicó a Silicius Real Estate, S.L. el ejercicio de la opción de venta de sus participaciones en la Sociedad por un importe de 3.999.996 euros conforme al pacto de socios existente (véase apartado 4 del presente Documento Informativo). El número total de participaciones ascendió a 279.720, siendo su valor nominal 10 euros y prima 4,3 euros. Con fecha 4 de diciembre de 2020, dichas participaciones, valoradas en 2.797.200 euros, fueron completamente amortizadas tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria.

La compra de dichas participaciones sociales fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O'Connor, como sustituto por imposibilidad accidental de D. Manuel Richi Alberti, con fecha 4 de diciembre de 2020, bajo el número 3.232 de su protocolo.

Por su parte, el acuerdo de amortización de participaciones sociales fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Andrés de la Fuente O'Connor, como sustituto por imposibilidad accidental de D. Manuel Richi Alberti con fecha 4 de diciembre de 2020, bajo el número 3.233 de su protocolo, e inscrita con fecha 23 de febrero de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40.977, Sección 8, folio 204, hoja M-611703, Inscripción 44.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 330.431.750 euros, representado por 33.043.175 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 33.043.175, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 150.550.519 euros.

- d. Ampliación de capital con aportación de un bien inmueble: con fecha 29 de diciembre de 2020, se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 30.690.540 euros consistente en la emisión de 3.069.054 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales fueron creadas con una prima de asunción total de 17.309.464,56 euros lo que supuso una prima de asunción de 5,64 euros por participación.

La sociedad Midamarta, S.L.U. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del edificio de oficinas "Arista" valorado por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (48.000.000 euros). A efectos fiscales, esta operación fue considerada una aportación no dineraria especial acogida al régimen de neutralidad fiscal.

El acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 29 de diciembre de 2020, bajo el número 3.603 de su protocolo, e inscrita con fecha 25 de febrero de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40.977, folio 204, sección 8, hoja M-611703, Inscripción 45ª.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 361.122.290 euros, representado por 36.112.229 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 36.112.229, ambos inclusive. La prima de asunción total ascendía a 167.859.984 euros.

2) Operaciones de compraventa de activos y participaciones en compañías:

- a. Con fecha 4 de junio de 2020 se llevó a cabo la venta de la nave logística sita en Dels Fuster 1 (Valencia). Dicha compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública

otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Miquel Tarragona Coromina, bajo el número 875 de su protocolo.

3) Operaciones de financiación relevantes:

- a. Con fecha 6 de febrero de 2020 la Sociedad firmó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad bancaria BBVA, asociada al inmueble propiedad de la Sociedad situado en la Calle de los Madrazo nº 6-8-10 de Madrid y cuyo vencimiento se fijó el 31 de enero de 2030 con un periodo de carencia de amortización del capital de 24 meses. El importe del préstamo ascendió a 16.000.000 euros.
- b. Con fecha 10 de marzo de 2020 la Sociedad firmó una escritura de préstamo con promesa de hipoteca con la entidad bancaria Banco Santander, asociadas a los inmuebles de la Sociedad situados en la Calle Amara nº 20 de San Sebastián, Avenida de Aragón nº 148-150 de Vigo, Calle Careaga nº 120 de Barakaldo, Calle San Joaquín nº 8 de Madrid, Calle Felipe V nº 2 de Madrid y Plaza Mayor nº 6 de Madrid, cuyo vencimiento se fijó el 10 de marzo del 2021. El importe del préstamo ascendió a 12.000.000 euros. Este préstamo se novó mediante escritura el 30 de diciembre de 2020, fijando el nuevo vencimiento el 30 de marzo de 2022.
- c. Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Sociedad firmó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad bancaria Unicaja, asociada al inmueble propiedad de la Sociedad correspondiente al Centro Comercial Thader de Murcia y cuyo vencimiento se fijó el 29 de diciembre de 2032 con un periodo de carencia de amortización del capital de 24 meses. El importe del préstamo ascendió a 20.000.000 euros.

4) Otros hitos:

- a. Transformación de la Sociedad en sociedad anónima: con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Socios acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima.

El acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 29 de abril de 2021, bajo el número 1.692 de su protocolo, e inscrita con fecha 13 de mayo de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40.977, Sección 8, folio 205, hoja M-611703, Inscripción 46ª.

Año 2021:

1) Ampliaciones/reducciones de capital:

- a. Aprobación de la reducción del capital social de la Sociedad con cargo a reservas voluntarias y modificación de los estatutos sociales: con fecha 30 de junio de 2021, la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad acordó la reducción del capital social de la

Sociedad. El capital social estaba fijado en 361.122.290 euros, representado por 36.112.229 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicho capital social, se redujo por importe de 325.010.061 euros, con cargo a reservas voluntarias, pasando las acciones de un valor nominal de 10 euros a un valor nominal de 1 euro. Asimismo, dicha Junta Universal de Accionistas de la Sociedad acordó la correspondiente modificación de los estatutos sociales de SILICIUS y la delegación al Presidente y al Consejo de Administración de la Sociedad de la realización de cualesquiera actuaciones necesarias para su implementación.

Los acuerdos anteriores, relativos a la reducción del capital social de la Sociedad con cargo a reservas voluntarias y consecuente modificación de los estatutos sociales, publicados en el BORME y la página web de la Sociedad, se elevaron a público en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Carlos de Alcocer Torra, con fecha 18 de agosto de 2021, bajo el número 13.872 de su protocolo, inscrita con fecha 25 de agosto de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 40977, folio 219, hoja M-611703, Inscripción 49.

Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 36.112.229 euros, representado por 36.112.229 acciones de 1 euro de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 36.112.229, ambos inclusive.

2) Compraventa de acciones de SILICIUS entre accionistas:

- a. Con fecha 10 de marzo de 2021, El Arverjal, S.L. suscribió un contrato de compraventa de 173.392 participaciones sociales de SILICIUS a Merlin Properties SOCIMI, S.A. La citada compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 10 de marzo de 2021, bajo el número 820 de su protocolo.
- b. Con fecha 10 de marzo de 2021, Atalaya Inversiones Financieras, S.L. suscribió un contrato de compraventa de 135.634 participaciones sociales de SILICIUS a Merlin Properties SOCIMI, S.A. La citada compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 10 de marzo de 2021, bajo el número 823 de su protocolo, ratificada en escritura pública ante el notario de Bilbao, D. Manuel Garcés Pérez con fecha 10 de marzo de 2021 bajo el número 915 de su protocolo,
- c. Por otro lado, con la misma fecha de 10 de marzo de 2021, se realizaron tres operaciones de compraventa no significativas por un total de 44.940 participaciones sociales de SILICIUS entre tres socios de SILICIUS y Merlin Properties SOCIMI, S.A.
- d. Finalmente, con fecha 14 de septiembre de 2021, SILICIUS suscribió un contrato de compraventa de 9.760 acciones en autocartera con un accionista minoritario para ponerlas a disposición del Proveedor de Liquidez, tal y como el mismo se define en el apartado 3.8 del presente Documento Informativo.

Tras estos acuerdos el capital se fijó en 36.112.229 euros, compuesto por 36.112.229 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

A continuación, se desglosa el accionariado a fecha del presente Documento informativo:

Accionista	Número de acciones	% participación
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	10.667.817	29,541%
El Arverjal, S.L.	7.481.989	20,719%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	5.852.720	16,207%
Midamarta, S.L.U.	3.069.054	8,499%
39 accionistas minoritarios	9.030.889	25,008%
Autocartera	9.760	0,027%
Total	36.112.229	100%

En relación con los principales accionistas de Silicius, resaltar que El Arverjal, S.L. es el vehículo de inversión patrimonial de la familia Mencos, Atalaya Inversiones Financieras, S.L. es una sociedad patrimonial del Grupo Mazabi y Midamarta, S.L.U. es una sociedad participada al 100% por Unicaja Banco SA (anteriormente Origen Liberbank).

3) Operaciones de compraventa de activos y participaciones en compañías:

- a. Adquisición del 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.: con fecha 5 de febrero de 2021 se suscribió un contrato de compraventa del 100% de las participaciones sociales de la sociedad BIN 2017, S.L., propietaria del edificio “Hotel Biniancollet”, por un importe de 21.650.000 euros, cancelando así el anticipo de 5.000.000 euros que existía a 31 de diciembre de 2020 y ajustando por 6.000.000 euros aproximadamente el valor de adquisición de la participación por el neto de los activos y pasivos adquiridos.

La citada compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 5 de febrero de 2021, bajo el número 335 de su protocolo.

- b. Adquisición del inmueble sito en el Parque Comercial Libertad de San Cristóbal de La Laguna, Tenerife: con fecha 26 de marzo de 2021 se ha adquirido por la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L. un inmueble comercial alquilado a “Conforama” por un importe de 4.364.000 euros.

La citada compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 26 de marzo de 2021, bajo el número 1.016 de su protocolo.

- c. Adquisición del resto de las participaciones sociales de Mazabi Tropicana, S.L.: con fechas 12 de abril de 2021, 26 de mayo de 2021 y 5 de julio de 2021 se suscribieron contratos de compraventa de 5.378, 2.240, 896 y 2.240 participaciones sociales, equivalentes al 17,92% del capital social de la sociedad Mazabi Tropicana, S.L., propietaria del edificio “Hotel Tropicana”, por un importe total de 4.236 miles de euros llegando así Silicius a disponer del 100% de las participaciones de dicha sociedad.

Las citadas compraventas fueron elevadas a público en virtud de escrituras públicas otorgadas ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fechas 12 de abril de 2021, 26 de mayo de 2021 y 5 de julio de 2021, bajo los números 1.124, 2.013, 2.014 y 2.502 de su protocolo.

- d. Adquisición de dos parcelas por parte de Atalaya Superficies Comerciales, S.L.: Con fecha 5 de agosto de 2021, Atalaya Superficies Comerciales, S.L. adquirió dos parcelas sitas en Santa Marta de Tormes y Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) con licencias concedidas para la construcción y desarrollo de un parque comercial por un importe de 2.320.000 euros (correspondiendo a Silicius 510.400 euros, teniendo en cuenta la participación que ostenta en dicha sociedad). La citada compraventa fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 5 de agosto de 2021, bajo el número 2.956 de su protocolo.

4) Otros hitos:

Aprobación de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, cambio de denominación social y adaptación de los estatutos sociales a los requisitos de BME Growth: con fecha 29 de abril de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones de Silicius a BME Growth y la delegación al Presidente y al Consejo de Administración de la Sociedad de la realización de cualesquiera actuaciones necesarias para su implementación.

Asimismo, se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad pasándose ésta a denominar Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Adicionalmente, dicha Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad a los efectos de su adaptación a los requisitos de BME Growth.

Los acuerdos relativos al cambio de denominación social y modificación de estatutos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, con fecha 29 de abril de 2021, bajo el número 1.693 de su protocolo, e inscrita con fecha 13 de mayo de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 40.977, Sección 8ª, Folio 213, Hoja M-611703, Inscripción 47ª.

Evolución del capital social (aportaciones dinerarias y no dinerarias)

A fecha del presente Documento Informativo, Silicius tiene un capital social de 36.112.229 euros, compuesto por 36.112.229 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, cuya evolución ha sido detallada en el apartado anterior.

A modo aclaratorio, se incluye una tabla resumen con los movimientos registrados en el capital social de Silicius desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo:

Fecha acuerdo	No. protocolo	Concepto	Incremento/reducción del número de acciones	No. Acciones acumulado	Incremento/reducción del capital social	Capital social acumulado	Valor nominal unitario (€)	Prima	Fecha inscripción Registro Mercantil
30.09.2015	2.646	Constitución	6.000	6.000	60.000	60.000	10	0	21.10.2015
11.07.2016	1.152	Ampliación de capital	700.000	706.000	7.060.000	7.060.000	10	0	5.08.2016
11.07.2016	1.529	Ampliación de capital	3.555.275	4.261.275	35.552.750	42.612.750	10	0	15.09.2016
29.03.2017	308	Ampliación de capital	1.154.500	5.415.775	11.545.000	54.157.750	10	0	10.05.2017
8.09.2017	967	Ampliación de capital	540.000	5.955.775	5.400.000	59.557.750	10	0	18.10.2017
8.02.2019	454	Ampliación de capital	867.075	6.822.850	8.670.750	68.228.500	10	3.709.122	14.06.2019
8.02.2019	456	Ampliación de capital	1.179.305	8.002.155	11.793.050	80.021.550	10	5.044.761	28.05.2019
6.06.2019	1.884	Ampliación no dineraria	774.478	8.776.633	7.744.780	87.766.330	10	3.313.016	19.07.2019
23.07.2019	2.220	Ampliación no dineraria	1.715.429	10.492.062	17.154.290	104.920.620	10	7.342.036	19.07.2019
24.07.2019	2.720	Ampliación no dineraria	3.393.563	13.885.625	33.935.630	138.856.250	10	14.592.320,90	20.09.2019
24.07.2019	2.721	Ampliación no dineraria	4.220.445	18.106.070	42.204.450	181.060.700	10	18.147.913,50	20.09.2019
29.07.2019	2.807	Ampliación no dineraria	517.364	18.623.434	5.173.640	186.234.340	10	2.224.665,20	20.09.2019
01.08.2019	2.879	Ampliación no dineraria	68.955	18.692.389	689.550	186.923.890	10	296.506,50	20.09.2019
2.08.2019	2.891	Ampliación no dineraria	1.214.441	19.906.830	12.144.410	199.068.300	10	5.222.096,30	3.02.2020
13.12.2019	4.594	Ampliación dineraria	1.554.346	21.461.176	15.543.460	214.611.760	10	5.580.102	26.02.2020
17.12.2019	4.635	Reducción de capital	417.848	21.043.328	4.178.480	210.433.280	10	0	27.03.2020
27.02.2020	636	Ampliación no dineraria	11.021.783	32.065.111	110.217.830	320.651.110	10	62.824.163,10	27.02.2020
23.10.2020	2.652	Ampliación no dineraria	1.257.784	33.322.895	12.577.840	333.228.950	10	7.169.368,80	5.11.2020
4.12.2020	3.233	Reducción por amortización de participaciones	279.720	33.043.175	2.797.200	330.431.750	10	1.202.797	23.02.2020
29.12.2020	3.603	Ampliación no dineraria	3.069.054	36.112.229	30.690.540	361.122.290	10	17.309.464,56	25.02.2021
30.06.2021	13.872	Reducción de capital	0	36.112.229	(325.010.061)	36.112.229	1	0	25.08.2021

Para detalle de las operaciones, ver apartado anterior del presente Documento Informativo.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth

Las principales razones que han llevado a Silicius a solicitar la incorporación al segmento BME Growth son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iv) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.
- (v) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A fecha del presente Documento Informativo, el porfolio de Silicius se compone de 45 activos inmobiliarios, 42 de ellos repartidos geográficamente a nivel nacional y 3 localizados en Europa, en las ciudades de Londres, Luxemburgo y Ámsterdam. Los activos ubicados en España están concentrados, en términos de valor de mercado, principalmente en las Comunidades Autónomas de Madrid, Cataluña, Andalucía e Islas Baleares. La cartera de activos está compuesta principalmente por hoteles, activos comerciales, oficinas, residencial y logístico, con una superficie bruta alquilable total de 397.875 metros cuadrados.

Se adjunta de forma gráfica el desglose por tipologías y las ubicaciones dentro de España de los inmuebles dentro de la cartera:



A 30 de junio de 2021, el Porcentaje de inmuebles en explotación y alquiler (no estando en proceso de reforma o construcción) es de un 86,67 % del total de la cartera por número de unidades.

El grado de ocupación medio de los activos en explotación (calculado el número de activos alquilados dividido entre el número total de activos en la cartera) no estando en proceso de reforma o construcción a 30 de junio de 2021 se sitúa, aproximadamente, en el 92,317% del total de la cartera por número de unidades.

La valoración de la cartera de activos de la Sociedad a 30 de junio de 2021 asciende a 712.826.910 euros según el rango medio del informe de valoración de Gloval. Tener en cuenta que, según hechos posteriores a la fecha de valoración, el 5 de julio de 2021 Silicius adquirió el 3,74% de Mazabi Tropicana hasta llegar al 100% lo que tiene un impacto en la valoración de su cartera de activos de 2.305.367 euros, siendo el valor total de su cartera a partir de entonces de 715.132.277 euros. Además, con fecha 5 de agosto de 2021, Silicius adquirió dos a través de Atalaya Superficies Comerciales, S.L., no teniendo impacto significativo en la valoración (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo). El total de la cartera de activos incluye inmuebles que son íntegramente propiedad de Silicius e inmuebles que son propiedad de compañías participadas por

Silicius. Ningún activo de la cartera supone más de un 12 % del valor total de la cartera siendo la media ponderada de valor por inmueble sobre el total inferior a un 3% por activo sobre el total de la cartera.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los activos que componen la cartera, indicando la sociedad propietaria de los mismos:

#	Activo	Fecha de adquisición/ aportación del activo	Sociedad propietaria	% participación	Tipología	Localización	Superficie (m²)
1	C.C. La Fira	27/02/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Tarragona	29.071
2	C.C. Thader	27/02/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Murcia	48.093
3	Edificio Arista	29/12/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid	80.706
4	Los Madrazo 6-8-10	21/11/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid	6.192
5	Velázquez, 123	20/04/2018	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid	2.517
6	Velázquez, 136-138	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	6.051
7	Paseo de la Castellana, 178-180	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.061
8	C.C. Bahía Plaza	23/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Cádiz	19.428
9	Nave comercial Nassica	27/02/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	19.485
10	Hotel Conil Park	27/04/2017	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Cádiz	7.722
11	Obenque, 4	28/04/2017	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid	10.481
12	Conforama Castellón	31/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Castellón	8.545
13	San Onofre, 5	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid	3.598
14	Eduardo Dato, 12	11/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Vitoria	2.486
15	Locales Las Matas	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	2.416
16	Hotel Plaza Las Matas	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Madrid	2.772
17	Plaza Fernández Duró, 3	31/12/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Zamora	3.363
18	Avda. de Aragón, 148-150	13/12/2018	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Vigo	5.716
19	Amara, 20	26/09/2017	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	San Sebastián	1.976
20	Edificio Zamudio	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Bilbao	4.131
21	Urb. Cala Mandía	24/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Mallorca	7.437
22	Naves industriales Riu Segura	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Logístico	Valencia	12.404
23	Muebles Boom Parque Oeste	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.735
24	Mediana vacía Parque Oeste	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.578
25	Careaga, 109	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Bilbao	3.212
26	San Joaquín, 8	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	435,84
27	Plaza Mayor, 6	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid	313
28	Paseo de la Habana, 16	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	259,21
29	Conde de Peñalver, 60	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	209,2
30	Felipe V, 2	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	78

#	Activo	Fecha de adquisición/ aportación del activo	Sociedad propietaria	% participación	Tipología	Localización	Superficie (m ²)
31	Paseo de Yeserías, 9	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	727
32	Blanca de Navarra, 10	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	324,3
33	Hotel Carretas 10	24/07/2019	Atalaya Carretas, S.L.U.	100%	Hotel	Madrid	10.247
34	Hotel Tropicana	24/07/2019	Mazabi Tropicana, S.L.U.	96%*	Hotel	Islas Baleares	17.628
35	Urb. Costalita	24/07/2019	Atalaya Playa Bella, S.L.	55%	Hotel	Málaga	18.282
36	Paseo del General Dávila	24/07/2019	Mazabi General Dávila, S.L.	65%	Oficinas	Cantabria	9.230
37	Atocha, 8-10	24/07/2019	Atalaya Atocha, S.L.	32%	Mixto	Madrid	7.782
38	Recoletos, 23	24/07/2019	Mazabi Recoletos, S.L.	20%	Oficinas	Madrid	2.110
39	Reguliersdwarstraat 90-92	21/11/2019	Shark Capital, S.A.	30%	Oficinas	Ámsterdam	1.766
40	Parque Olaz (Edificación)	31/05/2019	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Mixto	Navarra	1.540
41	Parque Olaz (Suelo)	31/05/2019	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Mixto	Navarra	7.374
42	Route d'Arlon, 130	21/11/2019	Shark Capital, S.A.	30%	Comercial	Luxemburgo	604
43	Vauxhall Bridge Road, 166	21/11/2019	Shark Capital, S.A.	30%	Comercial	Londres	159,69
44	Hotel Biniacollet	05/02/2021	BIN 2017, S.L.U.	100%	Hotel	Menorca	15.372
45	Avda. La Libertad	26/03/2021	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Comercial	Tenerife	11.258

(*) El 5 de julio de 2021 Silicius compró el 3,74% de las participaciones de Mazabi Tropicana, S.L. hasta llegar al 100%.

Conforme al GAV (Gross Asset Value) de la cartera, puede hacerse una categorización de los activos determinando los siguientes perímetros:

- a) Perímetro 1: compuesto por los 10 activos de mayor valor, que serán objeto de un análisis pormenorizado.
- b) Perímetro 2: compuesto por los activos restantes de la cartera, que serán objeto de un análisis -conjunto.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de la cartera de activos atendiendo al GAV:

#	Activo	Fecha de adquisición/ aportación del activo	Sociedad propietaria	% participación	Tipología	Localización	GAV (Euros miles)	% GAV total
1	C.C. La Fira	27/02/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Tarragona	81.818	11,48%
2	C.C. Thader	27/02/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Murcia	78.458	11,01%
3	Hotel Carretas 10	24/07/2019	Atalaya Carretas, S.L.U.	100%	Hotel	Madrid	71.987	10,10%
4	Hotel Tropicana	24/07/2019	Mazabi Tropicana, S.L.U.	96%*	Hotel	Islas Baleares	59.466	8,34%
5	Edificio Arista	29/12/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid	59.050	8,28%
6	Los Madrazo 6-8-10	21/11/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid	43.668	6,13%
7	Velázquez, 123	20/04/2018	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid	23.095	3,24%
8	Velázquez, 136-138	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	20.905	2,93%
9	Paseo de la Castellana, 178-180	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	20.411	2,86%
10	Hotel Biniancollet	05/02/2021	BIN 2017, S.L.U.	100%	Hotel	Menorca	21.559	3,02%
Perímetro 1							480.417	
11	Urb. Costalita	24/07/2019	Atalaya Playa Bella, S.L.	55%	Hotel	Málaga	19.699	2,76%
12	Paseo del General Dávila	24/07/2019	Mazabi General Dávila, S.L.	65%	Oficinas	Cantabria	16.155	2,27%
13	Atocha, 8-10	24/07/2019	Atalaya Atocha, S.L.	32%	Mixto	Madrid	6.454	0,91%
14	C.C. Bahía Plaza	23/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Centro Comercial	Cádiz	18.847	2,64%
15	Nave comercial Nassica	27/02/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	16.522	2,32%
16	Hotel Conil Park	27/04/2017	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Cádiz	17.381	2,44%
17	Obenque, 4	28/04/2017	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Madrid	15.885	2,23%
18	Conforama Castellón	31/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Castellón	14.078	1,97%
19	San Onofre, 5	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid	12.847	1,80%
20	Recoletos, 23	24/07/2019	Mazabi Recoletos, S.L.	20%	Oficinas	Madrid	2.770	0,39%
21	Eduardo Dato, 12	11/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Vitoria	10.415	1,46%
22	Locales Las Matas	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	6.030	0,85%
23	Hotel Plaza Las Matas	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Madrid	4.388	0,62%
24	Plaza Fernández Duró, 3	31/12/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Zamora	9.341	1,31%
25	Reguliersdwarstraat 90-92	21/11/2019	Shark Capital, S.A.	30%	Oficinas	Ámsterdam	2.496	0,35%
26	Avda. de Aragón, 148-150	13/12/2018	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Vigo	7.770	1,09%
27	Amara, 20	26/09/2017	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	San Sebastián	6.449	0,90%
28	Edificio Zamudio	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Oficinas	Bilbao	6.894	0,97%
29	Urb. Cala Mandiá	24/07/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Hotel	Mallorca	5.003	0,70%
30	Naves industriales Riu Segura	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Logístico	Valencia	4.957	0,70%
31	Muebles Boom Parque Oeste	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	4.396	0,62%
32	Mediana vacía Parque Oeste	08/09/2020	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	4.035	0,57%

#	Activo	Fecha de adquisición/ aportación del activo	Sociedad propietaria	% participación	Tipología	Localización	GAV (Euros miles)	% GAV total
33	Parque Olaz (Edificación)	31/05/2019	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Mixto	Navarra	706	0,10%
34	Parque Olaz (Suelo)	31/05/2019	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Mixto	Navarra	532	0,07%
35	Careaga, 109	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Bilbao	3.375	0,47%
36	San Joaquín, 8	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	2.528	0,35%
37	Route d'Arlon, 130	21/11/2019	Shark Capital, S.A.	30%	Comercial	Luxemburgo	716	0,10%
38	Plaza Mayor, 6	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Residencial	Madrid	2.226	0,31%
39	Vauxhall Bridge Road, 166	21/11/2019	Shark Capital, S.A.	30%	Comercial	Londres	607	0,09%
40	Paseo de la Habana, 16	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.697	0,24%
41	Conde de Peñalver, 60	06/06/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.740	0,24%
42	Felipe V, 2	08/02/2019	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.663	0,23%
43	Paseo de Yserías, 9	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.520	0,21%
44	Blanca de Navarra, 10	23/08/2016	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	Comercial	Madrid	1.334	0,19%
45	Avda. La Libertad Tenerife	26/03/2021	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	22%	Comercial	Tenerife	954	0,13%
Perímetro 2							232.410	32,6%
Total cartera de activos							712.827	

(*) El 5 de julio de 2021 Silicius compró el 3,74% de las participaciones de Mazabi Tropicana, S.L. hasta llegar al 100% lo que aumenta la valoración de la cartera en 2.305 miles de euros, siendo el valor total incluyendo esta participación de 715.132 miles de euros.

A 30 de junio de 2021, el 67,4% del GAV (Gross Asset Value) de la cartera de activos está representado por 10 activos formados por 3 hoteles, 2 edificios de oficinas, 2 centros comerciales, 1 edificio residencial y 2 locales comerciales (en adelante, el “**Perímetro 1**”).

Los restantes 35 activos, que representan el 32,6% del GAV de la cartera de activos, se componen de hoteles, oficinas, centros comerciales, edificios residenciales y centros logísticos (en adelante, el “**Perímetro 2**”).

Los activos que conforman el Perímetro 1, tuvieron de forma agregada unas rentas durante el ejercicio 2020 de 7.083 miles de euros lo que supone un 41,07 % del total de las rentas de 2020 en relación a las cuentas anuales consolidadas auditadas de ese ejercicio.

A continuación, se describe el Perímetro 1 propiedad de la Compañía a fecha de 30 de junio de 2021:

**i. Centro Comercial La Fira – Reus
(Tarragona)**



Inaugurado en 2015, se trata de un innovador centro comercial y de ocio situado en una localización estratégica dentro de la ciudad de Reus, a 10 minutos de la estación de Renfe y del centro de la vida comercial de Reus, lo que permite su acceso tanto con transporte urbano o vehículo propio como por acceso peatonal.

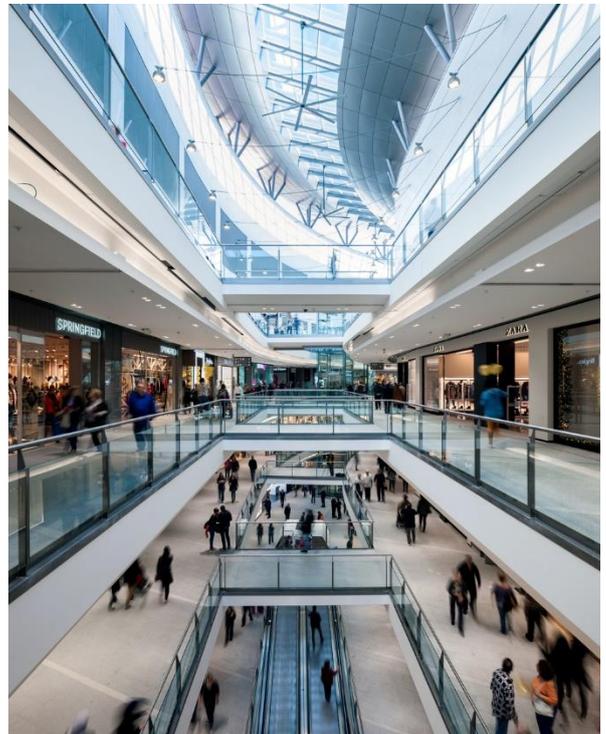
La Fira cuenta con 4 plantas comerciales y 2 plantas de aparcamiento, con capacidad para 853 vehículos. En sus más de 29.071m² de superficie bruta alquilable tiene una amplia oferta en moda y complementos, además de una interesante oferta de ocio y restauración. Con su arquitectura vanguardista, ofrece a sus visitantes no solo una gran oferta comercial y de ocio sino también la posibilidad de pasear en un ambiente mediterráneo, al aire libre y con experiencias sensoriales que irán mucho más allá del acto de compra.

Cuenta con certificación BREEAM Muy bueno, así como certificación de accesibilidad 5 estrellas de AIS (Sistema de Indicador de Accesibilidad) así como el certificado de excelencia Protocolo AIS-COVID de La Fundación ARS (Fundación para la Accesibilidad y la Responsabilidad Social) que se ha obtenido por todas las medidas de higiene y protección que se han implementado en el Centro Comercial. El edificio de La Fira cuenta con instalaciones fotovoltaicas y solar térmicas, destinadas al aprovechamiento de energías renovables para la generación de energía y producción de agua caliente. La planta fotovoltaica supone una producción de energía eléctrica para autoconsumo muy importante y con repercusión medioambiental. Solo en 2020, se produjeron 143.433kWh, lo que suponen un total de 80.443kg/ CO₂ no emitidos a la atmósfera. A su vez, nuestra instalación solar térmica calienta el agua del circuito que abastece a los locales de restauración, lavabos públicos, salas de lactancia, comedor y vestuarios del personal.

El activo cuenta con una superficie alquilable total de 29.071 m², manteniendo a 30 de junio de 2021 una ocupación del 83,70%. El grueso de la superficie en alquiler está destinada al uso por espacios comerciales 94,7%, estando la parte restante ocupada por terrazas. De la superficie destinada a espacios comerciales, el 56% está destinada a establecimientos de moda, el 10% a entretenimiento y un 8% a restauración. La superficie restante permanece ocupada por establecimientos de menaje, deportes, servicios e híper/supermercados. El centro comercial tiene una afluencia de 4 millones de visitantes al año (dato de cierre 2019). Entre los principales operadores destacan Grupo Inditex, Grupo Cortefiel, JD Sports, Ozone, Cines Axion, La Tagliatella y Kiwoko.

Silicius explota el Centro Comercial en virtud de concesión administrativa. La concesión administrativa otorga al titular el derecho de uso privativo de la parcela donde está sito el Centro Comercial durante un periodo de 50 años desde el 15 de junio de 2015. A fecha del presente Documento Informativo Silicius mantiene vigente un contrato de compensación de rentas con Merlin Properties SOCIMI, S.A. en virtud del cual esta última deberá abonar a Silicius un importe anual fijo de 454 miles de euros en concepto de compensación de rentas hasta febrero de 2025.

Los ingresos por rentas correspondientes al activo fueron en 2020 de 1.971 miles de euros. Los 5 principales contratos de alquiler suscritos en términos de valor de rentas suponen el 34,55% del total facturado por este concepto y conservan un periodo de vigencia de entre 15 y 25 años. El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 81.818 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.



ii. **Centro Comercial Thader – Murcia**



El centro comercial Thader, inaugurado en 2006, forma parte de un gran parque comercial homónimo situado al norte de la ciudad de Murcia. Se ubica en un edificio singular y semiabierto de innovador diseño arquitectónico, dos niveles y con numerosas zonas verdes al aire libre. El parque comercial se ubica junto al único centro IKEA de la Región de Murcia y el más próximo a la provincia de Alicante.

En 2020 se culminó un ambicioso proyecto de remodelación que ha supuesto la renovación total de zonas exteriores, se han habilitado nuevos espacios para terrazas, y se han mejorado los flujos de comunicación entre las distintas plazas. Entre otras novedades, se ha mejorado la iluminación, integrando un efecto natural en las zonas de paso; se ha completado el paisajismo con vegetación natural, se ha habilitado un sistema de cerramiento en las terrazas, con acristalamientos abatibles y lonas retráctiles que mejoran el rendimiento energético; y se ha modernizado el punto de atención al cliente. Además, también se han habilitado espacios de descanso cubiertos y funcionales, y se han mejorado las zonas infantiles, reforzando su seguridad.

Ubicado en la Avenida Juan de Borbón, en el municipio de Churra (Murcia), a tan solo 3 minutos de la Plaza Circular. Se sitúa a 6,2 kilómetros del centro de la ciudad de Murcia, en un enclave eminentemente comercial. Ofrece acceso a un amplio rango de servicios, con cercanía a parques, colegios y zonas deportivas. El trayecto a realizar desde el centro de la ciudad al centro comercial no supera los 13 minutos en transporte privado, contando asimismo con paradas de autobús en las inmediaciones.

Cuenta con certificación BREEAM Muy bueno, así como certificación de accesibilidad 5 estrellas de AIS (Sistema de Indicador de Accesibilidad) así como el certificado de excelencia Protocolo AIS-COVID de La Fundación ARS (Fundación para la Accesibilidad y la Responsabilidad Social) que se ha obtenido por todas las medidas de higiene y protección que se han implementado en el Centro Comercial.

El parque dispone de una superficie comercial total de 132.000 m² y cuenta con una afluencia anual de 6,5 millones de visitantes.

Silicius ostenta el 71,20% de la comunidad de propietarios que integra el Centro Comercial, compartiendo copropiedad con el operador del hipermercado, así como con un operador de deportes.

La superficie total alquilable alcanza los 48.093 m², alcanzando una ocupación a 30 de junio de 2021 de 72,40%. El grueso del espacio está empleado a establecimientos destinados al entretenimiento (48%), seguido de las ubicaciones dedicadas a la oferta de moda (19%) y restauración (14%). Thader se compone de un hipermercado, de un parque temático infantil de 5.000 m², un multicine con 14 salas, 1.000 m² de multiaventura y escalada, y una moderna

bolera. Se trata de un centro con una amplia oferta comercial con establecimientos de moda y complementos como H&M, Stradivarius, Sfera, Cortefiel, Kiabi, Decathlon o Springfield; y establecimientos de ocio y restauración como Foster's Hollywood, La Tagliatella, Taco Bell, Burger King, Neocine y Ozone, entre otros.

A 31 de diciembre de 2020 Silicius mantiene vigente un contrato de compensación de rentas con Merlin Properties SOCIMI, S.A. en virtud del cual esta última deberá abonar a Silicius un importe anual fijo de 1.346 miles de euros en concepto de compensación de rentas hasta febrero de 2025.

Los ingresos por rentas correspondientes al activo fueron en 2020 de 2.530 miles de euros. Los 5 principales contratos de alquiler suscritos en términos de volumen de rentas suponen el 31,14% del total facturado por este concepto y conservan un periodo de vigencia de entre 6 y 20 años. Los ingresos por rentas correspondientes al activo fueron en 2020 de 1.971 miles de euros. Los 5 principales contratos de alquiler suscritos en términos de volumen de rentas suponen el 27,1% del total facturado por este concepto y conservan un periodo de vigencia de entre 12 y 20 años. El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 78.457 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.



iii. **Hotel y teatro en Calle Carretas 10 y Calle Paz 11 - Madrid**

Los edificios ubicados en las Calles Carretas, 10 y de la Paz, 11, (“el Complejo”) son propiedad de la sociedad Atalaya Carretas, S.L.U., propiedad al 100% de Silicius. Actualmente el activo está siendo reformado en su totalidad.

Históricamente, en el edificio sito en C/ Carretas 10 se hallaba el famoso Hotel Madrid, mientras que el de C/ de la Paz 11 ha ido evolucionando con el paso de los siglos, acogiendo en el siglo XVIII la Imprenta Real de España, convirtiéndose cien años después en la Casa de Correos y transformándose por último en el siglo XX en el Teatro Albéniz.

El Activo está ubicado en pleno centro de la capital, en el barrio de Sol, junto a todas las atracciones turísticas de la ciudad, como la Puerta del Sol, la Plaza de Jacinto Benavente, la Plaza Mayor, el Museo Thyssen, el Museo del Prado o el Parque de El Retiro, entre otros. Los inmuebles cuentan con excelentes comunicaciones por transporte público, ya que se benefician de la extensa red de Metro y autobús del centro de la ciudad. Además, el aeropuerto de Madrid Barajas se encuentra a 20 minutos en coche y a 30 minutos en metro desde la estación de Sol, situada a 3 minutos a pie del complejo. El entorno del Activo cuenta con la mejor oferta cultural y de ocio de toda la ciudad, con numerosos teatros, restaurantes y tiendas.

El Inmueble de calle Paz, 11, conocido históricamente como Teatro Albéniz, el inmueble data del año 1910. Cuenta con una superficie construida total de 8.298 m² y el solar en el que se ubica ocupa una superficie de 1.377 m². Se distribuye en 7 plantas sobre rasante y 3 sótanos, además de una planta torreón y un casetón, de 59 m² y 25 m², respectivamente. En 2016 fue reconocido como un Bien de Interés Patrimonial por la Comunidad de Madrid. En base al actual proyecto de reforma, el inmueble cuenta con teatro (950 butacas), sala de fiestas, desayunador, Back of the House, habitaciones y 2 terrazas, una de ellas con piscina y solárium.

El Inmueble de calle Carretas, 10; conocido antiguamente como Hotel Madrid y data, según el catastro, del año 1934. Cuenta con una superficie construida total de 4.145 m² y el solar en el que se erige una superficie de 790 m². Se distribuye en 6 plantas sobre rasante, un sótano y una azotea. El inmueble cuenta con 3 locales comerciales distribuidos entre el sótano y la planta baja, siendo uno de ellos propiedad de un tercero.

El proyecto de reforma actual, que tiene previsto su finalización a finales de 2021, implanta el uso hotelero en el inmueble resultante de la unión de los edificios Carretas, 10 y Paz, 11, integrándose con el Teatro y compartiendo distintos espacios destinados a zonas comunes en el inmueble de la calle Paz. Dicha reforma supone una inversión de 24.179 miles de euros. Ambos edificios suman una superficie total construida de 10.247 m² distribuidos en 10 alturas. La propuesta incluye tres accesos claramente diferenciados:

Acceso principal desde la calle Paz, acceso secundario desde la calle Carretas y acceso de servicio y proveedores desde la calle Carretas. El número de habitaciones proyectadas es de 130 unidades, entre las que se incluyen habitaciones individuales y dobles. El 60% de ellas son exteriores.

Igualmente, el hotel cuenta con zonas comunes entre las que se incluyen: Puntos de F&B: 3 bares (2 interior y 1 exterior) y restaurante, piscina con solárium y 4 salas de reuniones.

El actual operador del hotel, Iberostar, garantiza una renta mínima de 3.000 miles de euros anuales, con un contrato vigente hasta 2036. Asimismo, dicho contrato reconoce una renta variable que se calcula en función del “GOP” (Gross Operating Profit o Beneficio Bruto de explotación) obtenido por el Arrendatario cada año (descontándole la Renta Mínima Garantizada). El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 71.987 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.

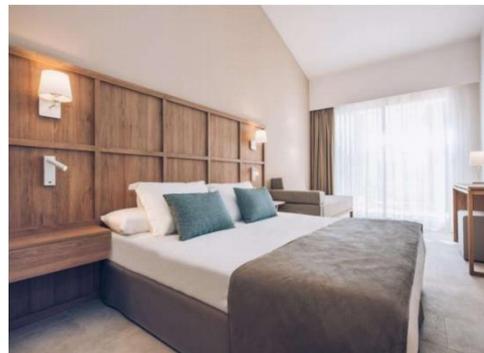


iv. **Hotel Tropicana (Cala Domingos) – Islas Baleares**

El Activo es propiedad de la sociedad Mazabi Tropicana, S.L.U., que a fecha de la presente es propiedad al 100% de Silicius.

El activo se encuentra ubicado en Cala Domingos, en primera línea de playa, en el municipio de Manacor (Islas Baleares). Consiste en un hotel de categoría 4 estrellas reformado íntegramente en 2021. Las unidades de alojamiento corresponden a agrupaciones de 422 bungalows de tamaños diversos distribuidos a lo largo de la parcela de 215.238 m² de superficie. El hotel cuenta con una edificación central de dos plantas, en cuya planta baja se sitúa la recepción del hotel, un bar-restaurante y una terraza. En la planta semisótano se encuentra el garaje y las zonas de servicio propias del hotel: lavanderías, economato y dependencias auxiliares.

Cuenta con una superficie construida total de 17.628 m². El activo se encuentra íntegramente alquilado al operador hotelero Iberostar y la renta mínima garantizada por el alquiler del activo se sitúa entre 3.481 miles de euros con un escalado hasta 3.903 miles de euros desde 2022 en adelante con un contrato de arrendamiento vigente hasta el 31 de diciembre de 2033. En el año 2020, debido a que el hotel se encontraba en proceso de rehabilitación, no se ha aplicado la renta mínima garantizada siendo los ingresos por rentas 395 miles de euros. Asimismo, dicho contrato reconoce una renta variable que se calcula en función del “GOP” (Gross Operating Profit o Beneficio Bruto de explotación) obtenido por el Arrendatario cada año (descontándole la Renta Mínima Garantizada). La demanda hotelera en Mallorca ha crecido un 45% en los últimos 10 años. En 2019, el número de visitantes alcanzó un récord histórico de 7,96 millones de visitantes. La tarifa media diaria se situó en 100 euros en 2019, lo que supuso un incremento del 4,0% frente al año previo. La demanda sufre en 2020 una importante bajada por el impacto de la COVID-19. El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 61.771 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.



v. Oficinas Calle Marie Curie 9 (Edificio Arista) – Rivas Vaciamadrid (Madrid)

El activo lo integra un complejo empresarial de 4 edificios ubicados en la Calle Marie Curie 9, en el municipio de Rivas-Vaciamadrid. Está integrado en el Parque Empresarial “Rivas Futura”, en uno de los polígonos empresariales más grandes de España con amplias zonas verdes que fomentan el bienestar y la interacción de sus usuarios

Se encuentra ubicado en una de las zonas mejor comunicadas de la Comunidad de Madrid y con un mayor crecimiento demográfico y comercial. Además, está considerada como ciudad inteligente y comprometida con un modelo de gestión eficiente, incidiendo en aspectos como el ahorro energético o la movilidad sostenible. Multitud de servicios rodean al complejo: restaurantes, el centro comercial H20, instalaciones deportivas y mucho más.

Goza de excelentes comunicaciones por transporte público y dispone de parada de metro a 300 metros y autobús a 50 metros. Por transporte privado, las comunicaciones son también inmejorables.

El complejo cuenta con una superficie alquilable de oficinas sobre rasante de 42.190 m² y dispone de 1.267 plazas de parking. El edificio se desarrolla en dos plantas bajo rasante, planta baja de accesos, seis plantas de oficinas con distintas superficies y ático. Cuenta con un acceso a garaje mediante dos rampas situadas en extremos opuestos del edificio.

Actualmente el edificio se encuentra vacío en una fase de reposicionamiento, reforma y comercialización con finalización prevista a finales de 2021. El importe aproximado de dicha inversión en el inmueble es de 7,5 millones de euros. El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 59.050 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Glocal.

El activo se aportó el 29 de diciembre de 2020.





vi. Edificios Calle Los Madrazo, 6-8-10 - Madrid

El activo consiste en un total de 3 edificios situados en la Calle de Los Madrazo, números 6 al 10, en centro de la ciudad de Madrid, así como un pabellón de uso terciario denominado 8P. El inmueble está situado en el famoso “Triángulo del arte” de la capital madrileña. En el entorno se encuentran el Museo del Prado, el Museo Thyssen y el Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía. A ello se le añade un inconfundible y privilegiado marco con grandes espacios verdes, como el Jardín Botánico o el Parque del Retiro.

Los Madrazo es un edificio singular que se compone de diferentes portales con gran interés arquitectónico y una ubicación inmejorable. Destaca su singular estilo que nos traslada al siglo XIX. Está recién rehabilitado, consta de una fachada protegida de sobrio estilo clásico.

Los edificios correspondientes a los números 6 y 8 han concluido recientemente sus procesos de reforma y están en proceso de comercialización en alquiler, el edificio correspondiente al número 10 se mantiene en proceso de reforma prevista su finalización durante el primer semestre de 2022. El importe de inversión prevista asciende a un total de 5.145 miles de euros. Cada uno de los edificios tiene un total de cinco plantas, una de ellas bajo rasante y las cuatro restantes sobre rasante. La superficie total construida del activo es de 6.192 m².

El interior se compone de exclusivos apartamentos de dos y cuatro habitaciones. El conjunto de los tres edificios ofrece un total de 30 viviendas y 6 locales comerciales. De la superficie total, 5.675 m² están destinados a vivienda, mientras que 1.238 m² se destinan a locales comerciales. A 30 de junio de 2021 este activo alcanza una ocupación del 23,90%, esperando alcanzar a final de año una ocupación de 75% aproximadamente y 100% a lo largo del año 2022.

El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 43.668 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.

El activo ha estado en rehabilitación durante 2020. Las únicas rentas del 2020 son los alquileres de renta antigua que ascienden a 23 miles de euros.



vii. Oficinas Calle Velázquez 123 - Madrid



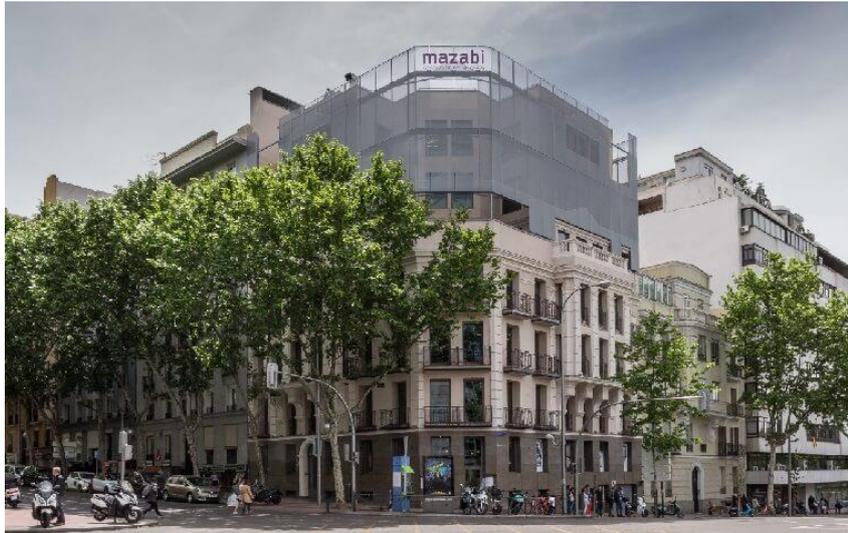
Es un edificio exclusivo de oficinas localizado en la calle Velázquez 123, en una de las zonas más representativas a nivel comercial y residencial de Madrid. Fue reformado íntegramente en el año 2018. El edificio cuenta con siete plantas sobre rasante, tres bajo rasante y 30 plazas de garaje.

Cuenta con excelentes comunicaciones. acceso directo al Aeropuerto de Madrid-Barajas (15 minutos en coche) y situado a 10 minutos andando del metro de Gregorio Marañón y Avenida América.

El edificio cuenta con el certificado BREEAM muy bueno.

Tiene una superficie bruta total alquilable de 2.517 m², que engloban, 6 plantas de oficinas, un local comercial en dos plantas y 3 plantas de parking bajo rasante. El ratio de ocupación a fecha 30 de junio de 2021 es de 100%, tanto de las oficinas como del local comercial. El activo generó unos ingresos por rentas de 756 miles de euros en el 2020.

El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 23.094 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.



viii. Local comercial Calle Velázquez 136-138 - Madrid

Se trata de un conjunto de locales comerciales que son parte de un edificio que fue construido en el año 1966. Está ubicado en la calle Velázquez 136-138, en una de las principales calles de la ciudad de Madrid entre el Viso y El Barrio de Salamanca

Se trata de un conjunto de locales comerciales situados en una zona residencial y de oficinas, en un entorno socioeconómico alto. Tiene excelentes comunicaciones tanto en transporte privado como en transporte público, a tan solo 11 Km del aeropuerto de Adolfo Suárez-Barajas y a 800 metros a pie de la estación de autobuses y metro de Avenida América y Gregorio Marañón.

El local cuenta con una superficie bruta total alquilable de 6.051 m² distribuida en una planta sobre rasante y un bajo rasante entre las que se reparten 9 locales. Tiene gran visibilidad y amplio escaparate con terrazas exteriores.

Durante el ejercicio 2020, este activo generó unos ingresos por rentas por importe de 284 miles de euros.

El ratio medio de ocupación a fecha 30 de junio de 2021 es del 6,40%.

El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 20.904 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.



ix. Paseo de la Castellana, 178-180 - Madrid

Se trata de un local comercial ubicado en una de las más prestigiosas y conocidas calles de Madrid, en Paseo de Castellana 178-180.

Se encuentra situado en una zona residencial y de ocio en un entorno socioeconómico alto con excelentes comunicaciones tanto en transporte público como caminando, a tan solo 5 minutos a pie del Estadio Santiago Bernabéu y a 10 minutos de la famosa Plaza Castilla.

El local tiene una superficie de 1.061 m² distribuido en dos plantas, planta sótano y planta baja a pie de calle.

Actualmente, se encuentra alquilado a uno de los principales grupos de moda, el grupo Tendam “Cortefiel”, con una renta mínima garantizada de 1.135 miles de euros en 2021 y con un contrato vigente hasta 2081.

El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 20.411 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.

Los ingresos por rentas correspondientes al activo fueron en 2020 de 985 miles de euros.



x.Hotel Biniancollet - Menorca

El activo se encuentra ubicado en Biniancollet, en la Costa Sur de Menorca (Islas Baleares). Consiste en un hotel de lujo de categoría 4 estrellas con vistas al mar reformado íntegramente en 2020. Se compone de 131 habitaciones de diseño vanguardista distribuidas a lo largo de 15.371 m² de superficie. Destacan especialmente las 45 habitaciones con acceso directo al área de piscinas semiprivadas y jardín y, algunas de ellas, disponen de salón integrado en la habitación. El activo es propiedad de BIN 2017, S.L.U. que a fecha del presente Documento Informativo es propiedad al 100% de Silicius.

El hotel cuenta con una edificación central de tres plantas, cuenta con tres piscinas exteriores, además de las piscinas privadas, y una zona wellness de última generación con Spa y gimnasio.

El activo se encuentra íntegramente alquilado al operador hotelero Barceló y la renta mínima garantizada por el alquiler del activo se sitúa en 655 miles de euros a partir de 2023 con un contrato de arrendamiento vigente hasta el 31 de diciembre de 2035. Asimismo, dicho contrato reconoce una renta variable que se calcula en función del “GOP” (Gross Operating Profit o Beneficio Bruto de explotación) obtenido por el Arrendatario cada año (descontándole la Renta Mínima Garantizada). El valor de mercado del inmueble a fecha 30 de junio de 2021 ascendía a 21.558 miles de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Gloval.

El Activo se adquirió el 5 de febrero de 2021 a través de la adquisición en la misma fecha del 100% de participaciones sociales de la sociedad BIN 2017 SLU (sociedad propietaria del activo).





A continuación, se describe el Perímetro 2 propiedad de la Compañía a la fecha del presente Documento Informativo:

Los activos que conforman el Perímetro 2, tuvieron de forma agregada unas rentas durante el ejercicio 2020 de 10.161 miles de euros lo que supone un 58,92 % del total de las rentas de 2020.

Perímetro 2 según tipo de uso

El 40,95% del Perímetro 2, en términos de valor de mercado, está compuesto por locales comerciales, el 20,00 % por hoteles, el 19,02% por oficinas y el restante 20,04% está compuesto por centros comerciales, inmuebles residenciales, mixto e inmuebles logísticos.

Según el tipo de uso, el Perímetro 2 se compone de los siguientes activos:

Tipo de Activo	Valor de Mercado	Nº de unidades
Centro Comercial	18.847.093	1
Comercial	95.170.494	19
Hotel	46.470.993	4
Logístico	4.956.553	1
Mixto	7.691.109	3
Oficinas	44.200.117	5
Residencial	15.073.467	2

Perímetro 2 por ubicación

El Perímetro 2 cuenta con activos localizados en el territorio nacional y en el extranjero conforme a la siguiente distribución:

País	Valor de Mercado	Nº de unidades
España	228.590.352	32
Luxemburgo	715.662	1
Países Bajos	2.496.311	1
Reino Unido	607.501	1

En relación a los activos ubicados en España, se distribuyen en 10 Comunidades Autónomas, pero se concentra significativamente en la Comunidad Autónoma de Madrid (37,32% del valor de mercado total) y Andalucía (24,06%). Estas dos Comunidades Autónomas concentran el 61,39% del valor de mercado total del Perímetro 2.

Respecto al número total de unidades, Madrid concentra el mayor porcentaje de unidades del Perímetro 2 (48,57%), seguido por País Vasco (11,42%).

Según la Comunidad Autónoma, el Perímetro 2 se compone de los siguientes activos:

Comunidad Autónoma	Valor de Mercado	Nº de unidades
Andalucía	55.927.431	3
Canarias	954.372	1
Cantabria	16.154.909	1
Castilla y León	9.340.915	1
Comunidad Valenciana	19.034.226	2
Europa	3.819.474	3
Galicia	7.770.487	1
Islas Baleares	5.002.576	1
Madrid	86.740.777	17
Navarra	531.508	1
País Vasco	27.133.152	4

En relación con los activos Hotel Cala Mandía Park y el edificio Conforama, resaltar la subrogación de Silicius en las obligaciones fiscales asumidas por Mazabi Lanzarote, S.L. derivadas de la exención por reinversión de beneficios extraordinarios del ejercicio 2016.

En 2016, Mazabi Lanzarote, S.L. se acogió a la exención por reinversión prevista en la normativa foral del Impuesto sobre Sociedades para las rentas obtenidas por la transmisión del hotel localizado en Lanzarote, con lo que en dicho ejercicio no tributó el beneficio generado con la venta (7.176 miles de euros). Como resultado de lo anterior, Mazabi Lanzarote se encontraba en la obligación de reinvertir 15 millones de euros, esto es, el precio de venta del inmueble transmitido, entre los ejercicios 2015 y 2019 (fecha límite 01/12/2019).

Tras la compra del Hotel Cala Mandía Park, al inicio del ejercicio 2019 la sociedad tenía pendiente de reinvertir 7.818 miles de euros. El 31 de julio de 2019, Mazabi Lanzarote adquirió el inmueble "Edificio Conforama" por un importe de 11.501 miles de euros.

Ahora bien, dado que la adquisición del inmueble fue posterior a la fecha de efectos contables de la fusión por la que Silicius absorbió a esta sociedad, Mazabi Lanzarote no registra a fecha 24 de julio de 2019 el Edificio Conforama dentro de su inmovilizado, si bien esto no obsta para entender que la misma ha cumplido con el compromiso de reinversión que mediante subrogación universal en los derechos y obligaciones fiscales como consecuencia del régimen de neutralidad fiscal han sido asumidos por la propia Silicius. Por lo tanto, el Consejo de Administración considera que se cumplen los requisitos para entender que Mazabi Lanzarote consolidó la exención por reinversión a la que se acogió en el Impuesto de Sociedades del 2016 al cumplir con el compromiso de reinversión.

Así las cosas, será necesario que la Sociedad, al subrogarse en la posición de Mazabi Lanzarote como consecuencia de la fusión, mantenga en su activo los citados inmuebles (Hotel Cala Mandía

Park y Edificio Conforama) durante un plazo mínimo de 5 años desde su adquisición y así cumplir con el compromiso de mantenimiento exigido por la Norma Foral del IS.

Estado de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación:

#	Activo	Tipología	Localización	Ocupación (%)	WALT (años) (*)
1	C.C. La Fira	Centro Comercial	Tarragona	83,70%	7,68
2	C.C. Thader	Centro Comercial	Murcia	72,40%	4,04
3	Hotel Carretas 10	Hotel	Madrid	100,00%	20,15
4	Hotel Tropicana	Hotel	Islas Baleares	100,00%	12,51
5	Edificio Arista	Oficinas	Madrid	0,00%	0
6	Los Madrazo 6-8-10	Residencial	Madrid	23,90%	10,1
7	Velázquez, 123	Oficinas	Madrid	100,00%	6,76
8	Velázquez, 136-138	Comercial	Madrid	6,40%	10,51
9	Hotel Biniancollet	Hotel	Menorca	100,00%	14,51
10	Paseo de la Castellana, 178	Comercial	Madrid	100,00%	60,31
Perímetro 1					
11	Urb. Costalita	Hotel	Málaga	100,00%	9,51
12	Paseo del General Dávila	Oficinas	Cantabria	100,00%	24,52
13	Atocha, 8-10	Mixto	Madrid	0,00%	0
14	C.C. Bahía Plaza	Centro Comercial	Cádiz	98,00%	5,16
15	Nave comercial Nassica	Comercial	Madrid	100,00%	16,4
16	Hotel Conil Park	Hotel	Cádiz	100,00%	12,43
17	Obenque, 4	Oficinas	Madrid	100,00%	6,22
18	Conforama Castellón	Comercial	Castellón	100,00%	17,31
19	San Onofre, 5	Residencial	Madrid	100,00%	9,6
20	Recoletos, 23	Oficinas	Madrid	75,00%	5,48
21	Eduardo Dato, 12	Comercial	Vitoria	100,00%	19
22	Locales Las Matas	Comercial	Madrid	90,30%	4,71
23	Hotel Plaza Las Matas	Hotel	Madrid	100,0%	19,33
24	Plaza Fernández Duró, 3	Comercial	Zamora	95,40%	6,99
25	Reguliersdwarstraat 90-92	Oficinas	Ámsterdam	100,00%	2,16
26	Avda. de Aragón, 148-150	Comercial	Vigo	100,00%	11,88
27	Amara, 20	Comercial	San Sebastián	100,00%	26,25
28	Edificio Zamudio	Oficinas	Bilbao	100,00%	6,48
29	Urb. Cala Mandía	Hotel	Mallorca	100,00%	7,51
30	Naves industriales Riu Segura	Logístico	Valencia	100,00%	35,44
31	Muebles Boom Parque Oeste	Comercial	Madrid	100,00%	4,51
32	Mediana vacía Parque Oeste	Comercial	Madrid	0,00%	0
33	Parque Olaz (Edificación)	Mixto	Navarra	100,00%	31
34	Parque Olaz (Suelo)	Mixto	Navarra	0,00%	0
35	Careaga, 109	Comercial	Bilbao	0,00%	0
36	San Joaquín, 8	Comercial	Madrid	100,00%	15,93
37	Route d'Arlon, 130	Comercial	Luxemburgo	100,00%	5,17
38	Plaza Mayor, 6	Residencial	Madrid	100,00%	4,66
39	Vauxhall Bridge Road, 166	Comercial	Londres	100,00%	11,02
40	Paseo de la Habana, 16	Comercial	Madrid	100,00%	10,51
41	Conde de Peñalver, 60	Comercial	Madrid	100,00%	7
42	Felipe V, 2	Comercial	Madrid	100,00%	8,36
43	Paseo de Yeserías, 9	Comercial	Madrid	72,40%	8,44
44	Blanca de Navarra, 10	Comercial	Madrid	100,00%	18,95
45	Avda. La Libertad Tenerife	Comercial	Tenerife	100,00%	11,05
Perímetro 2					

(*) WALT - Weighted Average Lease Term - Tiempo medio de alquiler ponderado

Gestión de los activos

Silicius suscribió un Contrato de Gestión con la sociedad Mazabi Gestión, S.L. (en adelante, “**Mazabi**” o “**Gestor**”) por su amplia experiencia y conocimientos de inversión y gestión de activos inmobiliarios, así como en la prestación de servicios de gestión estratégica y corporativa. Los términos del acuerdo de gestión suscrito con Mazabi abarcan la gestión inmobiliaria global de la Sociedad y su cartera de activos inmobiliarios, lo cual incluye, en términos generales:

- a) La prestación de servicios referentes a la gestión inmobiliaria diaria de la cartera del Emisor y de las sociedades de su grupo.
- b) La prestación de servicios necesarios para la creación y acometida de oportunidades de inversión adecuadas siguiendo las directrices establecidas por Silicius a través de la estrategia de inversión y plan de negocio vigentes en cada momento.

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 de Gestión: asistencia al Consejo de Administración, llevanza de la contabilidad y cumplimiento de las obligaciones legales, archivo y custodia de documentos, coordinación manual de cumplimiento, procedimientos y compliance, elaboración de un flujo de caja 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: El Gestor 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.

No obstante, ciertas decisiones relevantes de la Sociedad necesitan la aprobación previa del Consejo de Administración de Silicius, tales como las siguientes:

- (i) La realización de cualquier operación o la suscripción de cualquier contrato, la concesión de cualesquiera derechos o la realización de cualquier acción que implique una desviación de la correspondiente partida del plan de negocio y/o presupuesto igual o superior al 10%;
- (ii) Adquisición o enajenación de inversiones inmobiliarias o celebración de contratos vinculantes de adquisición o enajenación de inversiones inmobiliarias cuyo importe represente más del 10% de los activos de la Sociedad;

- (iii) Todo gasto de capital (capex) en una inversión inmobiliaria que se desvíe en más de un 10% de la correspondiente partida del plan de negocio;
- (iv) Todo contrato de arrendamiento o de renovación de arrendamiento cuyas rentas netas anuales superen individualmente o en conjunto los 3.000.000 €;
- (v) Toda operación de financiación o refinanciación celebrada con relación a una inversión inmobiliaria y en la que la cuantía de la financiación suscrita con relación a dicha adquisición suponga un grado de apalancamiento de la Sociedad superior al 35%;
- (vi) Toda operación de compra de activos a, o de prestación de servicios por, una sociedad, empresa o persona que pudieran dar origen a una situación de conflicto de intereses con la Sociedad;
- (vii) Cualquier otra operación de la Sociedad con terceros vinculados al Gestor o referente a sus activos, y cualesquiera otras situaciones que puedan originar un conflicto de intereses con el Gestor o el equipo gestor;
- (viii) Contratos de servicios con terceros en los que el precio del contrato sea superior a (a) 500.000 € anuales o (b) un importe equivalente al 2% del último NAV de la Sociedad disponible aprobado por el Consejo de Administración;
- (ix) Autorización de inversiones conjuntas de la Sociedad con uno o varios terceros en las que la Sociedad no sea el inversor mayoritario;
- (x) Toda operación de una parte vinculada con un miembro del Consejo de Administración con un accionista de la Sociedad; y
- (xi) Cualquier apoderamiento a favor del Gestor o de personas vinculadas al Gestor.

Plazo y resolución del contrato; indemnización al Gestor

El contrato tiene una vigencia de 20 años desde la fecha de suscripción del mismo, 27 de septiembre de 2019. Cumplido dicho plazo, se prorrogará de forma automática por periodos de 5 años salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito con una antelación mínima de 6 meses respecto de la finalización del plazo contractual vigente su intención de no prorrogar la relación contractual.

En virtud del contrato, el Gestor podrá resolver el contrato, previa notificación a la Sociedad, si se verificara alguna de las situaciones especificadas en la cláusula 18.2 del contrato (literalmente, la cláusula 18.2 estipula: “*El Gestor podrá resolver el presente Contrato previa notificación a la Sociedad si se verificara alguna de las siguientes situaciones:*”

- (i) *Que se adopte cualquier acuerdo en sede de socios o accionistas de cualquier modificación sustancial de la Estrategia de Inversión derivada de una modificación estructural o estatutaria de la Sociedad que determine la imposibilidad o la no razonabilidad para el Gestor de seguir prestando los Servicios en la forma prevista en el presente Contrato.*
- (ii) *Que los poderes delegados en el Gestor por el Consejo de Administración de la Sociedad sean cancelados o revocados total o parcialmente de forma que no pueda cumplir con las obligaciones o desempeñar las funciones previstas en el presente Contrato. No obstante, la cancelación o revocación total o parcial de los poderes mencionados y la subsiguiente e inmediata delegación de poderes no conllevarán la facultad del Gestor a resolver el Contrato.*

- (iii) *Que la Junta General de socios o accionistas de la Sociedad acuerde el cese de cualquiera de las personas propuestas como consejeros por el Gestor, salvo que (a) ese cese haya sido propuesto por el Gestor, (b) el consejero cesado sea sustituido por otro consejero propuesto por el Gestor, (c) la separación del consejero sea consecuencia del ejercicio de la acción social de responsabilidad conforme al artículo 238 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, o (d) la causa justificativa en última instancia de dicha separación se haya producido después de que el Gestor haya comunicado expresamente a la Sociedad que los esfuerzos por él realizados para conseguir la renuncia voluntaria, el cese o la remoción de dichos miembros del Consejo de Administración propuestos por el Gestor han resultado infructuosos.*
- (iv) *Que se produzca la aprobación de la disolución o liquidación de la Sociedad por sus socios o accionistas o una modificación de la titularidad accionarial de la Sociedad que resulte en una adquisición de control de la Sociedad (según el umbral de “control” se define en la normativa que resulte aplicable en el mercado en que se haya solicitado la Admisión), ya sea como consecuencia de un proceso de venta privada o una oferta pública de adquisición de acciones.”),*

En cuyo caso tendrá derecho a percibir una indemnización de la Sociedad, “*equivalente a un importe igual al valor neto presente, calculado a la fecha en que sea efectiva la resolución, de la comisión de gestión que habría de devengarse por el número de años que resten desde la fecha de resolución hasta la fecha de vencimiento del Contrato y, en todo caso, con sujeción a (a) un máximo de 2 años si el Contrato se resuelve antes de la Admisión, y (b) un máximo de 8 años si el contrato se resuelve con posterioridad a la Admisión.*” En cuanto al plazo y método de cálculo, así como de verificación de la indemnización referida, el contrato estipula asimismo, en la cláusula 18.2, lo siguiente: “*Esta indemnización deberá ser abonada antes de la fecha en que se cumplan 2 meses de la fecha de resolución y, a efectos de calcular la comisión de gestión por el número de años que corresponda según lo indicado anteriormente, la comisión de gestión deberá ser calculada aplicando la rentas de los activos y resto de costes proyectados hasta la fecha de vencimiento del Contrato. El cálculo deberá ser certificado a la fecha de resolución del Contrato por un tasador independiente designado según se indica en el párrafo siguiente.*

El experto independiente será designado de común acuerdo entre la Sociedad y el Gestor, de entre una de las firmas independientes de auditoría pertenecientes al grupo conocido, en el ámbito financiero, como “Big Four” (excluyendo aquella que sea el auditor de cuentas de la Sociedad). En caso de que la Sociedad y el Gestor no designen de común acuerdo a dicho experto independiente en el plazo de 10 días desde la comunicación de resolución del Contrato por el Gestor, dicho experto independiente será designado mediante sorteo celebrado ante notario designado por la Sociedad en un plazo de 15 días siguientes desde la finalización del plazo original de 10 días. El experto independiente designado deberá de emitir su informe en un plazo de 45 días desde su designación. Los honorarios del experto serán por cuenta de la Sociedad.

La Sociedad se compromete, a solicitud del Gestor efectuada al tiempo de la resolución conforme a esta Cláusula, a amortizar o recomprar su participación (o la de cualquiera de las sociedades de su grupo) en el capital social de la Sociedad (que podrá hacerse por un tercero –no necesariamente socio o accionista de la Sociedad–), en el plazo de 5 meses a contar desde la comunicación realizada a tal efecto por el Gestor, al valor razonable de las participaciones o acciones al tiempo de la resolución. El valor razonable de las participaciones o acciones se determinará por referencia al NAV de la Sociedad y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada (a 31 de diciembre o 30 de junio, según sea el caso), al que se agregará el importe de las inversiones (netas de deuda financiera) realizadas por la Sociedad hasta la fecha de la resolución y del que se restará igualmente el importe de las desinversiones (netas de deuda financiera) realizadas hasta esa misma fecha. A falta de acuerdo entre la Sociedad y el Gestor respecto del valor razonable de las participaciones o acciones así determinado, las Partes acuerdan que la determinación final y vinculante será la realizada por el auditor de cuentas de la Sociedad. La retribución del auditor correrá a cargo de la Sociedad y del Gestor, por mitades.”.

Asimismo, la Sociedad se compromete, a solicitud del Gestor efectuada al tiempo de la resolución a su instancia, a amortizar o recomprar la participación del Gestor en la Sociedad (o la de cualquiera de las sociedades de su grupo) en el capital social de la Sociedad (que podrá hacerse por un tercero –no necesariamente socio o accionista de la Sociedad–), en el plazo de 5 meses a contar desde la comunicación realizada a tal efecto por el Gestor, al valor razonable de las participaciones o acciones al tiempo de la resolución. Tanto el cálculo del valor razonable de las acciones como el método de resolución en caso de desacuerdo entre la Sociedad y el Gestor vienen estipulados en el contrato (aplica lo previsto en la cláusula 18.2 del contrato, reproducida literalmente con anterioridad).

Si la Sociedad resolviera el contrato por causas objetivas de conformidad con la cláusula 18.3 del contrato (es decir, literalmente, “(i) *Por un cambio de control del Gestor. Exclusivamente a estos efectos, por cambio de control se entenderá cualquier venta o transmisión directa o indirecta de la mayoría del capital social del Gestor por parte de sus socios actuales que suponga el cese o sustitución de la mayoría de los miembros del personal o de cualquier otra persona que trabaje de forma recurrente para el Gestor en relación con los Servicios y, en especial, la mayoría de las personas que sean miembros del Equipo Gestor, administradores, directivos o ejecutivos del Gestor;* (ii) *Por la transmisión a terceros de las participaciones o acciones representativas del capital social inicial de la Sociedad que ostente el Gestor, salvo que haya obtenido la autorización previa y por escrito de la junta general de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, no se reputará transmisión del capital social la transmisión entre sociedades integradas dentro de su Grupo.* (iii) *Por la extinción de la personalidad jurídica, cese de la actividad, la admisión de la declaración de concurso, liquidación, disolución o cualquier otra forma de protección judicial del Gestor.* (iv) *Por la promulgación o modificación de cualquier ley o norma que tenga el efecto de convertir en ilegal la prestación de los Servicios por el Gestor o que impida sustancialmente la prestación de dichos Servicios y siempre y cuando la situación, en caso de ser posible, no haya sido remediada dentro de los quince días hábiles siguientes a la entrada en vigor de dicha norma.”), previa notificación al Gestor, éste tendrá sólo derecho a percibir la totalidad de las comisiones liquidadas*

y pendientes de pago, así como una indemnización equivalente a un importe igual a la comisión de gestión multiplicada por 3 años a fin de cubrir los gastos relativos al espacio de oficinas y los medios humanos dedicados por el Gestor a la Sociedad.

Finalmente, en caso de desistimiento del contrato por la Sociedad a partir de la segunda anualidad de vigencia del contrato, con un preaviso de seis (6) meses, sin necesidad de alegar causa alguna que lo justifique, la Sociedad deberá abonar al Gestor el importe de los honorarios devengados por los Servicios ejecutados hasta la fecha efectiva del desistimiento, más una indemnización sustitutoria de cualquier otro daño o perjuicio al Gestor igual al valor neto a la fecha en que sea efectivo el desistimiento, de la comisión de gestión que habría de devengarse por el número de años que resten desde la fecha de resolución hasta la fecha de vencimiento del Contrato y, en todo caso, con sujeción a un máximo de 8 años.

Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con el Contrato de Inversión de Merlin (tal y como dicho término se define más adelante en el apartado 4) suscrito, el 12 de febrero de 2020, entre Silicius, Merlin Properties SOCIMI, S.A. y Mazabi, se prevé la opción de que Merlin Properties SOCIMI, S.A. pueda acordar unilateralmente la resolución del Contrato de Gestión (la “**Opción de Cancelación**”), en el caso de que se verificara cualquiera de las dos siguientes circunstancias sin el consentimiento previo y por escrito de Merlin y siempre que las mismas no hayan sido subsanadas en el plazo de 1 mes desde la notificación por parte de Merlin del ejercicio de la Opción de Cancelación:

- (i) La modificación de lo previsto en los apartados “Tipos de inmuebles y ubicación” y “Criterios de apalancamiento” de la estrategia de inversión prevista en el Acuerdo de Accionistas (tal y como dicho término se define más adelante en el apartado 4) y en el Contrato de Gestión, o la aprobación de una operación de inversión/desinversión que no se ajuste a lo previsto en los citados apartados; y
- (ii) Un incumplimiento o modificación, en todo o en parte de las obligaciones asumidas por Silicius en beneficio de Merlin en virtud del mecanismo de liquidez recogido en el Acuerdo de Accionistas y que se describe más adelante en el apartado 4.

No obstante lo anterior, el derecho de Merlin de ejercicio de la Opción de Cancelación:

- (i) No podrá ejercitarse, (a) en relación con el apartado (i) anterior, si la participación de Merlin en Silicius se redujera al 50% de la participación inicial de Merlin y, en todo caso, después de la Admisión (tal y como dicho término se define más adelante en el apartado 4), y (b) en relación con el apartado (ii) anterior, después del sexto aniversario de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital (tal y como dicho término se define más adelante en el apartado 4).
- (ii) No podrá ejercitarse en relación con el apartado (i) anterior si la propuesta de modificación afectara al apartado “Tipo de inmuebles y ubicación” y consistiera en incluir la posibilidad de invertir en un tipo de inmueble y/o ubicación que cumpla con los criterios establecidos por Merlin en su propia política de inversión.

- (iii) No excluye la posibilidad de que Silicius pueda espontáneamente en cualquier momento decidir también la cancelación del Contrato de Gestión de conformidad con sus términos y condiciones.
- (iv) Deberá ejercitarse mediante notificación por escrito a Silicius y a Mazabi no más tarde de los 3 meses siguientes a la fecha en que se hubiera adoptado el acuerdo social o producido el supuesto de hecho que determine el acaecimiento de cualquiera de los supuestos (i) y (ii) anteriores, perdiendo Merlin su derecho a resolver el Contrato de Gestión transcurrido dicho periodo de tiempo.

Remuneración por la prestación de servicios:

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 10.000 euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de Silicius y de las sociedades participadas al 100% por Silicius. 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. En el caso de aquellas sociedades en las que la participación de Silicius no sea del 100% del capital y que cuenten con un contrato de gestión propio, no se considerarán las rentas que Silicius obtenga de forma proporcional a su participación para el cálculo de la comisión del Gestor. Actualmente, exceptuando a las sociedades participadas al 100% por Silicius, el resto de sociedades participadas por Silicius cuentan con contratos de gestión propios suscritos con la sociedad Mazabi Gestión, S.L. La totalidad de los contratos de gestión con las participadas se encuentran vigentes a fecha del Presente Documento Informativo.
- Comisión de intervención: Comisión como contraprestación por la búsqueda de inversiones, los servicios de estructuración jurídica y fiscal, y la intervención en las operaciones relativas a la adquisición de activos inmobiliarios efectivamente encontrados e incorporados a la cartera de la Sociedad, el 1,5% del mayor importe entre el precio de compra del activo inmobiliario o el valor bruto otorgado a la aportación no dineraria en caso de aportación de una participación o activo inmobiliario. Dicha comisión por intervención se aplicará igualmente tanto en caso de aportación dineraria como – en la parte proporcional que corresponda – en caso de aportación no dineraria de participaciones en sociedades titulares de activos inmobiliarios que no fueran a ser participadas al 100% por la Sociedad. Asimismo, en las operaciones de enajenación de activos inmobiliarios, devenga una comisión del 1,50% del mayor importe entre el precio de venta o el valor bruto otorgado al activo inmobiliario. Dicha comisión se aplicará igualmente en la parte proporcional que corresponda en caso de

venta de participaciones en sociedades titulares de activos inmobiliarios que no fueran participadas al 100% por la Sociedad.

En relación al pago de las comisiones, se estipula contractualmente que el Gestor podrá solicitar de Silicius 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 Silicius, que se valorarán por referencia al NAV (“Net Asset Value”) de la Sociedad y su Grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. A estos efectos, la Sociedad se compromete a atender el pago de estas participaciones o acciones tan pronto como razonablemente sea posible tras el día del devengo de la comisión, en primer lugar, mediante la entrega de participaciones o acciones que la Sociedad pudiera tener en autocartera o la Sociedad hubiera decidido adquirir de forma derivativa conforme a la autorización que conceda la Junta General al Consejo y, en caso de no ser suficientes, mediante la entrega de participaciones o acciones de nueva emisión.

De manera adicional, se abonarán por parte de Silicius los costes incurridos directamente relacionados con la prestación de los servicios acordados en el contrato de gestión. Asimismo, Silicius se hará responsable del coste de posibles litigios u otras circunstancias extraordinarias relacionadas con la operativa de la compañía.

Adicionalmente, a fecha del presente Documento Informativo, las sociedades participadas de Silicius suscriben de manera individual contratos de gestión con Mazabi Gestión, S.L. en lo relativo a servicios de gestión de los activos inmobiliarios de los que son propietarios. A continuación, se indican las sociedades participadas que mantienen contratos de gestión vigentes, con indicación de su fecha de término y periodos de renovación:

#	Sociedad	Participación (%)	Año de suscripción	Vigencia	Términos de renovación
1	Mazabi General Dávila, S.L.	65,2%	2017	5 años	Prórrogas tácitas
2	Atalaya Playa Bella, S.L.	54,6%	2015	5 años	Prórrogas tácitas
3	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	53,2%	2018	5 años	Prórrogas tácitas
4	Atalaya Atocha, S.L.	32,1%	2017	5 años	Prórrogas tácitas
5	Shark Capital, S.A.	29,9%	2020	1 año	Prórrogas tácitas
6	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	21,9%	2019	6 años	Prórrogas tácitas
7	Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	20,2%	2016	5 años	Prórrogas tácitas
8	Mazabi Recoletos, S.L.	20,0%	2014	5 años	Prórrogas tácitas

Política de seguros

Las eventualidades cubiertas por pólizas de seguros abarcan:

- a) Posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. En este sentido, Silicius mantiene vigentes contratos de seguro con aseguradoras internacionales (Allianz, Asefa, Caser, Generali, Helvetia y Mapfre) que garantizan la cobertura de la totalidad de activos inmobiliarios registrados en el balance, concretamente de responsabilidad

civil por un importe total de hasta 66,8 millones de euros y de daños materiales y continente por un importe total de hasta 352,9 millones de euros.

- b) Cualquier reclamación de terceros por daños personales o materiales, incluidos los daños directos o indirectos, que se puedan derivar de la ejecución de los servicios incluidos en el contrato de gestión. El mantenimiento de una póliza de seguros para la cobertura de los riesgos indicados será responsabilidad del Gestor (Mazabi) en virtud del Contrato de Gestión suscrito. El importe cubierto por la póliza no podrá ser inferior a la cifra de negocios registrada por Silicius del último ejercicio cerrado y deberá ser actualizada de forma anual.

Activos sujetos a cargas y gravámenes

A fecha del presente Documento de Incorporación, existen activos en la cartera de Silicius gravados legalmente con diversas cargas y gravámenes como se describe a continuación:

- a) Inmuebles sitios en Calle Los Madrazo (Madrid) – El activo se encuentra gravado con diversas servidumbres de paso recíprocas, así como con diversas hipotecas contra contrato de financiación sobre las fincas que conforman los inmuebles a favor de la entidad BBVA.
- b) Inmuebles sitios en la Calle Velázquez, 123 (Madrid) – El activo se encuentra gravado con una servidumbre a favor de la sociedad Hidroeléctrica Española, S.A. sobre la finca registral número 92.406 en la que se va a instalar el centro de transformación de energía eléctrica que está situado en la planta del sótano -1, así como con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de la entidad CaixaBank.
- c) Los inmuebles sitios en la Calle Adriano, s/n, Estepona (Málaga) (Urb. Costalita) – El activo se encuentra gravado con una servidumbre de paso a personas y vehículos de turismo en favor de otra finca, una servidumbre consistente en el derecho de canalización de una tubería de 250mm, para el suministro de agua a toda la urbanización, así como la línea principal telefónica para toda la urbanización, y una hipoteca contra contrato de financiación a favor de ABANCA.
- d) Los inmuebles sitios en la Calle Carretas, 10 (Madrid) – El activo se encuentra gravado con una servidumbre de paso como predio sirviente, y una hipoteca de máximo contra contrato de financiación a favor de Banco Santander.
- e) Los inmuebles sitios en Cala Domingos (Islas Baleares) (Hotel Tropicana) – El activo se encuentra gravado con una servidumbre de paso para personas, animales y vehículos, una hipoteca contra contrato de financiación en favor de Banca March, S.A. y una hipoteca contra contrato de financiación en favor de Cajamar.
- f) Los inmuebles sitios en Calle Atocha 8-10 se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de CaixaBank
- g) Los inmuebles sitios en Avenida Victor Garrigos (Murcia) - Centro Comercial Thader (Murcia) – El activo se encuentra gravado con (i) servidumbre de paso subterráneo de

cables eléctricos de media y baja tensión a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.; (ii) servidumbre de uso público para aparcamientos, circulaciones y accesos; (iii) servidumbre permanente de paso de gaseoducto de Enagás; (iv) servidumbres relativas a los centros de transformación y seccionamiento a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.; e (v) hipoteca a favor de Unicaja Banco, S.A..

- h) Los inmuebles sitos en Calle Marie Curie, 9 -Edificio Arista- (Madrid) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Unicaja Banco, S.A.
- i) Los inmuebles sitos en la Calle Obenque, 4 (Madrid) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de BBVA.
- j) Los inmuebles sitos en la Calle Obenque, 4 (Madrid) - se encuentran gravados con un arrendamiento financiero con opción a compra firmado con BBVA.
- k) Los inmuebles sitos en la Calle San Onofre, 5 (Madrid) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Banco Sabadell.
- l) Los inmuebles sitos en el Parque Tecnológico Zamudio (Vizcaya) - se encuentran gravados con un arrendamiento financiero con opción a compra firmado con BBVA.
- m) Los inmuebles sitos en la Calle Paseo de la Habana, 16 (Madrid) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Caixa Popular.
- n) Los inmuebles sitos en la Calle Conde de Peñalver, 60 (Madrid) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Bankinter.
- o) Los inmuebles sitos en la Calle Riu Segura, 7 (Valencia) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Bankinter.
- p) Los inmuebles sitos en la Calle Eduardo Dato, 12 (Madrid) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de CaixaBank.
- q) Los inmuebles sitos en la Calle Punta Reina, 58 -Hotel Cala Mandía- (Islas Baleares) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Banca March.
- r) Los inmuebles sitos en la Avenida de Europa, 231 -Conforama- (Castellón) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de ABANCA.
- s) Los inmuebles sitos en la Avenida Río Guadalquivir, 14 -Nassica- (Madrid) - se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de BBVA.

- t) Los inmuebles sitos en la Carrer des Roures s/n – Hotel Biniancollet (Menorca) – se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de CaixaBank.
- u) Los inmuebles sitos en el Paseo de General Dávila, 87 (Madrid) – se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Banco Santander.
- v) Los inmuebles sitos en la Calle Recoletos, 23 (Madrid) – se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Banco Santander.
- w) Los inmuebles sitos en la Calle Velázquez, 136, Paseo de la Castellana 178-108, Calle Blanca de Navarra, 10 y Paseo de las Yaserías, 9 (Madrid) – se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de CaixaBank.
- x) Los inmuebles sitos en la Plaza Fernández Duró, 3 (Zamora), Camino de la Fontanilla s/n -*Hotel Conil Park*- (Cádiz) y Calle Brújula s/n -*CC Bahía Plaza*- (Cádiz)– se encuentran gravados con una hipoteca contra contrato de financiación a favor de Banco Sabadell.

Se detallan a continuación los activos sobre los que recae una garantía hipotecaria, con indicación de la deuda garantizada, el banco titular del crédito y la fecha de amortización prevista en el contrato de préstamo a fecha de 31 de diciembre del 2020 así como los datos del avance a fecha 30 de junio del 2021:

Activo	Garantía	Banco	Deuda suscrita	Deuda pendiente a 31/12/2020	Deuda pendiente a 30/06/2021	Fecha amortización
Obenque, 4	Leasing	BBVA	9.520.852	9.292.097	9.118.902	08/05/2032
Obenque, 4	Hipoteca	BBVA	1.875.000	1.781.659	1.710.874	28/04/2032
Velázquez, 136 Paseo de la Castellana, 178 Blanca de Navarra, 10 Paseo de las Yererías, 9	Hipoteca	CaixaBank	17.000.000	11.736.424	11.417.674	14/09/2027
Velázquez, 123	Hipoteca	CaixaBank	9.000.000	9.000.000	8.921.250	29/01/2029
San Onofre, 5	Hipoteca	Sabadell	7.364.259	6.919.603	6.842.942	31/07/2035
Parque tecnológico Zamudio	Leasing	BBVA	1.666.008	895.186	680.473	21/12/2022
Paseo de la Habana, 16	Hipoteca	Caixa Popular	660.000	516.445	496.042	10/04/2032
Conde de Peñalver, 60	Hipoteca	Bankinter	500.000	379.214	363.344	26/01/2032
Naves Riu Segura	Hipoteca	Bankinter	2.500.000	447.034	399.157	25/07/2025
Eduardo Dato, 12	Hipoteca	CaixaBank	4.500.000	4.500.000	4.500.000	11/07/2029
Plaza Fernández Duró,3 Hotel Conil Park C.C. Bahía Plaza	Hipoteca	Sabadell	15.000.000	14.921.443	14.467.682	30/11/2035
Hotel Cala Mandía	Hipoteca	B. March	2.600.000	1.846.154	1.846.154	01/01/2033
Conforama Castellón	Hipoteca	Abanca	6.900.000	6.383.258	6.383.258	01/08/2029
Los Madrazo, 6-10	Hipoteca	BBVA	11.000.000	11.000.000	11.000.000	31/01/2030
Los Madrazo, 6-10	Hipoteca	BBVA	5.000.000	0	0	31/01/2030
Edificio Arista	Hipoteca	Unicaja	7.500.000	3.000.000	3.000.000	29/12/2032
C.C. Thader	Hipoteca	Unicaja	20.000.000	20.000.000	20.000.000	29/12/2032
Nassica	Hipoteca	BBVA	8.000.000	-	8.000.000	30/04/2030
Hotel Biniancollet	Hipoteca	CaixaBank	8.000.000	-	6.000.000	01/02/2035
Hotel Carretas, 10	Hipoteca	B Santander	30.000.000	17.087.666	23.647.666	30/07/2029
	Hipoteca	B Santander	10.000.000	0	0	30/07/2029
Hotel Tropicana	Hipoteca	B. March	13.000.000	12.682.655	12.214.920	01/03/2033
Hotel Tropicana	Hipoteca	Cajamar	13.000.000	12.693.733	12.222.686	01/03/2033
General Dávila, 87	Hipoteca	B Santander	13.000.000	13.000.000	13.000.000	30/12/2027
Urb. Costalita	Hipoteca	Abanca	17.700.000	14.409.615	14.409.615	01/12/2030
Atocha, 8-10	Hipoteca	CaixaBank	10.001.710	10.001.709	10.001.709	01/12/2021
Recoletos, 23	Hipoteca	B Santander	4.900.000	4.750.000	4.700.000	30/06/2023
Total			250.187.829	187.243.895	205.344.348	

Los contratos de financiación suscritos incorporan obligaciones de cumplimiento de determinados ratios financieros. A continuación, se indican los ratios establecidos contractualmente para su cumplimiento por parte de Silicius por cada préstamo obtenido:

#	Crédito	Ratio LTV Proyecto	Ratio LTV Global	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda
1	Crédito CaixaBank	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
2	Préstamo hipotecario Velázquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
3	Préstamo Hipotecario Eduardo Dato, 12	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
4	Préstamo Hipotecario los Madrazo, 6-10	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,05
5	Préstamo CaixaBank	-	≤ 35%	≥ 1,2
6	Préstamo hipotecario BSCH Carretas	≤ 55%	-	-
7	Préstamo hipotecario BSCH General Dávila	-	-	≥ 1,05

Definiciones:

- (i) Loan to Value (LTV) Proyecto: calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor de la propiedad aportada por el prestatario como garantía de repago del mismo.
- (ii) Loan to Value (LTV) Global: calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.
- (iii) Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

El incumplimiento de estas obligaciones podría dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente, y/o la potencial ejecución de las garantías otorgadas por cada una de las sociedades prestatarias y/o garantes si los hubiera.

En el contexto de los citados préstamos con garantía hipotecaria, cabe destacar los siguientes aspectos relevantes:

- Todos los préstamos incluyen cláusulas de cambio de control en virtud de las cuales la entidad financiera en cuestión podrá dar por resuelto el préstamo de manera anticipada en el supuesto de cambio de control del Emisor o de la sociedad filial que, en su caso, haya suscrito el correspondiente préstamo. En la mayor parte de los casos, el término control hace referencia a la definición recogida en el artículo 42 del Código de Comercio. En consecuencia, podría haber un riesgo de terminación anticipada y de obligación de que Silicius o la sociedad filial en cuestión

deba repagar el importe pendiente de los citados préstamos, en los supuestos en que se produzca un cambio de control en alguna de dichas sociedades en los términos citados.

- El contrato de préstamo suscrito entre la sociedad Atalaya Atocha, S.L. y Caixabank, S.A., por un importe de 10.001.710 euros de principal, y en virtud del cual se encuentra actualmente hipotecado el inmueble sito en la Calle Atocha 8-10 (Madrid), el cual es titularidad de Atalaya Atocha, S.L., incluye un plazo de duración hasta el 1 de diciembre de 2021. En consecuencia, y dado que el importe pendiente de reembolso por parte de dicha sociedad filial a fecha del presente Documento Informativo asciende al total del importe principal mencionado anteriormente, más el importe de 16.670 euros correspondientes a los intereses del mes en curso, en caso de terminación del préstamo en la citada fecha Atalaya Atocha, S.L. vendría obligada al repago de dicha cantidad, lo que podría suponer un riesgo para el patrimonio del grupo de sociedades del que actualmente es cabecera Silicius.

Política de amortización de los activos

En aplicación del marco contable internacional previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones de Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, la compañía opta por el modelo de valoración denominado “modelo de valor razonable”, en virtud del cual no registra la amortización de las inversiones inmobiliarias en su cartera.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

El coste estándar de puesta en funcionamiento en el que incurre Silicius cuando un espacio en arrendamiento queda vacío es la retribución al comercializador por la búsqueda de un nuevo arrendatario, que varía entre el 10% y 15% de la primera renta anual finalmente contratada.

En el caso de los centros comerciales, incluiríamos otro coste, la retribución a la empresa independiente de ECOP (Equipo de Coordinación de Obras Privativas) por la supervisión de aquellos trabajos de mantenimiento y renovación necesarios que se realizan para poner los locales a disposición de un nuevo arrendatario, que suele ser una mensualidad de coste, no obstante, el arrendatario suele asumir gran parte de este coste.

2.6.3. Información fiscal

Régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 26 de septiembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, Silicius aprobó y comunicó a la Agencia Tributaria la opción adoptada por El Arverjal, S.L. – accionista único de la Sociedad entonces – de acogerse al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la "**Ley de SOCIMIs**").

Durante el ejercicio 2016 la Compañía optó por la aplicación del señalado régimen especial pese a no cumplir en ese momento con la totalidad de los requisitos exigidos, toda vez que el órgano de administración de la Compañía estimó que la misma cumpliría con sus compromisos a estos efectos antes de la finalización del periodo de 2 años otorgado por la Ley de SOCIMIs para ello.

Posteriormente, a fecha de cierre del ejercicio 2017, la Sociedad previó el incumplimiento en el plazo de 2 años de la totalidad de los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMIs para la tributación bajo el citado régimen especial, concretamente del requisito relativo a la obligación de negociación. Así, la dirección de la Compañía estimó que las acciones de la SOCIMI no estarían admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en dicho plazo. Como consecuencia de ello, el 18 de septiembre de 2018 la Sociedad renunció al régimen especial de las SOCIMI, efectuando la comunicación correspondiente a la Agencia Tributaria.

De esta forma, la renuncia al régimen conllevó la regularización de la situación tributaria de la sociedad en los ejercicios 2016 y 2017. En este sentido, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs, la entidad ingresó, junto con la cuota del ejercicio 2018 (ejercicio de renuncia), la diferencia que resultó de aplicar el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos 2016 y 2017, junto con los correspondientes intereses de demora y recargos.

No obstante, lo anterior, el 27 de septiembre de 2019 la Compañía acordó en Junta General Extraordinaria optar por la aplicación del régimen especial previsto para las SOCIMI, comunicando en dicha fecha a la Agencia Tributaria la aplicación del mismo con efectos 1 de enero de 2019.

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

- i. la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- ii. la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;
- iii. la tenencia de 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 SOCIMIs 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 de SOCIMIs; y

- iv. 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.

Forma jurídica

- i. La SOCIMI debe revestir la forma social de “Sociedad Anónima”, y deberá incluir en la denominación la indicación de “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

- i. Composición del activo. La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:
 - a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
 - b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición; o
 - c) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMIs.

La interpretación efectuada por la Dirección General de Tributos (en adelante, la “DGT”) a este respecto establece que el requisito de inversión del activo debe estar referido, exclusivamente, a los bienes inmuebles detallados en la Ley de SOCIMIs, con las exclusiones previstas en dicha ley, no incluyendo, por tanto, a efectos del cómputo de los activos incluidos en el 80% los derechos de cobro o activos análogos aun cuando estén relacionados con la actividad arrendaticia.

No obstante lo anterior, según la interpretación administrativa, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberían computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por

cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, no suponen ninguna minoración de la inversión realizada.

ii. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos a tal actividad o de los beneficios derivados de la participación en otras entidades similares a las SOCIMIs. Las rentas de los inmuebles afectos al objeto social deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario.

Según la interpretación efectuada por la DGT, a efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

iii. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante, al menos, tres (3) años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un (1) año.

Este plazo de tres (3) años se computará:

- a) desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado; o
- b) desde la fecha de la adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, cuando los bienes inmuebles se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

Distribución de Resultado

- i. Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años

posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

- c) Al menos, el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMIs.

A continuación, se realiza una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

(a) Fiscalidad de las SOCIMIs

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las

SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMIs; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. En el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%. No obstante, con fecha 25 de mayo de 2021, el Congreso de los Diputados ha aprobado el Proyecto de Ley de medidas de prevención lucha contra el fraude fiscal, que modifica el régimen fiscal de las SOCIMIs con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, al disponer que estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.
- ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la “LIS”) y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años,

procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

- vi. Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- vii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos que tengan la consideración de Accionistas Cualificados y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.
- viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.
- ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, el “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

- i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, el “IRPF”) de régimen común

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, en adelante, la “LIRPF”).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2021 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros).

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”) sujetos a normativa de régimen común

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2021), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2021).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, la “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea o en virtud de un convenio para evitar la doble imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

i. *Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2021 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros y hasta 50.000 euros), 23% (desde 50.000,01 euros y hasta 200.000 euros) y 26% (a partir de 200.000,01 euros). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

ii. *Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común*

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2021, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. *Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio de 2021).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados

secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR, en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, el “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible el impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2021 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2021.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar

dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se registrarán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los

contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Estrategia de Inversión incluye la política de inversión, endeudamiento, reposición y rotación de activos de la Sociedad, basada en los criterios cuantitativos y cualitativos descritos a continuación y que será concretada en el Plan de Negocio y Presupuesto que, en cada momento, apruebe la Sociedad.

(A) Composición de la cartera de inmuebles.

En todo momento, el valor bruto total (gross asset value - GAV) de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad y su Grupo (el “GAV Total”) deberá estar invertido mayoritariamente en inmuebles que generen rentas estables con baja gestión y cumplir con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre,

por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (respectivamente, el “Régimen SOCIMI” y la “Ley SOCIMI”).

El Gestor deberá proponer a la Sociedad, para su valoración, todos aquellos proyectos de inversión identificados que cumplan con los criterios establecidos en la Estrategia de Inversión e impliquen una inversión inicial mínima unitaria de 5 millones de euros, sin perjuicio de que el Gestor también podrá, a su elección, incluir entre sus propuestas proyectos cuya inversión inicial sea inferior a los referidos importes para su valoración por la Sociedad. No obstante, el citado importe mínimo no aplicará a las unidades que formen parte de un portfolio o paquete de activos, en cuyo caso, podría haber unidades con menor volumen unitario de al menos 5 millones siempre que el portfolio o paquete de activos suponga una inversión mínima de 5 millones de euros.

El objetivo a medio plazo es que la composición final de la cartera por tipologías se encuentre equilibrada y sea consistente.

(B) Rentabilidad de partida de la cartera de inmuebles:

El objetivo es definir una rentabilidad de la cartera de inmuebles que permita cumplir la política de retribución a los Socios. En consecuencia, el Gestor deberá proponer a la Sociedad, para su valoración, proyectos de inversión (a través de compra directa o compra u aportación de participaciones/acciones en sociedades titulares de activos inmobiliarios) en inmuebles en rentabilidad consistentes con dicho objetivo de rentabilidad de la cartera y la política de retribución establecida en el Plan de Negocio.

“Rentabilidad Neta” = NOI (Renta Bruta – Gastos no repercutibles a los arrendatarios) / Coste Total (Precio + costes e impuestos de compraventa + Capex, incluyendo honorarios de técnicos, facultativos e impuestos).

“Renta Mínima Garantizada” es, en relación con la renta procedente del arrendamiento de hoteles, la renta fija de los contratos de arrendamiento que el arrendatario paga sin tener en cuenta porcentajes sobre ventas/EBITDA/GOP ni sobre ningún concepto adicional.

El objetivo actual de la Sociedad es alcanzar una cartera de inmuebles con rentas estables, sin gestión y con Rentabilidad Neta por encima del 6% medida sobre el conjunto de activos que formen la cartera de la Sociedad.

Este objetivo de rentabilidad podrá variar al alza o a la baja en función de la tipología y calidad de los activos. En particular, el conjunto de activos incluidos en cada una de las siguientes categorías proporcionará, al menos, las Rentabilidades Netas expuestas a continuación:

- o Locales comerciales (high street) con ubicaciones prime: > 5%.
- o Residencial con ubicaciones prime: > 4%.
- o Medianas y centros comerciales: > 6%.
- o Edificios de oficinas prime: > 5%.
- o Hoteles con ubicaciones prime: > 5,50% sobre Renta Mínima Garantizada.

- o Resto de hoteles: > 6% sobre Renta Mínima Garantizada.
- o Industrial y logístico: > 6,50%.
- o Otros: > 6%.

Inmuebles con rentas estables, pero necesitados de gestión, proporcionarán las rentabilidades mínimas referidas anteriormente por categorías y, al menos, un 0,50% de Rentabilidad Neta adicional.

Inmuebles con ubicaciones secundarias, proporcionarán las rentabilidades mínimas referidas anteriormente por categorías y, al menos, un 0,50% de Rentabilidad Neta adicional.

Se deberán establecer garantías de rentas por parte de los vendedores/aportantes que cubran las rentabilidades mínimas referidas anteriormente por el tiempo necesario hasta la obtención del 100% del NOI previsto de cada activo.

(C) Tipo de inmuebles y ubicación.

- Locales comerciales, medianas comerciales, centros comerciales y parques de medianas en ubicaciones prime y core plus en España.
- Edificios de oficinas con ubicaciones prime, core y core plus en España.
- Hoteles en Madrid, Barcelona y otras ciudades turísticas en España.
- Otros: edificios residenciales, derechos de superficie, concesiones administrativas, naves logísticas y naves industriales.
- Asimismo, se estima una fase de inversión internacional con el fin de conseguir un porfolio más líquido y diversificado. Así, cuando se alcance un volumen de activos necesario, se estudiarán inversiones en los principales mercados europeos (“asset allocation” fuera de España teórico de un 20-25% del porfolio).

(D) Contratos de arrendamiento de los activos de la Sociedad.

Los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios que suscriba la Sociedad para su explotación deben cumplir con los parámetros que se fije en el Plan de Negocio vigente en cada momento en materia de renta anual a percibir, rentabilidad y duración.

Se buscarán arrendatarios de calidad contrastable de acuerdo con las normas habituales de mercado.

Los contratos de arrendamiento deberán ser (salvo excepciones justificadas) contratos de alquiler a largo plazo y obligado cumplimiento basados principalmente en rentas mínimas fijas revisables con IPC más un porcentaje de renta variable, en su caso.

El objetivo a medio plazo es una diversificación por rentas de acuerdo con las mejores prácticas de mercado en la que no haya a largo plazo, un porcentaje del NOI total de la Sociedad proveniente de un único arrendatario.

(E) Estructura societaria de inversión

La Sociedad podrá, por iniciativa propia o a solicitud del Gestor, establecer cualquier tipo de estructura societaria de inversión, incluyendo, sin limitación, joint ventures, coinversión, adquisiciones directas o indirectas (constituyendo filiales íntegramente participadas) de activos y/o adquisiciones de participaciones de control o minoritarias en sociedades titulares de activos que cumplan con los requisitos de la Estrategia de Inversión y el Plan de Negocio, estando sujeta en todo caso al cumplimiento de lo establecido en la normativa española aplicable a las SOCIMI.

De conformidad con la Ley SOCIMI, las rentas obtenidas por la Sociedad procedentes de su participación en sociedades que no cumplan el Régimen SOCIMI no podrán representar en su conjunto más del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Además, no se establece ningún límite en relación con el porcentaje de la cartera que podrá poseerse a través de joint ventures o participaciones de control. Asimismo, se acuerda la posibilidad de adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, incluso a través de la adquisición de créditos fallidos o morosos, y a través de cualesquiera instrumentos financieros, siempre y cuando se respeten en todo momento los requisitos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

(F) Criterios de apalancamiento

La Sociedad intentará incrementar la rentabilidad de los socios o accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo de la Sociedad, siempre que no condicione los requisitos de la Ley SOCIMI así como la política de distribución de dividendos aprobada. Además, la Sociedad podrá utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés.

El endeudamiento de la Sociedad deberá regirse por los siguientes principios (salvo autorización por parte del Consejo de Administración):

- (i) El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad a nivel consolidado (sin perjuicio de que sea superado individualmente) será el 35% del conjunto de la cartera de activos de la Sociedad. Se entiende por apalancamiento total el resultado de dividir la deuda total (neta de caja, tesorería y equivalentes) entre el GAV Total más reciente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración, con el visto bueno del Gestor, podrá modificar la política de endeudamiento en atención a cualquier factor que considere relevante.

- (ii) La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad y su grupo para soportar más endeudamiento.
- (iii) Ninguna financiación o endeudamiento por parte de la Sociedad y su grupo requerirá de garantías o recurso contra los socios o accionistas de la Sociedad.
- (iv) En la medida de lo posible, y dentro de lo razonable en términos de condiciones de mercado, las condiciones del endeudamiento de la Sociedad y su grupo se orientarán a maximizar el dividendo para los inversores de la misma.

(G) Rotación de activos

El Gestor podrá proponer la venta o rotación de activos a la Sociedad en caso de recibir una oferta cuyo precio sea de mercado e intente obtener una sustitución del activo a vender en el corto plazo.

Se atenderá también a que las ventas de activos no comprometan los requisitos de la Ley SOCIMI así como la política de retribución a los Socios establecida en el Plan de Negocio.

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth sobre el régimen aplicable a las empresas, cuyos valores se incorporen al segmento BME Growth, Silicius encargó a Gloval una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2021. Una copia del mencionado informe de valoración se encuentra adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo. BME Growth no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

La metodología empleada por Gloval en la valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV. Este método indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión de esta valoración, Gloval se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Gloval bajo los estándares de valoración RICS, sobre los activos propiedad de Silicius a

fecha 30 de junio de 2021 (se adjunta el mismo en el Anexo IV del presente Documento Informativo), ii) las cuentas anuales consolidadas y auditadas de Silicius, junto al informe de auditoría emitido por PwC, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020, iii) información rent-roll (detalle de ingresos por renta por activo) de los activos de la Sociedad y copia de todos los contratos de alquiler vigentes, iv) notas simples de los activos inmobiliarios, v) información sobre urbanismo e vi) información catastral y registral de todos los activos.

a.) Informe de valoración de los activos a 30 de junio de 2021

El informe de valoración de los activos con fecha de emisión 15 de julio de 2021 se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en enero de 2020 “RICS Valuation – Professional Standards Incorporating the International Valuation Standards”.

La metodología empleada para valorar todos los activos ha sido el enfoque de capitalización para las estimaciones de un periodo de 10 años. Este enfoque de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado. Este método se utiliza siempre en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, teniendo estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, morosidad, gastos repercutidos y no repercutidos, así como el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo.

Para determinar el valor de un inmueble mediante DCF se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles según contrato, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidades exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).

No se han tenido en cuenta los costes de estructura correspondientes al contrato de gestión de activos que se realiza entre Silicius y Mazabi en el que esta última presta los servicios relacionados con los activos

inmobiliarios de la Compañía, cuya imputación se ha tenido en cuenta a nivel de valoración del Equity en la valoración de la empresa.

El horizonte de planificación y modelización de rentas se ha establecido en 10 años, considerando a partir de ese momento un valor de salida (exit value) que tiene en consideración una hipotética desinversión, obtenido a partir de las rentas vigentes en el momento de la salida y por aplicación de una exit yield de mercado y descontados gastos de venta. Cuando es necesario se han considerado Capex inicial para considerar la inversión necesaria de puesta en funcionamiento/servicio del inmueble.

Se ha estimado una TIR y una tasa de salida (Exit Yield) considerando que la tasa de descuento refleja el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con el perfil de riesgo del inmueble en cuestión.

A continuación, se muestran las rentas, la TIR y Exit Yield estimadas para cada uno de los activos:

#	Activo	Tipología	Localización	Tasa Descuento	Renta Bruta (miles de €)	Exit Yield
1	C.C. La Fira	Centro Comercial	Tarragona	7,00%	4.622	5,50%
2	C.C. Thader	Centro Comercial	Murcia	7,50%	3.845	6,00%
3	Hotel Carretas 10	Hotel	Madrid	7,00%	3.303	4,50%
4	Hotel Tropicana	Hotel	Islas Baleares	7,50%	3.481	6,00%
5	Edificio Arista	Oficinas	Madrid	7,50%	0	5,50%
6	Los Madrazo 6-8-10	Residencial	Madrid	5,50%	174	3,50%
7	Velázquez, 123	Oficinas	Madrid	5,50%	830	4,00%
8	Velázquez, 136-138	Comercial	Madrid	5,50%	36	4,00%
9	Hotel Biniancollet (*)	Hotel	Menorca	n.a.	n.a.	n.a.
10	Paseo de la Castellana, 178-180	Comercial	Madrid	5,75%	1.135	4,25%
Total Perímetro 1						
11	Urb. Costalita	Hotel	Málaga	7,50%	2.133	6,00%
12	Paseo del General Dávila	Oficinas	Cantabria	6,45%	1.788	4,95%
13	Atocha, 8-10	Mixto	Madrid	8,60%	0	4,10%
14	C.C. Bahía Plaza	Centro Comercial	Cádiz	7,50%	1.455	6,00%
15	Nave comercial Nassica	Comercial	Madrid	6,25%	899	4,75%
16	Hotel Conil Park	Hotel	Cádiz	7,75%	1.088	6,25%
17	Obenque, 4	Oficinas	Madrid	7,00%	818	5,50%
18	Conforama Castellón	Comercial	Castellón	7,50%	930	6,00%
19	San Onofre, 5	Residencial	Madrid	5,75%	598	4,25%
20	Recoletos, 23	Oficinas	Madrid	5,50%	397	4,00%
21	Eduardo Dato, 12	Comercial	Vitoria	5,75%	426	4,25%
22	Locales Las Matas	Comercial	Madrid	7,00%	336	5,50%
23	Hotel Plaza Las Matas	Hotel	Madrid	8,24%	360	6,74%
24	Plaza Fernández Duró, 3	Comercial	Zamora	7,00%	541	5,50%
25	Reguliersdwarstraat 90-92	Oficinas	Ámsterdam	6,25%	297	4,75%
26	Avda. de Aragón, 148-150	Comercial	Vigo	6,45%	455	4,95%
27	Amara, 20	Comercial	San Sebastián	6,00%	334	4,50%
28	Edificio Zamudio	Oficinas	Bilbao	6,25%	426	4,75%
29	Urb. Cala Mandía	Hotel	Mallorca	8,50%	797	6,00%
30	Naves industriales Riu Segura	Logístico	Valencia	7,75%	323	6,25%
31	Muebles Boom Parque Oeste	Comercial	Madrid	6,25%	250	4,75%
32	Mediana vacía Parque Oeste	Comercial	Madrid	6,25%	0	4,75%
33	Parque Olaz (Edificación)	Mixto	Navarra	7,00%	197	5,50%
34	Parque Olaz (Suelo)	Mixto	Navarra	13,50%	0	6,00%
35	Careaga, 109	Comercial	Bilbao	8,25%	0	6,75%
36	San Joaquín, 8	Comercial	Madrid	5,75%	115	4,25%
37	Route d'Arlon, 130	Comercial	Luxemburgo	7,50%	130	6,00%
38	Plaza Mayor, 6	Residencial	Madrid	5,75%	91	4,25%
39	Vauxhall Bridge Road, 166	Comercial	Londres	7,00%	134	5,50%
40	Paseo de la Habana, 16	Comercial	Madrid	5,75%	78	4,25%
41	Conde de Peñalver, 60	Comercial	Madrid	5,75%	80	4,25%
42	Felipe V, 2	Comercial	Madrid	5,50%	24	4,00%
43	Paseo de Yeserías, 9	Comercial	Madrid	6,50%	55	5,00%
44	Blanca de Navarra, 10	Comercial	Madrid	5,50%	54	4,00%
45	Avda. La Libertad Tenerife (*)	Comercial	Tenerife	n.a.	n.a.	n.a.
Total Perímetro 2						

(*) Inmuebles no valorados al adquirirse durante el primer semestre de 2021, considerándose que el precio de transacción se ha realizado a condiciones de mercado

Las principales hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo a la ubicación y situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y/ o contratos vigentes en cada uno de los inmuebles. Su fijación varía, principalmente, en función de las siguientes características de los activos: tipología, ubicación, nivel de ocupación, renta contractual existente frente a la de mercado, perfil del inquilino, duración de los contratos de alquiler vigentes, demanda existente, estado del activo, nivel de CapEx requerido, gestión de los inquilinos requerida y diferenciación de la competencia directa.
- Rentabilidad de salida o Exit Yield: para determinar el valor del inmueble en el año 10, se ha capitalizado la renta neta de ese último año a una rentabilidad de mercado en función de las operaciones de inversión realizadas en las distintas zonas. La rentabilidad de salida o “Exit Yield” aplicada ha sido determinada de acuerdo con la experiencia y conocimiento del valorador del mercado inmobiliario español y con la evidencia existente de rentabilidades logradas en transacciones de inmuebles comparables en el mercado actual. Su fijación suele reflejar un diferencial respecto de la TIR, tras analizar previamente la rentabilidad que exija un comprador dependiendo de la calidad del activo, localización, nivel de ocupación, contratos de alquiler existentes frente a las rentas teóricas de mercado, competencia o estado de conservación.

Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración media de los activos a 30 de junio de 2021 asciende a 712.826.909 euros.

El desglose de la valoración por activo es el siguiente (en miles de euros):

#	Activo	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
1	C.C. La Fira	74.866	81.818	90.166
2	C.C. Thader	72.029	78.458	86.065
3	Hotel Carretas 10	64.116	71.987	81.832
4	Hotel Tropicana	54.754	59.466	65.037
5	Edificio Arista	53.587	59.051	65.612
6	Los Madrazo 6-8-10	37.808	43.668	51.489
7	Velázquez, 123	20.494	23.095	26.440
8	Velázquez, 136-138	18.553	20.904	23.927
9	Hotel Biniancollet	n.a.	n.a.	n.a.
10	Paseo de la Castellana, 178	18.344	20.411	23.026
Perímetro 1		414.551	458.858	513.594
11	Urb. Costalita	18.172	19.699	21.504
12	Paseo del General Dávila	14.721	16.155	17.909
13	Atocha, 8-10	5.455	6.454	7.733
14	C.C. Bahía Plaza	17.326	18.847	20.647
15	Nave comercial Nassica	14.984	16.522	18.419
16	Hotel Conil Park	16.019	17.381	18.985
17	Obenque, 4	14.521	15.885	17.524
18	Conforama Castellón	12.983	14.078	15.372
19	San Onofre, 5	11.490	12.847	14.567
20	Recoletos, 23	2.459	2.770	3.169

#	Activo	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
21	Eduardo Dato, 12	9.294	10.415	11.835
22	Locales Las Matas	9.632	10.418	11.346
23	Hotel Plaza Las Matas			
24	Plaza Fernández Duró, 3	8.571	9.341	10.265
25	Reguliersdwarstraat 90-92	2.255	2.496	2.794
26	Avda. de Aragón, 148-150	7.060	7.770	8.641
27	Amara, 20	5.819	6.449	7.237
28	Edificio Zamudio	6.242	6.894	7.699
29	Urb. Cala Mandía	4.272	5.003	5.869
30	Naves industriales Riu Segura	4.579	4.957	5.400
31	Muebles Boom Parque Oeste	3.976	4.396	4.915
32	Mediana vacía Parque Oeste	3.649	4.035	4.512
33	Parque Olaz (Edificación)	647	706	776
34	Parque Olaz (Suelo)	415	532	669
35	Careaga, 109	3.136	3.375	3.652
36	San Joaquín, 8	2.263	2.528	2.863
37	Route d'Arlon, 130	660	716	782
38	Plaza Mayor, 6	1.983	2.226	2.534
39	Vauxhall Bridge Road, 166	559	607	666
40	Paseo de la Habana, 16	1.517	1.696	1.925
41	Conde de Peñalver, 60	1.556	1.740	1.974
42	Felipe V, 2	1.470	1.664	1.912
43	Paseo de Yeserías, 9	1.375	1.520	1.697
44	Blanca de Navarra, 10	1.179	1.334	1.533
45	Avda. La Libertad Tenerife	n.a.	n.a.	n.a.
Perímetro 2		210.239	231.456	257.325

Total cartera de activos (según participación Silicius)	624.7904	690.314	770.919
Adquisiciones a valor de mercado (#9 y #45)	22.513	22.513	22.513
Total cartera de activos (según participación Silicius)	647.303	712.827	793.432

Según hechos posteriores a la fecha de valoración, con fecha 5 de julio de 2021 se adquirió el 3,74% de Mazabi Tropicana, lo cual tiene un impacto en valoración de activos de 2.305.367 euros, siendo el valor total incluyendo esta participación de 715.132.276 euros.

Adicionalmente, con fecha 5 de agosto de 2021 (es decir, con posterioridad al mencionado informe de valoración), Silicius adquirió dos parcelas a través de su participada Atalaya Superficies Comerciales, S.L. Dicha adquisición no tiene impacto material en la valoración de Silicius al ascender a 510.400 euros (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo).

b.) Informe de valoración de la Sociedad a 30 de junio de 2021

Gloval, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de su trabajo, ha considerado que, para este caso concreto, el “Triple NAV” o “Triple Net Asset Value” es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía. Asimismo, se trata de una metodología comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario. Existen dos inmuebles adquiridos durante el primer

semestre de 2021, para los que se ha considerado que su precio de transacción se ha realizado en términos de mercado (Hotel Biniancollet y Avda. La Libertad Tenerife).

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Ajuste a valor de mercado de activos y pasivos: para la determinación del valor de mercado de los activos se ha utilizado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Silicius y participadas realizada por Gloval a fecha 30 de junio de 2021. Los ajustes por el valor de mercado de la deuda se realizan tras análisis de los préstamos vigentes a fecha de valoración.

Ajustes fiscales: como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración. El efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, se ha estimado aplicando el tipo de gravamen general del 25%. Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

Otros ajustes: la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar dichos activos, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria. También serán objeto de ajuste los acuerdos de socios con influencia en la valoración de las acciones de la sociedad o cualquier hecho posterior a la valoración Otros ajustes como consecuencia de hechos posteriores a la fecha de valoración y previos a la fecha de emisión de este informe, con impacto en la valoración de la sociedad.

A continuación, se explican todos los ajustes efectuados en el proceso de valoración mediante la metodología de Triple NAV para determinar el valor razonable de las acciones de Silicius:

- Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius: las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen como la diferencia entre el valor de mercado de los mismos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad. La plusvalía latente media surgida asciende al importe de 67.065 miles de euros en su rango medio.
- Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas: las plusvalías latentes en la cartera de inversiones en empresas del grupo y asociadas surgen como la diferencia entre el valor de mercado de las mismas según análisis realizado y el valor neto contable al que están

registradas en el balance de la Sociedad a fecha de valoración. La plusvalía latente media surgida asciende al importe de 4.080 miles de euros en su rango medio.

- Ajuste por deuda financiera: se recogen deudas con entidades de crédito a largo plazo por importe de 118.399 miles euros y de 18.788 miles de euros a corto plazo y acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo por importe de 9.016 miles de euros y a corto plazo de 783 miles de euros. Las deudas con entidades de crédito están registradas a coste amortizado, por lo que la diferencia con el nominal pendiente de pago al 30 de junio de 2021 se corresponde con el efecto del coste amortizado. Tras el análisis llevado a cabo de los préstamos, considera que no hay diferencia significativa con el valor en libros, y, por tanto, asumen que el valor contable de los mismos es equivalente al valor de mercado.
- Ajuste por pasivos por impuesto diferido: el 26 de septiembre de 2016 la sociedad se acoge al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, suspendiendo temporalmente su acogimiento el 18 de septiembre de 2018. Como consecuencia de la renuncia temporal al régimen SOCIMI la Sociedad tuvo que hacer frente al pago de determinados impuestos por importe total de 149 miles de euros en fecha 19 de septiembre de 2018 y recargos e intereses por importe de 23 miles de euros los cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 si bien los mismos han sido satisfechos el 20 de febrero de 2019. No obstante lo anterior, el 27 de septiembre de 2019 la Compañía acordó optar por la aplicación del régimen especial previsto para las SOCIMI, comunicando en dicha fecha a la Agencia Tributaria la aplicación del mismo con efectos 1 de enero de 2019, por tanto, el efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, al tratarse de una SOCIMI, no dará lugar al reconocimiento de ningún activo o pasivo por impuesto diferido que se haya podido generar a partir del momento en que entra en vigor el régimen SOCIMI con una tasa impositiva de 0%.
- Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU): la determinación del impuesto se ha realizado siguiendo los criterios definidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales y los ayuntamientos sobre los que se encuentran los inmuebles, que está basado en la determinación de la plusvalía (base imponible), por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de los terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles el tipo fijo del 29 por 100. El IVTNU aplicable en la hipótesis de transmisión de los inmuebles a fecha 30 de junio de 2021 ascendería a 562 miles de Euros.
- Ajuste por costes de estructura: se asume la hipótesis de empresa en funcionamiento, considerando la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar la cartera, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realiza un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria. Dichos costes han sido estimados a partir de los gastos de personal de la Sociedad, así como otros gastos vinculados a su incorporación en BME Growth, habiéndose normalizado en 377 miles de euros anuales, que se han proyectado durante un período de diez años. Al final

del período se ha considerado un valor terminal dado que se ha asumido como hipótesis que aquellos activos que sean vendidos serán sustituidos por otros nuevos. Se ha utilizado una tasa de descuento equivalente al WACC de la empresa que queda definido en un 8,40 %. El importe de coste de estructura asciende 5.425 miles de euros en su rango medio.

- Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios: según el acuerdo de socios en relación con la entrada en el accionariado de Merlin Properties SOCIMI, S.A., de fecha 27.09.2019, se incorpora un mecanismo de liquidez, según el cual, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas (tramo A) a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación. Por otro lado, llegado el quinto aniversario de la fecha de cierre de la aportación, 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 años, la compra o amortización de las Acciones Líquidas (tramo B) con un descuento del 30% sobre el último NAV. En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar un doble ajuste para el tramo A y B, con pasivos por valor de 86.521 miles de euros y 15.000 miles de euros, respectivamente, surgida de la combinación de negocios. Asimismo, se ha procedido a registrar reservas negativas por el mismo importe, paso previo a la amortización y reducción de capital que conllevaría su recompra por parte de Silicius. Al respecto del ajuste de acciones del tramo A, tanto el pasivo como las reservas, se han visto reducidas a 80.963 miles de euros como consecuencia de la adquisición en marzo de 2021, por parte de cinco socios de la sociedad de 354.142 acciones al socio Merlin Properties SOCIMI, S.A. por un importe de 5.418 miles de euros.
 - o Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios (I). Tramo B Merlin: Dadas las condiciones establecidas en el acuerdo de socios para el ejercicio del mecanismo de liquidez de las acciones del tramo B de Merlin, en ambos casos (compra o amortización en metálico por parte de Silicius en primera instancia o en su caso, venta o amortización por parte de Merlin) se realiza con una prima/descuento (+/-30 %) sobre el valor NAV de las acciones o activos en el momento de la ejecución. Toda vez que implicaría una prima/descuento en la operación y aplicando un principio de prudencia no consideran probable la ejecución del mecanismo por parte de Silicius ni Merlin, por lo que consideran un efecto neutro en el doble ajuste contable realizado (reservas por combinación de negocios versus pasivo por deuda con empresas relacionadas) y por tanto es necesario realizar un ajuste positivo de 15.000 miles de euros sobre el Patrimonio Neto Contable de Silicius.
 - o Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios (II). Tramo A Merlin: si bien, la operación todavía no ha sido completada, existe una elevada probabilidad en su materialización. En este escenario Silicius adquiriría las acciones del tramo A de Merlin (según precio pactado en el acuerdo) quedando en autocartera, pudiendo producirse en

ese caso su amortización y reducción de capital o su posterior venta a precios de mercado. En este sentido, y con objeto de reflejar el impacto en el valor de la sociedad se hace necesario realizar un ajuste positivo sobre el valor de Patrimonio Neto de Silicius para incluir el valor de las acciones (tipo A) propiedad de Merlin, que se encuentran todavía en circulación. Obtienen el valor por acción previo al ajuste por el mecanismo de liquidez, excluyendo el número de acciones del tramo A todavía en manos de Merlin y realizan un ajuste positivo para considerar su valor en el Patrimonio Neto de Silicius. Atendiendo a las últimas operaciones de capital (ampliación, recompra de acciones por parte de socios a Merlin) consideran como precio de referencia el obtenido en la banda alta de la horquilla de valores. El valor de mercado de las acciones tramo A Merlín es de 79.305 miles de euros.

Hechos posteriores al 30 de junio de 2021 que afectan a la valoración:

Con fecha 5 de julio de 2021 la Sociedad dominante ha adquirido el 3,74% de la sociedad dependiente Mazabi Tropicana, alcanzando una participación total del 100,00% en dicha sociedad. Con fecha 5 de agosto de 2021, la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L. adquirió dos parcelas. Dicha compraventa no tiene impacto en la valoración de la participación de la compañía al haberse realizado a valor razonable y por tanto no se incluye en el epígrafe Ajuste por hechos posteriores.

Conclusiones de los ajustes realizados a Silicius:

La conclusión de la valoración de Gloval se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de las cuentas anuales de la Compañía a 30 de junio de 2021.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los ajustes realizados:

Miles de Euros	Rango inferior	Rango medio	Rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
Impuesto de Plusvalía Municipal	-562	-562	-562
Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
Ajustes por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNAV	339.220	400.593	476.062
Ajuste por acuerdo de socios II.V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,1
Valor del Patrimonio Neto con Tramo A y hechos posteriores	418.080	479.590	555.221
nº Acciones	36.112.229	36.112.229	36.112.229
Precio por acción	11,58	13,28	15,37

El análisis de Gloval concluye con un valor para los fondos propios de Silicius de entre 418.080 y 555.221 miles de euros, lo que supone un precio por acción de entre 11,58 y 15,37 euros.

Fijación del precio de incorporación al segmento BME Growth

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gloval de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2021 y los hechos posteriores incluidos en el mismo, el Consejo de Administración de Silicius celebrado el 29 de julio de 2021 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 15,37 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 555.221 miles de euros.

No obstante, el Consejero Delegado de la Sociedad, atendiendo a la normativa de contratación de BME Growth de BME MTF Equity relativa a la variación mínima de precios, y de conformidad con las facultades delegadas en el mismo para la realización de modificaciones en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado, acordó el 13 de septiembre de 2021 redondear dicho precio por acción, estableciendo un precio de referencia de 15,40 euros por acción, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 556.128 miles de euros

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Silicius tiene como misión, lograr un patrimonio diversificado de la mayor calidad con generación estable a largo plazo de la mayor rentabilidad a los accionistas mediante la compra y gestión activa de los inmuebles, orientada a la optimización de los ingresos, fidelidad de los arrendatarios y sostenibilidad medioambiental.

El objetivo es llegar a ser una sociedad patrimonialista referente en el mercado inmobiliario, reconocida por la calidad y la rentabilidad de los inmuebles, la estabilidad a largo plazo y la gestión patrimonial profesional.

La estrategia de la Compañía se basa en los siguientes pilares que también permiten diferenciarla frente a terceros:

- Gestión y maximización de las rentas de los inmuebles a fin de maximizar la retribución al accionista.
- Crecimiento vía aportaciones y compras con el objetivo de obtener el tamaño suficiente para poder alcanzar la liquidez de las acciones vía cotización en el mercado regulado.
- Búsqueda de optimización del endeudamiento de la Sociedad para atender al objetivo de distribución de dividendos aprobados, así como los demás compromisos de la sociedad relacionados con su actividad.
- Inversión y mantenimiento de los inmuebles en función del plan de negocio de cada activo para obtener los niveles de calidad y mantenimiento adecuados y definidos.
- Reestructuración societaria para optimización de costes y destinada al crecimiento y liquidez objetivo.

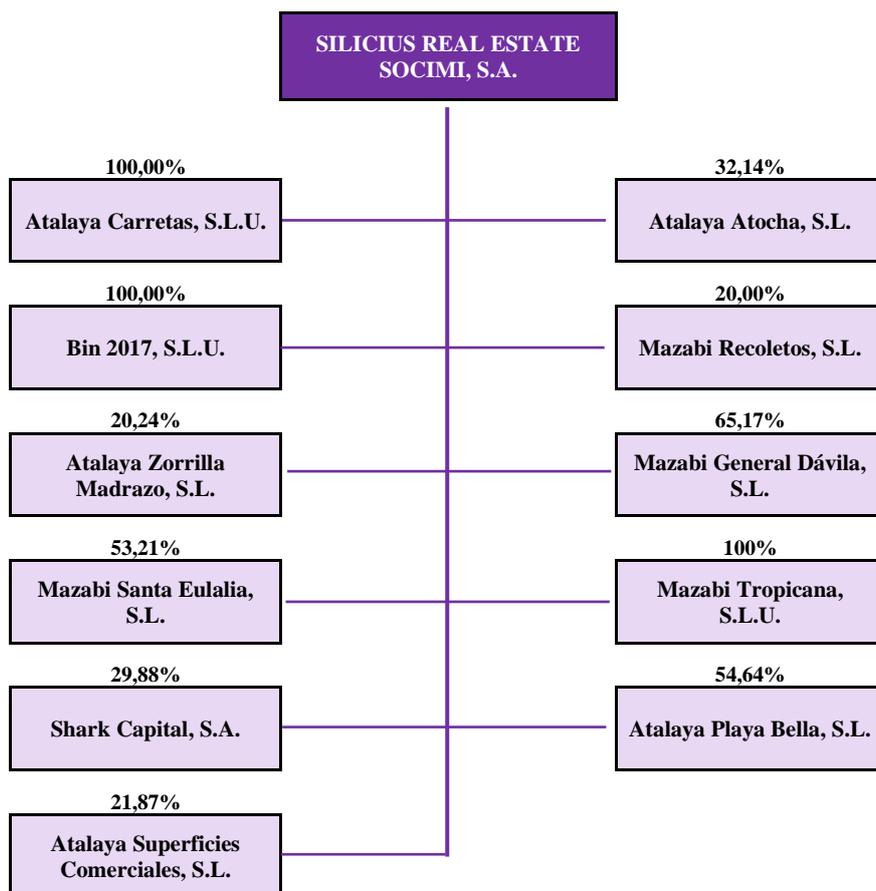
- Control de costes de gestión y societarios para obtener uno de los mejores ratios EBITDA/NOI del mercado.

Las principales ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- Cartera de activos de gran calidad con altos niveles de diversificación por tipologías, ingresos procedentes de arrendatarios y ubicaciones de los mismos.
- La estrategia de gestión y comercialización activa está orientada a la obtención de contratos de arrendamiento a largo plazo con inquilinos solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación, minimizando los costes de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario y generando un flujo de caja estable y sostenido.
- Flujos de efectivo con elevada previsibilidad junto con una estructura de capital óptima así como un nivel de endeudamiento controlado.
- La Gestora cuenta con un equipo gestor que cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario español, el cual se centra en la identificación de oportunidades de inversión aptas de acuerdo con la estrategia de inversión de la Sociedad, la revisión cuidadosa de posibles riesgos de las operaciones y la creación de valor en los inmuebles de gestión. En la medida de lo posible, el equipo gestor aportará sus conocimientos en la implementación de estrategias sostenibles y responsables en términos medioambientales y sociales. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad aporta una larga experiencia en la dirección de sociedades cotizadas/reguladas y del sector inmobiliario.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo, Silicius es sociedad dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el “**Grupo**”) que está conformado por las siguientes empresas:



A continuación, se detallan los principales aspectos de cada una de las sociedades participadas por Silicius:

- (i) **Atalaya Atocha, S.L.:** Silicius es titular del 32,14% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, el 15 de mayo de 2017 se suscribió un pacto de socios relativo a Atalaya Atocha, S.L. entre los socios de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 22 de mayo de 2017 se suscribió un contrato de servicios entre Atalaya Atocha, S.L. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

- (ii) **Atalaya Carretas, S.L.U.:** Silicius es titular del 100% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Silicius.
- (iii) **Atalaya Playa Bella, S.L.:** Silicius es titular del 54,64% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, 13 de noviembre de 2015 se suscribió un pacto de socios relativo a Atalaya Playa Bella, S.L., entre los socios de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 10 de junio de 2015 se suscribió un contrato de servicios entre Atalaya Playa Bella, S.L. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

- (iv) **Atalaya Superficies Comerciales, S.L.:** Silicius es titular del 21,87% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, el 28 de mayo de 2019 se suscribió un pacto de socios relativo a Atalaya Superficies Comerciales, S.L. entre los socios de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 28 de mayo de 2019 se suscribió un contrato de servicios entre Atalaya Superficies Comerciales, S.L. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

- (v) **Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.:** Silicius es titular del 20,24% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, 123, 28006 Madrid. El administrador único de la sociedad es actualmente Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, el 3 de noviembre de 2016 se suscribió un pacto de socios relativo a Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. entre los socios de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 3 de noviembre de 2016 se suscribió un contrato de servicios entre Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. se encuentra actualmente carente de actividad y Silicius ha realizado ya su desinversión en la misma, sin perjuicio de que no se ha iniciado aún el proceso de liquidación de la sociedad por parte de la junta general de socios.

- (vi) **Bin 2017, S.L.U.:** Silicius es titular del 100% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Velázquez 123, 28006 Madrid. El Administrador Único de la sociedad es actualmente Silicius.

- (vii) **Mazabi General Dávila, S.L.:** Silicius es titular del 65,17% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, en enero de 2018 se suscribió un pacto de socios relativo a Mazabi General Dávila, S.L. entre los socios de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 1 de diciembre de 2017 se suscribió un contrato de servicios entre Mazabi General Dávila, S.L. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

- (viii) **Mazabi Recoletos, S.L.:** Silicius es titular del 20% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, el 8 de julio de 2014 se suscribió un pacto de socios relativo a Mazabi Recoletos, S.L. entre los socios de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 1 de julio de 2014 se suscribió un contrato de servicios entre Mazabi Recoletos, S.L. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

- (ix) **Mazabi Santa Eulalia, S.L.:** Silicius es titular del 53.21% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, el 11 de junio de 2015 se suscribió un pacto de socios relativo a Mazabi Santa Eulalia, S.L. entre los socios de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 1 de enero de 2018 se suscribió un contrato de servicios entre Mazabi Santa Eulalia, S.L. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad Mazabi Santa Eulalia, S.L. se encuentra actualmente carente de actividad y Silicius ha realizado ya su desinversión en la misma, sin perjuicio de que no se ha iniciado aún el proceso de liquidación de la sociedad por parte de la junta general de socios.

- (x) **Mazabi Tropicana, S.L.U.:** Silicius es titular del 100% de las participaciones sociales de la sociedad cuyo domicilio social se encuentra en la calle Alameda Mazarredo 69, 7º F, 48009 Bilbao. El administrador único de la sociedad es actualmente Silicius.

- (xi) **Shark Capital, S.A.:** sociedad anónima (“société anonyme”) constituida bajo las leyes de Luxemburgo cuyo domicilio social se encuentra en 82, route d’Arlon, _1150 Luxemburgo. Silicius es titular del 29,88% de las acciones. Los administradores solidarios de la sociedad no son actualmente ni Accionistas ni miembros del Consejo de Administración de Silicius.

En este sentido, el 11 de diciembre de 2012 se suscribió un pacto de socios relativo a Shark Capital, S.A. entre los accionistas de la sociedad, el cual se encuentra en vigor y Silicius se ha adherido al mismo.

Adicionalmente, el 1 de enero de 2020 se suscribió un contrato de servicios entre Shark Capital, S.A. y Mazabi Gestión, S.L., el cual se encuentra en vigor.

A continuación, se detallan los activos que tienen cada una de las sociedades:

	Sociedad propietaria	Activo	% participación
i.	Atalaya Atocha, S.L.	Atocha, 8-10	32%
ii.	Atalaya Carretas, S.L.U.	Hotel Carretas 10	100%
iii.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Urb. Costalita	55%
iv.	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	Parque Olaz (Suelo)	22%
		Parque Olaz (Edificación)	22%
		Avda. La Libertad	22%
v.	Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-
vi.	BIN 2017, S.L.U.	Hotel Biniancollet	100%
vii.	Mazabi General Dávila, S.L.	Paseo del General Dávila	65%
viii.	Mazabi Recoletos, S.L.	Recoletos, 23	20%
ix.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	-	-
x.	Mazabi Tropicana, S.L.U.	Hotel Tropicana	100%
xi.	Shark Capital, S.A.	Reguliersdwarstraat 90-92	30%
		Route d'Arlon, 130	30%
		Vauxhall Bridge Road, 166	30%

En el apartado 2.4.2 anterior se ha identificado la calificación y el tratamiento fiscal otorgado a cada una de las aportaciones no dinerarias por las que Silicius ha adquirido las referidas participaciones, identificando si las mismas se han acogido o no al régimen de neutralidad fiscal.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Silicius no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de ingresos consolidados de explotación ascendió a 21.940 miles de euros a cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.

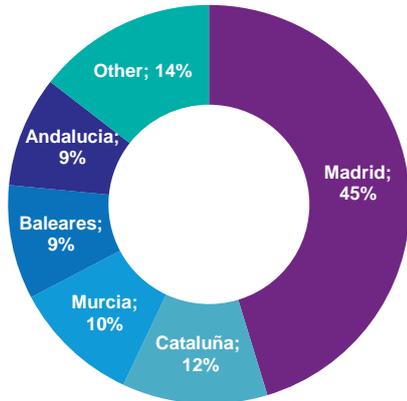
Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera muy diversificada con una importante participación en Hoteles, Centros Comerciales y Retail. A 31 de diciembre de 2020, Silicius era propietaria de 43 activos y en la actualidad es propietaria de 45 activos.

En cuanto a la diversificación de la cartera en términos de valor, a 31 de diciembre de 2020, Madrid sigue teniendo un peso importante en la cartera con un porcentaje de 45% seguido de Cataluña y Murcia con un porcentaje de 12% y 10% respectivamente.

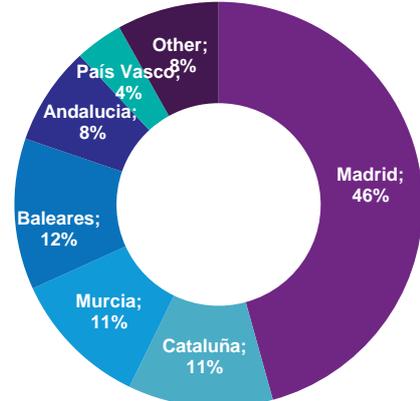
Atendiendo a los mismos valores, a fecha 30 de junio de 2021, Madrid sigue estando la primera en la lista con un 46%, seguido en este caso también de Cataluña y Murcia con un porcentaje del 11% cada una.

A continuación, resumimos en un gráfico la diversificación de la cartera en términos de valor de mercado por CCAA a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de junio de 2021:

2020



2021

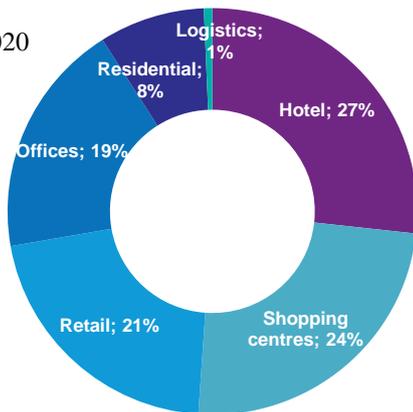


Si hacemos el mismo ejercicio en términos de tipología, a 31 de diciembre de 2020 se observa una concentración manifiesta en Hoteles y Centros comerciales con un porcentaje de 27% y 24% respectivamente, seguido de locales comerciales y oficinas, con un 21% y 19%.

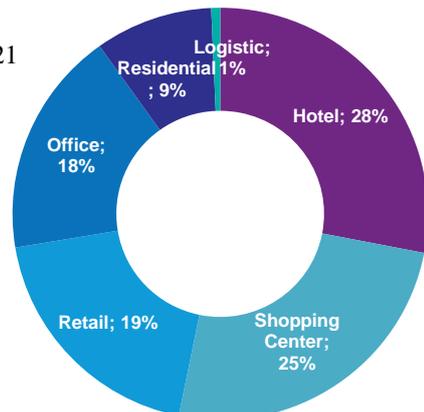
En términos de tipología, a fecha 30 de junio de 2021, se observa la misma concentración manifiesta en Hoteles y Centros comerciales con una variación mínima de los porcentajes, 28% y 25% respectivamente, seguido al igual que a 31 de diciembre de Locales comerciales con un 19% y oficinas con un 18%.

A continuación, resumimos en un gráfico la diversificación de la cartera en términos de valor de mercado por tipología a 31 de diciembre de 2020 y a 30 de junio de 2021:

2020



2021



En la siguiente tabla podemos ver el desglose por porcentaje de renta de los 10 clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2020:

Arrendatarios	% s/ ingresos
Gobierno de Cantabria	8,27%
Iberostar	6,65%
Grupo Tendam	6,63%
Grupo Inditex	5,61%
Leroy Merlin	4,51%
Conforama	3,18%
Arriaga Abogados	3,10%
BBVA	2,57%
Grupo Alsea	2,53%
Mercadona	2,07%
Resto (238 inquilinos)	54,87%
Total	100%

A 31 de diciembre de 2020, el arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es el Gobierno de Cantabria que, representa un 8,27% sobre el total de ingresos. El Gobierno de Cantabria se encuentra presente en Santander, en un total de una superficie de 5.978 m² de oficinas, unidos a un total de 2.621 m² de parking y 631 m² de almacén.

Seguidos de éste, se encuentra el grupo hotelero Iberostar, presente tanto en Mallorca como en Málaga. Ambos hoteles son exclusivos y están ubicados en primera línea de playa y los ingresos de dos grandes grupos de moda, el Grupo Tendam y el Grupo Inditex, con un 6,63% y 5,61% respectivamente. Varias de sus marcas más demandadas como Cortefiel, Women Secret, Zara, Massimo Dutti, y otras se encuentran ubicadas tanto en nuestros centros comerciales como en tiendas en las principales calles de la ciudad.

A 30 de junio de 2021 no existen variaciones significativas en cuanto a los clientes que más peso han tenido en el importe neto de la cifra de negocios.

Cabe destacar la alta atomización de clientes de Silicius, contando con casi 250 arrendatarios diferentes y no suponiendo ninguno más de un 10% de los ingresos por arrendamiento siguiendo con la estrategia de diversificación de Silicius.

En la siguiente tabla podemos ver el desglose por porcentaje de gastos de los 5 proveedores que han tenido mayor peso en los gastos de explotación a 31 de diciembre de 2020:

Proveedor	% s/total gastos
CCPP Centro Comercial Thader	21,82%
Mazabi Gestión	9,35%
Merlin Properties Socimi	6,10%
Agencia Tributaria Madrid	4,66%
Seguridad Omega	2,74%
Resto (365 proveedores)	55,34%
Total	100%

Respecto a los proveedores, cabe destacar la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Thader, que supone un 21,82% sobre el total de los gastos de explotación de la Sociedad. Este alto porcentaje se debe a la elevada cuota de participación que tiene Silicius como copropietarios de la Comunidad que integra el centro comercial.

Otro contrato relevante es el existente entre la Sociedad y Mazabi Gestión, empresa encargada de la prestación de servicios de la gestión y contabilidad de la Sociedad, que supone un 9,35% sobre el total de proveedores que prestan servicios a Silicius. También destaca los tributos y tasas abonados a la Agencia Tributaria de Madrid y el contrato existente con Omega, empresa encargada de prestar los servicios de seguridad en los centros comerciales.

Como se puede ver en el cuadro resumen, Merlin está posicionado entre los 5 proveedores más relevantes del ejercicio (6,10%). Esto viene justificado por diferentes ajustes motivados por la aportación de activos que realizaron en febrero del 2020.

A 30 de junio de 2021 no existen variaciones significativas en cuanto a los proveedores que más peso han tenido en los gastos de explotación.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no posee derechos de emisión de gases de efecto invernadero, y tampoco se han dotado provisiones derivadas de los mismos. Por tanto, no se han recibido subvenciones por dichos derechos ni hay contingencias relacionadas con los mismos.

Por otro lado, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales respecto de cuestiones medioambientales.

Sin embargo, la Sociedad sí que realiza actuaciones en relación con la prevención, reducción y reparación del posible impacto medioambiental que pudiera derivar de su actividad. Y, por tanto, a fecha del presente Documento Informativo, todos los activos de la Sociedad disponen del certificado de eficiencia energética.

Adicionalmente, la sociedad, en consonancia con las mejores prácticas de mercado de las SOCIMIs y REITS profesionalizados, mantiene un plan de certificaciones de sus inmuebles a implementar durante la vida de los mismos. Actualmente, dentro de la cartera de Silicius, los inmuebles con certificaciones medioambientales son:

- CC La Fira: BREEAM muy bueno
- CC Thader: BREEAM muy bueno
- Velázquez, 123: BREEAM muy bueno



Certificados BREEAM de los centros comerciales La Fira y Thader, y del edificio de oficinas Velázquez 123.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera de Silicius incluida en este apartado y correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020, ha sido elaborada partiendo de las Cuentas Anuales consolidadas de Silicius auditados por PwC de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante “NIIF-UE”), de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de Silicius, correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020; se incorporan en los Anexos II y III del presente Documento Informativo.

Información financiera consolidada auditada de los ejercicios 2019 y 2020 :

a) Balance de situación consolidado

ACTIVO

€ miles	31.12.2019	31.12.2020
Activo no corriente	453.523	667.318
Inmovilizado intangible	5.624	5.054
Inversiones inmobiliarias	436.120	648.781
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de participación a largo plazo	7.978	7.196
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	-	744
Inversiones financieras a largo plazo	2.415	4.117
Activos por impuesto diferido	1.386	1.426
Activo corriente	13.024	49.504
Anticipos a proveedores	132	20
Deudores comerciales	5.732	14.535
Inversiones financieras a corto plazo	-	33
Efectivo	7.160	34.916
Total activo	466.547	716.822

Activo no corriente

Inmovilizado intangible:

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 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 completó la fusión por absorción de Starboard, S.L.

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

La Sociedad prueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro del valor sobre una base anual. Para el ejercicio 2020, el importe recuperable de las unidades generadoras 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.

Tras la realización del test de deterioro a 31 de diciembre de 2020, se produjo un cargo por deterioro de valor de 589 miles de euros, lo que supuso la reducción del importe en libros de la UGE hasta su importe recuperable.

A 31 de diciembre de 2020, el importe recuperable del fondo de comercio completa era de 5.054 miles de euros.

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 la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se desglosan por segmentos de la siguiente forma:

# Inversiones Inmobiliarias	31.12.2019	31.12.2020
Retail - Comercial	16	20
Oficinas	7	8
Hotel	6	6
Centro Comercial	1	3
Logístico	2	1
Residencial	4	4
Total	36	42

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

€ miles	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2019	113.600
Combinaciones de negocios	181.980
Adquisiciones	146.462
Bajas	(9.800)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.878
Saldo a 31.12.2019	436.120
Combinaciones de negocios	191.046
Adquisiciones	86.451
Bajas	(40.162)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(24.674)
Saldo a 31.12.2020	648.781

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Segmento	€ miles
a.) Combinaciones de negocio	
Hotel	122.634
Oficinas	32.251
Centro Comercial	20.180
Logístico	3.149
Retail	3.766
Subtotal	181.980
b.) Adquisiciones	
Hotel	36.641
Oficinas	2.612
Logístico	4.380
Retail	39.623
Residencial	49.049
Mejoras en activo	14.157
Subtotal	146.462

a) Combinaciones de negocio

Con fecha 8 de febrero de 2019, Silicius Real Estate, S.L., comenzó a ser matriz de un grupo de sociedades (en adelante, el “**Grupo**”) tras la adquisición de Geslofi, S.L. (posteriormente fusionada), Starboard, S.L. (posteriormente fusionada), Mazabi Lanzarote, S.L. (posteriormente fusionada), Olginsa, S.L. (posteriormente fusionada), Atalaya Carretas, S.L., Mazabi Tropicana, S.L., Mazabi General Dávila, S.L., Atalaya Playabella, S.L. y Mazabi Santa Eulalia, S.L.

A modo aclaratorio, a continuación, se incluye un resumen de las combinaciones de negocio que han tenido lugar en 2019:

	€ miles							
	Starboard, S.L.	Mazabi Lanzarote, S.L.	Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L.	Atalaya Carretas, S.L.	Mazabi General Dávila, S.L.	Mazabi Tropicana, S.L.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Total
Inversiones Inmobiliarias	20.180	5.320	13.304	56.121	25.895	28.690	32.470	181.980
Activo ID / (Pasivo ID)	(2.474)	-	(221)	(8.868)	(1.948)	(2.734)	(2.081)	(18.326)
Otros activos	1.252	185	4.306	9.352	760	783	448	17.086
Deuda financiera	(760)	(2.389)	(1.910)	(20.902)	(13.000)	(12.958)	(15.523)	(67.442)
Otros pasivos	(448)	-	(19)	(2.100)	(51)	(1.760)	(127)	(4.505)
Provisiones	-	-	-	-	-	(1.026)	(372)	(1.398)
Participaciones no dominantes	-	-	-	-	(4.060)	(1.971)	(6.720)	(12.751)
								-
Valor razonable de los activos netos	17.750	3.116	15.460	33.603	7.596	9.024	8.095	94.644
Porcentaje de participación (Derechos de voto)	100%	100%	100%	100%	65%	82%	55%	
Contraprestación entregada	(24.496)	(6.088)	(16.838)	(58.961)	(7.988)	(26.362)	(10.691)	(151.424)
Activo ID / (Pasivo ID)	858	-	-	-	-	-	-	858
Fondo de comercio	(5.888)	-	-	-	-	-	-	(5.888)
Reducción de prima	-	(2.972)	(1.378)	(25.358)	(392)	(17.338)	(2.596)	(50.034)

b) Adquisiciones

Como consecuencia de las ampliaciones de capital descritas en el apartado 2.4 del presente Documento Informativo, la Sociedad dominante adquirió: i) el 54,64% de las participaciones de la sociedad Mazabi Santa Eulalia, S.L., ostentando el 100% de Mazabi Santa Eulalia Hotelera, S.A., la cual era la propietaria del hotel situado en Santa Eulalia situado en Ibiza. Sin embargo, existía un derecho de opción de compra sobre el 100% de las acciones de Mazabi Santa Eulalia Hotelera, S.A. ante la sociedad Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. Este derecho de compra establecía un precio por 37.000 miles de euros, menos el importe de la inversión mínima y determinado endeudamiento que finalmente, Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. notificó la opción de compra con fecha 29 de septiembre de 2020 y la ejerció con fecha 22 de diciembre de 2020, ii) el 29,88% de las acciones de Shark Capital, S.A. por 3.384 miles de euros, sociedad propietaria de: local comercial en Vauxhall Bridge Road (Londres, Reino Unido), las oficinas en Reguliersdwasstraat (Ámsterdam, Países Bajos) y los locales comerciales en Route d’Arlon, Strassen (Luxemburgo, Luxemburgo), iii) el edificio en la Plaza Fernández Duró, 3 en Zamora, el edificio “Grecia Conforama” en Castellón y el edificio en calle Eduardo Dato 12 en Madrid (por 8.244 miles de euros, 14.660 miles de euros y 8.956 miles de euros respectivamente) iv) los cuatro inmuebles situados en la calle los Madrazo 6, 8 y 10 de Madrid por 32.000 miles de euros.

Las mejoras en activos corresponden a las obras de rehabilitación y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo, siendo los importes más destacables la reforma en los hoteles Tropicana por 9.047 miles de euros, Carretas por 2.006 miles de euros y Conil Park por 1.208 miles de euros, así como en el edificio de oficinas General Dávila por 963 miles de euros.

c) Bajas

Con fecha 24 de mayo de 2019, se formalizó la venta del edificio ubicado en Virgen de los Peligros, 3 de Madrid por 9.800 miles de euros.

Entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Segmento	€ miles
Combinaciones de negocio	
Centro Comercial	157.452
Retail	28.884
Hotel	4.710
Subtotal	191.046
Adquisiciones	
Hotel	5.000
Oficinas	48.000
Mejoras en activos	33.451
Subtotal	86.451

a) Combinaciones de negocio y adquisiciones

Las combinaciones de negocio del ejercicio 2020 hacen referencia a la combinación con Merlin y el inmueble “Centro Comercial Thader” (72.593 miles de euros) y el inmueble “Centro Comercial La Fira” (84.859 miles de euros), el parque de medianas situado en el Centro Comercial Nassica (15.590 miles de euros) y la adquisición del 100% de las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. (18.004 miles de euros).

Las adquisiciones del ejercicio 2020 hacen referencia a la compra del Hotel Biniancollet por la cual se realizaron dos anticipos por un importe total de 5.000 miles de euros (se realizaron dos pagos de 2.500 miles de euros cada uno) y la aportación en especie por parte de la sociedad Midamarta, S.L. de la inversión inmobiliaria denominada “Edificio Arista” por un importe de 48.000 miles de euros y las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad del Grupo (14.337 miles de euros en el inmueble Hotel Tropicana, 5.549 miles de euros en el inmueble Hotel Carretas, 4.412 miles de euros en el Centro Comercial Thader, 3.336 miles de euros en el inmueble sito en calle Madrazo, 1.455 miles de euros en el inmueble Hotel Conil Park y 1.414 miles de euros en el Centro Comercial Bahía Plaza).

b) Bajas

En 2020, se llevó a cabo la venta de la nave sita en Dels Fuster 1 (Valencia) por importe de 2.020 miles de euros y del 100% de las acciones de la sociedad Santa Eulalia Hotelera, S.A., (filial de la sociedad del grupo Mazabi Santa Eulalia, S.L. por lo que se procede a la baja de la inversión inmobiliaria en “Hotel Ibiza”), tal y como se ha indicado anteriormente, por importe de 37.000 miles de euros menos el importe de la inversión mínima y determinado endeudamiento.

Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo

El detalle y los movimientos de las inversiones contabilizadas por el método de participación es el siguiente:

	€ miles
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	
Saldo a 31.12.2018	-
Altas	10.791
Bajas	(2.474)
Participación en el resultado	(339)
Saldo a 31.12.2019	7.978
Bajas	(1.400)
Participación en el resultado	618
Saldo a 31.12.2020	7.196

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). A 31 de diciembre de 2020, corresponde a las participaciones en el patrimonio neto de las sociedades Atalaya Atocha, S.L., Atalaya Superficies Comerciales, S.L., Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. y Mazabi Recoletos, S.L. adquiridas a lo largo del ejercicio 2019:

- Atalaya Atocha, S.L.: Se adquirió el 32,14% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 6.030 miles de euros y 3.274 miles de euros respectivamente. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Atocha, el Grupo ha registrado un alta por importe de 2.214 miles euros.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se adquirió el 20,24% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 4.082 miles de euros. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, el Grupo ha registrado un alta por importe de 4.551 miles euros. Con posterioridad se procedió a la devolución de prima por un importe de 2.474 miles de euros durante el 2019 y durante el ejercicio 2020 la sociedad distribuyó un dividendo por importe de 1.399 miles de euros.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se adquirió el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 1.422 miles de euros. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Mazabi Recoletos, el Grupo ha registrado un alta por importe de 1.040 miles euros.
- Atalaya Superficies Comerciales, S.L.: Con fecha 31 de mayo de 2019 el Grupo adquirió 13.121 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, equivalentes al 21,87% de la participación, de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L., al precio 13 miles de euros más una prima de asunción de 2.986 miles de euros en la ampliación de capital aprobada por el socio único de Atalaya Superficies Comerciales, S.L. el día 28 de mayo de 2019. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, el Grupo ha registrado un alta por importe de 2.986 miles euros.

La participación del Grupo en sus inversiones en negocios conjuntos, ninguna de las cuales cotiza en Bolsa, es:

Nombre	Lugar de constitución	% de participación	Actividad
Atalaya Atocha, S.L.	Vizcaya, España	32,14%	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	Vizcaya, España	21,87%	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid, España	20,24%	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	Vizcaya, España	20,00%	Inmobiliaria

- El valor actualizado de estas participaciones aparece en el activo no corriente del Balance Consolidado de la Sociedad, que se consolidan por el método de puesta en equivalencia.
- El enfoque y segmento de cada una de estas inversiones es muy distinto. La inversión en Atalaya Atocha es un proyecto residencial en el centro de Madrid muy cerca de la Plaza Mayor cuya rehabilitación se ha iniciado recientemente. Atalaya Superficies Comerciales es un proyecto de inversión en parques y medianas comerciales. La inversión en Mazabi Recoletos es un edificio de oficinas en el corazón de Madrid a escasos metros de la Puerta de Alcalá. La inversión en Atalaya Zorrilla Madrazo es un proyecto de valor añadido ya finalizado que a fecha de cierre del ejercicio 2020 tenía un valor testimonial (un euro).
- El epígrafe Inversiones financieras no corrientes (4.117 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) se compone principalmente de (i) las fianzas recibidas de los distintos arrendamientos y que cumpliendo la legislación vigente, se encuentran depositadas en el organismo y forma según se determina por cada comunidad autónoma por importe de 3.281 miles de euros, (ii) un depósito en la institución financiera Abanca por importe de 700 miles de euros y (iii) otras inversiones en asociaciones de interés económico por 112 miles de euros.

Activo corriente

Deudores comerciales

A continuación, se muestra el detalle de la partida de deudores comerciales a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.618	598
Deudores varios	250	883
Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	-	90
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.667	4.161
	14.535	5.732

El saldo principal corresponde a los créditos existentes con las Administraciones Públicas principalmente por el IVA soportado.

En relación al saldo de clientes a 31 de diciembre del 2020, se corresponde principalmente con aplazamientos a los que se han acogido el arrendatario de San Onofre (Like & Home) por un importe total de 213 miles de euros, así como dos arrendatarios del Centro Comercial Thader, Mall Entertainment y Mexicas, por importe respectivamente de 310 y 251 miles de euros (este último parcialmente provisionado hasta cubrir un importe de 228 miles de euros del importe mencionado anteriormente), así como la deuda no aplazada correspondiente al arrendatario de San Onofre (Like & Home) por un importe de 112 miles de euros.

El saldo de deudores varios a 31 de diciembre del 2020, se corresponde principalmente con las provisiones de fondos para la gestión de las distintas financiaciones con Liberbank, Sabadell y Abanca, por importes de miles de euros 109, 19 y 9, respectivamente.

Efectivo

El saldo de tesorería, a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2020, es de 7.160 miles de euros y de 34.916 miles de euros, respectivamente.

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, el Grupo debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 31 de diciembre de 2020 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 204 miles de euros (196 miles de euros en 2019).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 32 miles de euros (32 miles de euros en 2019).
- 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 2019).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene a 31 de diciembre de 2020 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 2019).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

€ miles	31.12.2019	31.12.2020
Patrimonio neto	251.980	344.804
Capital social	210.433	361.122
Ganancias acumuladas y otras reservas	14.591	81.305
Reserva por ajustes combinación de negocio (Acciones A)	-	(86.521)
Reserva por ajustes combinación de negocios (Acciones B)	-	(10.000)
Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante	5.038	(12.343)
Participaciones no dominantes	21.918	11.241
Pasivo no corriente	185.871	321.033
Provisiones a largo plazo	1.059	931
Deudas con entidades de crédito	145.755	182.480
Otras deudas a largo plazo	10.254	9.404
Otros pasivos financieros	2.949	5.256
Deudas con empresas del grupo (Acciones A)	-	86.521
Deudas con empresas del grupo (Acciones B)	-	10.000
Pasivos por impuesto diferido	25.854	26.441
Pasivo corriente	28.696	50.985
Provisiones a corto plazo	227	133
Deudas con entidades de crédito	8.940	27.213
Otras deudas a corto plazo	574	783
Otros pasivos financieros	150	187
Deudas a corto plazo con socios	-	12.000
Proveedores, entidades vinculadas	8.917	1.069
Proveedores/ acreedores a corto plazo	5.898	9.054
Otras deudas con las Administraciones Públicas	774	533
Anticipos de clientes	3.216	13
Total Patrimonio Neto + Pasivo	466.547	716.822

Capital social

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Silicius está totalmente suscrito y desembolsado. A 31 de diciembre de 2019 y 2020 representado respectivamente por 21.043.328 y 36.112.229 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y otorgan los mismos derechos políticos y económicos.

Desde su constitución, la Sociedad ha llevado a cabo varias ampliaciones y reducciones de capital. Para más detalle, ver el detalle del apartado 2.4 del presente Documento Informativo.

Ganancias acumuladas y otras reservas

Silicius ha registrado en reservas, principalmente, los gastos relacionados con la emisión de participaciones.

	€ miles	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	404	307
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(423)	(415)
Otras reservas	81.324	14.699
	81.305	14.591

El movimiento de la partida otras reservas al cierre del ejercicio 2020 respecto al año anterior, se explica principalmente por la prima de emisión de las distintas ampliaciones de capital durante el año 2020 por un importe de 75.564 miles de euros, el reparto de prima acordado al cierre del ejercicio 2020 por un importe de 12.000 miles de euros, la reducción de capital de 4.000 miles de euros con un impacto en la reducción de las reservas de 1.203 miles de euros y la distribución del resultado del ejercicio anterior.

Reserva por ajustes combinación de negocios (Acciones A y Acciones B)

En relación con la entrada como socio en Silicius de 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 Silicius que ostenta Merlin.

Acciones A de Merlin:

- Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas (acciones A) a un precio equivalente al 50% del precio de aportación total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación. La opción de venta está condicionada a que las mismas no sean transmitidas con anterioridad por Merlin por su total o en parte. En relación a esto, la Sociedad procedió a registrar a 31 de diciembre del 2020, un pasivo por valor de 86.521 miles de euros, para reflejar la obligación de recompra anteriormente citada en relación a las acciones A. A la fecha del presente documento, una parte de dichas acciones han sido vendidas a otros accionistas minoritarios, por lo que la deuda pendiente asciende a 80.964 miles de euros.

Acciones B de Merlin:

- Este acuerdo incluía la opción de recompra por parte de Silicius con posterioridad a mayo de 2025 del segundo tramo de acciones (Acciones B). La valoración de estas acciones se realizaría de acuerdo a la valoración del porcentaje de participación de Merlin sobre el NAV de Silicius a la última fecha disponible más un 30% de esta valoración, sobre pagando así la Sociedad el valor de mercado de las acciones. Si este derecho no se ejercitara, el acuerdo incluye así mismo una opción de venta por parte de Merlin por la que se obligaría al Grupo a comprar a una valoración de NAV del último cierre de Silicius con un descuento del 30% (es decir se traslada tanto el derecho como la penalización del 30% sobre el NAV). A la fecha del presente documento la Sociedad entiende como nulo o muy remoto el ejercicio del derecho de recompra de las acciones, por lo que refleja en su pasivo un importe de 12.031 miles de euros, para valorar el hipotético caso de que Merlin decidiera ejercer su derecho a pesar del sobreprecio que incurriría del 30%.

El mencionado mecanismo de liquidez se encuentra detallado en el apartado 4 del presente Documento Informativo

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 Tropicana, S.L.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2018	-	-	-	-	-
Altas	4.060	1.971	6.720	8.596	21.347
Resultados	(139)	277	117	440	695
Otros	(124)	-	-	-	(124)
Saldo a 31.12.2019	3.797	2.248	6.837	9.036	21.918
Altas	-	-	-	-	-
Dividendos	(417)	-	-	(8.422)	(8.839)
Resultados	248	(741)	(1.298)	(47)	(1.838)
Saldo a 31.12.2020	3.628	1.507	5.539	567	11.241

Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 por importe de 13.775 miles de euros, correspondiendo 6.445 miles de euros a los socios minoritarios de la sociedad.

Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 4.225 miles de euros, correspondiendo 1.977 miles de euros a los socios minoritarios de la sociedad.

PASIVO

Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2020	Entidad Financiera	Tipo interés	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario	BBVA	Fijo	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.639	142	1.781
Préstamo Santander	B Santander	Fijo	05/07/2018	05/07/2021	3.500	-	687	687
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	Variable	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.606	236	8.842
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	Variable	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.602	303	6.905
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	Fijo	06/06/2019	10/04/2032	660	474	41	515
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	Variable	06/06/2019	26/01/2032	500	347	32	379
Préstamo hipotecario Rui Segura	Bankinter	Variable	06/06/2019	25/07/2025	2.500	351	96	447
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	Variable	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.374	39	4.413
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	Variable	28/11/2019	30/11/2035	15.000	13.937	1.063	15.000
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	Variable	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.692	154	1.846
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	Variable	31/07/2019	01/08/2029	6.900	6.124	138	6.262
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	Variable	06/02/2020	31/01/2030	11.000	10.758	-	10.758
Préstamo Santander 12M	B Santander	Variable	10/03/2020	09/03/2022	12.000	11.963	-	11.963
Crédito CaixaBank	CaixaBank	Variable	14/09/2017	14/09/2027	17.000	11.088	648	11.736
Crédito Santander	B Santander	Variable	30/07/2019	30/07/2021	10.000	-	9.996	9.996
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	Variable	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.995	1.995
Crédito BBVA	BBVA	Variable	21/11/2019	21/02/2021	2.000	-	2.001	2.001
ICO Santander	B Santander	Fijo	06/04/2020	06/04/2025	2.075	1.738	337	2.075
Préstamo BBVA	BBVA	Fijo	29/05/2020	31/05/2023	2.000	1.416	573	1.989
ICO Bankinter	Bankinter	Fijo	29/05/2020	26/05/2025	4.000	3.425	566	3.991
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	Variable	17/07/2020	20/03/2025	7.500	5.439	1.660	7.099
Crédito Bankinter IVA	Bankinter	Fijo	23/11/2020	23/08/2021	3.175	-	3.161	3.161
Préstamo hipotecario Unicaja 7,5 M	Unicaja	Fijo	29/12/2020	29/12/2032	7.500	2.925	-	2.925
Préstamo hipotecario Unicaja 20 M	Unicaja	Fijo	29/12/2020	29/12/2032	20.000	19.620	-	19.620
Préstamo hipotecario Santander Carretas	B Santander	Variable	30/07/2019	30/07/2019	40.000	17.088	-	17.088
Préstamo hipotecario Banca March Tropicana	B. March	Variable	08/02/2019	01/03/2033	13.000	11.746	937	12.683
Préstamo hipotecario Cajamar Tropicana	Cajamar	Variable	08/02/2019	01/03/2033	13.000	11.756	937	12.693

Préstamo Tropicana Banca March	B. March	Variable	16/04/2020	15/05/2022	1.000	500	500	1.000	
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	Fijo	30/06/2020	30/06/2025	1.450	1.450	-	1.450	
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	Fijo	16/01/2018	30/12/2027	13.000	13.000	-	13.000	
Préstamo hipotecario Abanca Playa Bella	Abanca	Variable	01/12/2015	01/12/2030	17.700	14.168	969	15.137	
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	Variable	05/10/2018	05/10/2033	1.000	254	2	256	
							182.480	27.213	209.693

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 2,00% y dentro del rango de tipos fijos del 0,73% y 2,63%.

De acuerdo con lo mencionado en el apartado 2.6.1. existen contratos de deuda que establecen el cumplimiento de determinados ratios financieros y que el incumplimiento de estas obligaciones podría dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente, causar el vencimiento de sus obligaciones de pago y la ejecución de las garantías otorgadas por cada una de ellas.

A 31 de diciembre de 2020, los importes de los pasivos 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:

Pasivos financieros (€ miles)	Años						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	
Deudas con entidades de crédito	27.213	24.823	16.845	16.732	14.552	109.528	209.693
Otras deudas	783	813	359	365	371	7.496	10.187
Otros pasivos financieros	187	855	395	424	305	3.277	5.443
Deudas con entidades vinculadas y socios	13.069	86.521	-	-	10.000	-	109.590
Proveedores	8.975	-	-	-	-	-	8.975
Personal	220	-	-	-	-	-	220
Anticipos de clientes	13	-	-	-	-	-	13
Otros acreedores	61	-	-	-	-	-	61
Periodificaciones	18	-	-	-	-	-	18
	50.539	113.012	17.599	17.521	25.228	120.301	344.200

Otras deudas

El epígrafe otras deudas comprende la deuda por arrendamientos financieros de la Sociedad.

Otros pasivos financieros

La partida otros pasivos financieros se corresponde con las fianzas recibidas por los distintos arrendatarios en relación a los contratos de arrendamientos suscritos.

Deudas con empresas del grupo

En relación con la entrada como socio de 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:

En relación con las mismas, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación, que tuvo lugar el 27 de febrero de 2020. En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar, como se menciona en la nota 18 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2020, un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las mismas 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 a las acciones 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 Líquidas 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,

(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 Liquidadas 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 en un número que excediera del número de Acciones Liquidadas A. En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar, como se menciona en la nota 18, 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 a las acciones B.

En relación al compromiso de adquisición de las Acciones B por parte de la Sociedad, 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 del 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.

En adición a todo lo anterior, con el fin de ejecutar la Segunda Fase, Merlin otorga a Silicius el derecho de requerirle la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios Centro Comercial y de Ocio La Vital (Gandía) y/o CC Factory Bonaire (Valencia), en cualquier momento a partir de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital y siempre que se verifiquen las condiciones:

- i. Ambas sociedades hayan obtenido las autorizaciones de sus correspondientes órganos sociales para la aportación de los inmuebles
- ii. Merlin haya transmitido la totalidad de las Acciones Liquidadas A
- iii. Ambas sociedades negocien y determinen de buena fe el precio de emisión de las nuevas acciones a entregar a Merlin en contraprestación por las aportaciones no dinerarias de los inmuebles.

Este derecho de Silicius para requerir la aportación de los Inmuebles, deberá hacerse de forma fehaciente en cualquier momento desde que se cumplan las Condiciones de la Segunda Fase.

Adicionalmente, Silicius tendrá un derecho de Opción de Compra que estará vigente por un período mínimo de dos años a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, en el caso de que Merlin decidiera enajenar cualquiera de los Inmuebles, por lo que deberá ofrecer previamente a Silicius la posibilidad de adquirirlos.

Para mayor detalle ver apartado 4 del presente Documento Informativo.

Proveedores, entidades vinculadas

El saldo de esta partida a 31 de diciembre del 2020 por importe de 1.069 miles de euros (805 miles de euros a 31 de diciembre del 2019), se corresponde con deudas con empresas relacionadas fuera del alcance del perímetro de consolidación de la Sociedad.

En el epígrafe deudas a corto plazo con socios, a 31 de diciembre del 2020, aparece un saldo de 12.000 miles de euros, que como se menciona en el punto 2.12.3 del presente documento, se corresponde al reparto de prima acordado en la Junta General Extraordinaria de fecha 29 de diciembre del 2020. Ver apartado 2.16 del presente Documento informativo.

Proveedores/acreedores a corto plazo

	€ miles	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Proveedores	8.755	5.874
Personal	220	-
Otros acreedores	61	5
Periodificaciones a corto plazo	18	19
	9.054	5.898

El saldo de proveedores se compone principalmente de facturas pendientes de pago relacionadas con la rehabilitación y construcción de los activos de la Compañía que no son recurrentes.

A 31 de diciembre de 2020 el saldo de proveedores refleja un importe aproximado de 6 millones de euros correspondiente a los saldos pendientes de pago por rehabilitación y mejora de los hoteles en Atalaya Carretas (2.834 miles de euros), Mazabi Tropicana (2.231 miles de euros), así como en menor medida la rehabilitación de los edificios residenciales de Madrazo y Fernández Duró a distintos proveedores todo ellos relacionados con dicha rehabilitación y construcción. Adicionalmente, se incluye el pago correspondiente a la intermediación de la aportación del Edificio Arista de Rivas Vaciamadrid por parte de Midamarta por un importe de 1,6 millones de euros.

En relación al saldo a 31 de diciembre de 2019, destacamos por un importe aproximado de 4,5 millones de euros el saldo pendiente de pago por la rehabilitación y construcción del hotel de Mazabi Tropicana.

Otras deudas con las administraciones públicas

La partida otras deudas con la administración pública recoge los saldos acreedores con la hacienda pública y seguridad social. A 31 de diciembre del 2020, el importe recogía 283 miles de euros por retenciones (22 miles de euros el año anterior) y 112 miles de euros por el impuesto de sociedades pendiente de pago (331 miles de euros el año anterior).

Anticipos de clientes

El saldo de anticipo de clientes recoge recurrentemente los importes recibidos por los futuros arrendatarios de los cuales todavía no se han firmado los pertinentes contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre del 2019, el saldo que aparece de 3.216 miles de euros, está formado principalmente por el importe de 3.200 miles de euros correspondiente al anticipo registrado en Mazabi Santa Eulalia en relación a la opción de compra de la sociedad Santa Eulalia Hotelera, que finalmente fue ejercida antes del cierre del ejercicio del 2020.

Amortización de los pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2020, los importes de los pasivos financieros, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos descontados son los siguientes:

€ miles							
31 de diciembre de 2020	Pasivos financieros						
	Años						
	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	24.053	28.093	19.823	17.977	15.213	125.335	230.494
Otras deudas	932	956	495	495	495	8.137	11.510
Otros pasivos financieros	187	855	395	424	305	3.277	5.443
Deudas con entidades vinculadas y socios	13.069	86.521	-	-	10.000	-	109.590
Proveedores	8.755	-	-	-	-	-	8.755
Personal	220	-	-	-	-	-	220
Anticipos de clientes	13	-	-	-	-	-	13
Otros acreedores	61	-	-	-	-	-	61
Periodificaciones	18	-	-	-	-	-	18
	47.308	116.425	20.713	18.896	26.013	136.749	366.104

b) Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

€ miles	31.12.2019	31.12.2020
Importe neto de la cifra de negocio	11.645	21.940
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliaria	3.878	(24.674)
Otros ingresos de explotación	14	70
Gastos de personal	(171)	(681)
Otros gastos de explotación	(7.487)	(10.637)
Dotación a la amortización	(264)	(589)
Otros resultados	-	(27)
Resultado de explotación	7.615	(14.598)
Ingresos financieros	12	1.115
Gastos financieros	(1.385)	(3.359)
Deterioro y enajenación de instrumentos financieros	(55)	(250)
Diferencias de cambio	5	1
Participación en resultados por puesta en equivalencia	(339)	618
Resultado antes de impuestos	5.853	(16.473)
Impuesto sobre beneficios	(121)	2.292
Resultado del ejercicio	5.732	(14.181)

Importe neto de la cifra de negocios

Si bien durante el período afectado por el COVID desde abril del 2020 se ha producido en el Grupo una caída de las ventas del 20% en relación a las estimaciones previas para este período, las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentado en la diversificación de los inmuebles y en la calidad de los mismos, así como en las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo han logrado que no se haya producido un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera del Grupo.

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

Mercado	Porcentaje 2020	Porcentaje 2019	€ miles	
			2020	2019
Nacional	99%	100%	21.777	11.630
Extranjero	1%	0%	163	15
	100%	100%	21.940	11.645

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

	€ miles	
	2020	2019
Ingresos		
Rentas percibidas	17.244	10.978
Refacturación de gastos	4.696	667
	21.940	11.645

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 renta.

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

	€ miles			
	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	581.055	648.781	341.922	436.120

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 julio de 2017 - Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad de Silicius ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., Knight Frank, S.A. y Técnicos en Tasación, S.A.).

Los administradores de Silicius solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2020 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 de 24.674 miles de euros negativos (3.878 miles de euros positivos en el ejercicio 2019).

Gastos de personal

A continuación, se muestra un desglose de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020:

	€ miles	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	549	137
Cargas sociales	132	34
	681	171

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2020 ni de 2019.

El número medio de empleados en el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	2020	2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	4
	13	6

El número de empleados a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	5
	13	7

Otros gastos de explotación

La principal partida de los “Otros gastos de explotación” son los servicios exteriores. A continuación, se muestra un desglose de los mismos:

	Miles €	
	2020	2019
Comunidades de propietarios	2.479	185
Arrendamientos y cánones	68	8
Reparaciones y conservación	962	153
Servicios profesionales independientes	3.344	4.104
Primas de seguros	156	54
Servicios bancarios y similares	181	32
Publicidad	456	128
Suministros	281	321
Otros servicios	319	1.499
Tributos	1.950	1.003
Variación prov. Operac Comerc.	441	-
	10.637	7.487

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L., importe que ha ascendido a 953 miles de euros en el año 2020 y 1.435 miles de euros el año anterior (ver apartado 2.16 del presente Documento Informativo). Adicionalmente, como partidas más significativas en el año 2020, se incluyen los servicios por seguridad por importe de 556 miles de euros, valoraciones de inmuebles por importe de 494 miles de euros, auditoría y consultoría por importe de 329 miles de euros, intermediación para el arrendamiento de inmuebles por 250 miles de euros y servicios legales, notarios y similares por importe de 114 miles de euros.

Dentro de la partida comunidades de propietarios se recoge el importe de las cuotas de comunidades que se satisfacen de los inmuebles en propiedad. A 31 de diciembre del 2020 el importe ascendió a 2.479 miles de euros (185 miles de euros en el año anterior), de los cuales 2.320 miles de euros corresponden a la comunidad de propietarios del Centro Comercial Thader que se adquirió en febrero del 2020.

El epígrafe reparaciones y conservación incluye los servicios de limpieza, reparación y mantenimiento. El importe más significativo del año 2020 es la partida de limpieza que asciende a 356 miles de euros (44 miles de euros el año anterior).

El apartado de tributos incluye el impuesto de bienes inmuebles, tasa de residuos urbanos, impuesto de actividades económica, vados y otros impuestos de carácter local. En el ejercicio 2020 el importe más significativo es el impuesto de bienes inmuebles que ascendió a 1.670 miles de euros (687 miles de euros el año anterior).

La partida variación de provisión de operaciones comerciales recoge la provisión dotada a cierre del ejercicio 2020 por importe de 441 miles de euros, para cubrir el potencial riesgo de impagos en la partida clientes en relación a las distintas facturas por arrendamiento pendientes de pago a esa fecha.

Gastos e ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio:

	€ miles	
	2020	2019
Ingresos financieros	1.115	12
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.115	12
Gastos financieros	(3.609)	(1.440)
Por deudas con terceros	(3.359)	(1.385)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(250)	(55)
Total	(2.494)	(1.428)

Impuestos de Sociedades

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	€ miles	
	2020	2019
Impuesto corriente	(178)	1.050
Impuesto diferido	2.480	(1.171)
Ajuste impuesto corriente ejercicios anteriores	(10)	-
Total	2.292	(121)

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	€ miles	
Activos por impuesto diferido	2020	2019
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	1.426	1.386
Total	1.426	1.386

Los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido detallados en el cuadro anterior serán recuperados en la venta de los activos inmobiliarios compensando las plusvalías de los mismos.

	€ miles	
Pasivos por impuesto diferido	2020	2019
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	26.441	25.701
Otros		153
Total	26.441	25.854

Como resultado de las operaciones de las distintas combinaciones de negocio mencionadas en el presente documento, se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por las que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en el Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación en el momento que tenga lugar la venta del activo inmobiliario que la generó.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales consolidadas de Silicius para el ejercicio 2019 (ver Anexo II) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 30 de junio de 2021, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas de Silicius para el ejercicio 2020 (ver Anexo III) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 30 de junio de 2021, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales individuales de Silicius para el ejercicio 2019 (ver Anexo II) fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 9 de junio de 2020, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales individuales de Silicius para el ejercicio 2020 (ver Anexo III) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 30 de junio de 2021, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3.Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la “Información fiscal” se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, los artículos 27 (*Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado*) y 28 (*Reglas especiales para la distribución de dividendos*) de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen lo siguiente:

“Artículo 27.- Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado

- 1. Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.*
- 2. La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley SOCIMI (o la normativa aplicable en cada momento a las SOCIMIs).*
- 3. Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.*
- 4. Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos, en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley SOCIMI. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración, con las limitaciones establecidas en la ley.*
- 5. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.*
- 6. La Junta General de accionistas, o el Consejo de Administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un (1) año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*
- 7. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción a su proporción en el capital social.*

Artículo 28.- Reglas especiales para la distribución de dividendos

1. Derecho a la percepción de dividendos. Salvo que el correspondiente acuerdo de distribución determine otra cosa, tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los correspondientes registros contables de la Sociedad a las 23:59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.
2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro de los treinta (30) días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho plazo. En cualquier caso, la Sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.
3. Detalle del dividendo. La Junta General resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMIs u otras entidades análogas.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMIs u entidades análogas que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles o participaciones en cuestión.

La obligación de distribución no alcanzará, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen especial establecido en la Ley SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Junta podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a negociación en el momento de la

efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un (1) año.

4. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- a) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \quad \text{Indemnización ("I"): } 19 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): } & 19 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } & 0 \\ \text{Efecto sobre la Sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0 \end{aligned}$$

- b) Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

$$\begin{aligned} \text{Dividendo: } & 100 \\ \text{Gravamen especial: } & 100 \times 19\% = 19 \\ \text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } & 19 \\ \text{Indemnización ("I"): } & 19 + 19 \times 0,1(1 - 0,1) = 21,1119 \\ \text{Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): } & 21,11 \\ \text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } & 21,11 \times 10\% = 2,11 \\ \text{Efecto sobre la Sociedad: } & I - \text{GISge} - \text{GISi} = 21,11 - 19 - 2,11 = 0 \end{aligned}$$

5. Derecho de compensación. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

6. Derecho de retención por incumplimiento de las obligaciones de información a efectos fiscales. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 11 de los presentes Estatutos Sociales, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se facilitara la información y documentación necesaria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que, en su caso, exista.

7. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo. Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.).”

A continuación, se describen los repartos de dividendos que ha habido desde la constitución de la Sociedad:

- En fecha 30 de junio de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad, El Arverjal, S.L., aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016. Como parte de la aplicación del resultado, se aprobó la distribución a favor del accionista único de la Sociedad de un dividendo por un importe total equivalente al 80% del resultado obtenido en el ejercicio 2016 (i.e. 594.266,29 euros), esto es, un importe total de 475.413,03 euros.
- En fecha 25 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria de Socios de la Sociedad aprobó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019. Como parte de la aplicación del resultado y de acuerdo a lo estipulado en la Ley SOCIMI, se aprobó la distribución a favor de los socios de la Sociedad de un dividendo por un importe total de 776.922 euros.

- En fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General Extraordinaria acordó entregar a la totalidad de los socios la cantidad 12.000.000 euros en concepto de reparto de prima de emisión a los socios en proporción a su participación en el capital social, supeditado a la ejecución de la aportación no dineraria por parte de Liberbank, S.A. (actualmente, tras la fusión, Unicaja Banco, S.A.). Dicho reparto de prima fue pagado el 25 de febrero de 2021.

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No aplica.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad es parte demandada de determinados litigios con terceros cuya cuantía total es de aproximadamente 628.000 euros. En consecuencia, el riesgo que podría derivarse para Silicius del resultado desfavorable de dichos litigios podría ascender, en su caso, a un máximo de 628.000 euros, más las costas y gastos que pudieran corresponder.

En el supuesto de que se produjesen resoluciones desfavorables para la Sociedad en el marco de los distintos procedimientos judiciales, afectaría o podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

A continuación, se resume el estado de aquellos procedimientos que pueden tener un efecto significativo en el Emisor:

(i) **Consuela Experience S.L. / Experience Store S.L.**

(a) Procedimiento de juicio verbal de desahucio 1103/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 36 de Madrid.

Procedimiento iniciado por la Sociedad en calidad de demandante contra Consuela Experience, S.L. y Experience Store, S.L., como demandadas. El procedimiento, cuya cuantía asciende a 78.000 euros, se encuentra actualmente suspendido, por Auto de 21 de abril de 2021, hasta que se resuelva el procedimiento de *rebus sic stantibus* seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 98 de Madrid, tal y como se describe más adelante.

Se presentó por parte de la Sociedad recurso de apelación frente al citado Auto de suspensión, el cual se encuentra pendiente de tramitación.

(b) Procedimiento ordinario de rebus sic stantibus 15/2021 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 98 de Madrid.

Procedimiento iniciado contra la Sociedad como demandada, siendo parte demandante Consuela Experience, S.L. Deriva del procedimiento 1103/2020 descrito anteriormente, y la cuantía asciende a 78.000 euros.

Se presentó contestación a la demanda y el 19 de mayo de 2021 el Juzgado dictó Diligencia señalando la Audiencia Previa para el 1 de febrero de 2022.

(ii) Procedimiento de juicio verbal de desahucio 1220/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Murcia.

Procedimiento iniciado por la Sociedad en calidad de demandante contra **Mexicas, S.L.**, como parte demandada. El procedimiento, cuya cuantía asciende a 327.939 euros, se encuentra actualmente suspendido, por Auto de 30 de marzo de 2021, hasta la resolución de la prejudicialidad civil, sobre la cual la Sociedad está pendiente de recibir el emplazamiento.

La Sociedad está pendiente de recibir el justificante de presentación del recurso. Adicionalmente, en fecha 15 de mayo de 2021, la Sociedad recibió escrito de demanda interpuesto por Mexicas, S.L. en virtud del cual solicitaba la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, en el procedimiento ordinario 76/2021 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Murcia. La Sociedad está actualmente en preparación de la contestación a la demanda. En fecha, 24 de mayo de 2021, se notificó Providencia señalando la vista para las medidas cautelares solicitadas por Mexicas, S.L. el 15 de diciembre de 2021.

(iii) Procedimiento ordinario 1285/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Reus.

Procedimiento iniciado contra la Sociedad como demandada, siendo parte demandante **Sweet Difusión, S.L.**, y en virtud del cual esta última solicitaba el ajuste del contrato suscrito con la Sociedad (relativo al Centro Comercial La Fira, Reus), en virtud de la cláusula *rebus sic stantibus*.

El 10 de mayo de 2021 se celebró la Audiencia Previa, y el 14 de mayo el Juzgado dictó Diligencia de Ordenación señalando fecha del juicio para el 27 de octubre de 2021. El procedimiento es de cuantía indeterminada.

Como consecuencia del procedimiento 1285/2020 indicado anteriormente, se inició por la parte demandante el procedimiento de solicitud de medidas cautelares 144/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Reus. En la vista de fecha 8 de enero de 2021, la Sociedad se opuso a la solicitud de medidas cautelares por no cumplirse los requisitos exigidos legalmente (Procedimiento de solicitud de medidas cautelares 144/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Reus)

(iv) Procedimiento ordinario 1342/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 68 de Madrid.

Procedimiento iniciado por la Sociedad en calidad de demandante contra la **Comunidad de Propietarios de Velázquez nº 136**, como parte demandada. La Sociedad solicita la nulidad parcial del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria del 28 de julio de 2020 en la que se deniega la autorización a la Sociedad para realizar obras en la fachada del local de su propiedad. La celebración de la audiencia previa está prevista el 28 de septiembre de 2021.

(v) Procedimiento tributario ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (Mazabi Tropicana)

Con fecha 1 de marzo de 2017, la sociedad del Grupo Mazabi Tropicana, S.L., 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 550 miles euros. Durante el ejercicio finalizado 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, el Grupo provisionó 1.059 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 y 931 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 correspondientes al acta en disconformidad y realizó pagos por importe de 138 miles de euros en 2020 y 363 miles de euros en 2019. En relación al importe derivado de la sanción, el Grupo no ha provisionado importe alguno a la fecha, al estar la ejecución en suspensión y considerar los Administradores como probable la materialización de sus pretensiones frente a la Administración Tributaria

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Tal y como se ha indicado en este Documento Informativo, la actividad principal de Silicius es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas de Silicius correspondiente a los ejercicios 2019 y 2020:

Principales métricas (€ miles)	2019	2020
Ingresos	11.645	22.010
EBITDA ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes	4.595	11.134
LTV	36,31%	28,51%

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Ingresos: Total ingresos realizados en el ejercicio a nivel consolidado (suma del importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación).
- EBITDA ajustado por extraordinarios y gastos no recurrentes: EBITDA (Resultado de explotación ajustado por (i) Amortización del inmovilizado, (ii) Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado, (iii) Variación de valor de las inversiones inmobiliarias y (iv) Pérdidas por deterioro de créditos comerciales) y excluyendo gastos extraordinarios incurridos por la COVID-19, en relación con inversiones no ejecutadas y otros gastos extraordinarios en relación con operaciones societarias puntuales.

- LTV (“loan to value”): Porcentaje de la deuda contraída sobre el valor total de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias o inmovilizado material, en conformidad con las cifras desglosadas en las cuentas anuales consolidadas de Silicius a 31 de diciembre del 2019 y 2020.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2019 y 2020, que han sido auditadas en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe de auditoría sin salvedades. Asimismo, señalar que los cálculos realizados por el Emisor en la determinación de los indicadores clave detallados anteriormente no han sido objeto de revisión por parte del auditor.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni revisada de Silicius a 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2021:

€ miles	30.06.2020 (*)	30.06.2021 (*)	% var.
Importe neto de la cifra de negocio	11.204	12.730	13,63
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliaria	732	55.949	7.539,32
Otros ingresos de explotación	19	12	(35,75)
Gastos de personal	(246)	(478)	94,40
Otros gastos de explotación	(4.076)	(6.562)	60,99
Deterioro del inmovilizado intangible	(294)	(294)	0,00
Dotación a la amortización	-	(3)	n/a
Otros resultados	-	-	n/a
Resultado de explotación	7.338	61.354	736,06
Ingresos financieros	41	356	760,04
Gastos financieros	(1.658)	(1.998)	20,48
Deterioro y enajenación de instrumentos financieros	(106)	-	100,00
Diferencias de cambio	-	-	n/a
Participación en resultados por puesta en equivalencia	(73)	500	781,07
Resultado antes de impuestos	5.543	60.212	986,35
Impuesto sobre beneficios	(2.488)	(3.298)	32,54
Resultado del ejercicio	3.054	56.914	1.763,43

(*) Información financiera consolidada no auditada ni sometida a revisión limitada

Desde el 30 de junio de 2021 hasta la publicación del presente Documento Informativo no ha habido variaciones destacables en la evolución de la Sociedad.

El cambio más significativo desde junio del 2020 a junio del 2021 es el incremento experimentado del valor razonable de las inversiones inmobiliarias. A junio del 2021 la Sociedad ha recuperado la minusvalía de 24.674 miles de euros contabilizada a 31 de diciembre del 2020 así como ha consolidado de forma generalizada el valor de su cartera de inmuebles, con la excepción del Hotel Carretas que ha sufrido una minusvalía de 4.324 miles de euros. A señalar también el impacto positivo por la terminación

del Hotel Tropicana con un incremento de su valor razonable por 9.348 miles de euros, así como la valoración positiva de las obras realizadas el año anterior en el Centro Comercial Thader que ha generado una plusvalía de 9.146 miles de euros.

Adicionalmente a lo anterior, se consolida el incremento de la cifra de negocios del Grupo, pero no se espera que el EBITDA se consolide a cifras recurrentes hasta el año 2022, cuando ya estén en plena explotación y rendimiento los hoteles de Tropicana, Carretas y Biniancollet y se comiencen a ver los frutos de la comercialización del residencial de Madrazo y el edificio de oficinas en Rivas.

La partida otros gastos de explotación, se ve incrementada en 2.486 miles de euros a 30 de junio del 2021, principalmente por el impacto de los inmuebles aportados por Merlin Properties el 27 de febrero del 2020 que supusieron 500 miles de euros mensuales (en el período del primer semestre del 2020 sólo hay cuatro meses en comparación a los 6 meses del 2021) y en menor medida por las siguientes aportaciones no dinerarias que se produjeron en el segundo semestre del 2020 recibidas de Midamarta e Inmobiliaria Ibérica Madrid.

Adicionalmente a lo anterior, el Impuesto de Bienes Inmuebles y otros impuestos locales pasaron de los 290 miles de euros a 30 de junio del 2020 a los 1.360 miles de euros a 30 de junio del 2021, impacto producido por los nuevos inmuebles aportados al perímetro y por un cambio de criterio de periodificar mensualmente estos impuestos, que ha incrementado esta partida a 30 de junio del 2021 en casi 600 miles de euros comparativamente respecto al año anterior.

Para el desarrollo de su actividad y cumplir con el compromiso de liquidez de las Acciones A de Merlin, la Sociedad está estudiando diversas alternativas de refinanciación de la deuda que afecta al perímetro de Silicius y sus empresas participadas al 100% (Atalaya Carretas, S.L.U., BIN2017, S.L.U. y Mazabi Tropicana, S.L.U.). Esta refinanciación dará una consistencia a largo plazo a la sociedad y le facilitará el poder cumplir no sólo con el pacto de liquidez mencionado anteriormente, sino que facilitará el cumplimiento en lo relativo a la política de distribución al accionista. Con la potencial operación que está en estudio, no se espera un incremento sustancial del coste financiero de la Sociedad, más allá de los costes asociados a la propia reestructuración de la deuda y el pago de los impuestos correspondientes.

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.15.1.Principales inversiones del Emisor

	€ (miles)
Inversiones inmobiliarias	
Saldo a 01.01.2019	113.600
Combinaciones de negocios	181.980
Adquisiciones	146.462
Bajas	(9.800)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.878
Saldo a 31.12.2019	436.120
Combinaciones de negocios	191.046
Adquisiciones	86.451
Bajas	(40.162)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(24.674)
Saldo a 31.12.2020	648.781

Ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 se adquirieron 28 inmuebles vía ampliaciones de capital, compras directas, adquisiciones de compañías y adquisición de distintas participaciones. El contravalor de dichas ampliaciones de capital, así como el precio de adquisición ascendieron a un total de 314.285 miles de euros (para más detalle ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo). Asimismo, se realizaron inversiones de CapEx en los activos por un importe total de 14.157 miles de euros.

Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 se adquirieron 9 inmuebles vía distintas ampliaciones de capital. El valor de las aportaciones de dichos inmuebles ascendió a 239.046 miles de euros. Adicionalmente la Sociedad adquirió un inmueble por 5 millones de euros (para más detalle ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo). Asimismo, se realizaron inversiones de CapEx en los activos por un importe total de 33.451 miles de euros.

Ejercicio en curso

A fecha del presente Documento Informativo, se han adquirido durante el primer semestre del año en curso 2 inmuebles por un importe total de 23.513 miles euros. Asimismo, se han realizado inversiones de CapEx en los activos por un importe total de 16.778 miles de euros. La adquisición de estos dos inmuebles (Hotel Biniancollet y Avda. La Libertad Tenerife) ha sido a través de la compra por parte de Silicius Real Estate Socimi, S.A. del 100% de las participaciones de BIN 2017 y por parte de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L. del inmueble sito en la Avda. La Libertad en Tenerife que se halla arrendado. Adicionalmente a estas dos adquisiciones de nuevos inmuebles, a la fecha del presente informe, se ha adquirido por parte de Silicius Real Estate Socimi, S.A. el porcentaje restante de la sociedad Mazabi Tropicana, S.L. que todavía no poseía (17,92% a 31 de diciembre del 2020), hasta alcanzar el 100% de la participación en dicha misma.

2.15.2.Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

A fecha del presente Documento Informativo, no existen inversiones futuras ya comprometidas. En el apartado 4 del presente DIIM se describe el acuerdo de accionistas y el contrato de Inversión entre Silicius, Merlin Properties y Mazabi, donde se explican los compromisos de liquidez en favor de Merlin Properties SOCIMI, S.A.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

2.16.1.Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) **Operaciones realizadas con los accionistas significativos**
- b) **Operaciones realizadas con los administradores y directivos**
- c) **Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones

convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)"

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

	€ miles		
	31/12/2019(*)	31/12/2020(*)	30/06/2021(**)
Importe neto de la Cifra de Negocios	11.645	21.940	12.730
Fondos Propios	251.980	344.804	397.998
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	116	219	127
1% de los Fondos Propios	2.519	3.448	3.980

(*) cifras auditadas

(**) cifras no auditadas ni sujetas a revisión limitada.

Ejercicio 2019

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2019:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio 2019.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con administradores y directivos a 31 de diciembre de 2019:

	€ miles
31 de diciembre de	
2019	
Otros gastos de explotación	
Mazabi Gestión, S.L.	1.435
Total	1.435

El importe de 1.435 miles de euros que aparece en otros gastos de explotación se corresponde con la comisión de gestión de Mazabi Gestión, S.L. en virtud del contrato de gestión vigente durante ese período.

Durante el ejercicio 2019, Silicius ha registrado adicionalmente un importe de 2.851 miles de euros en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputados directamente contra Ganancias acumuladas y 4.905 miles de euros imputados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019:

	€ miles
	31 de diciembre de 2019
Ingresos financieros	
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	12
Total	12

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	€ miles		
A 31 de diciembre de 2019	Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	8.112	-
Abedul Inversiones, S.L.	-	-	805
Atalaya Atocha, S.L.	90	-	-
Total	90	8.112	805

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2019 con la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. se corresponde la cantidad pendiente de pago por parte de Silicius por la compra de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 en la calle Madrazo de Madrid (se explica más detalladamente la misma más abajo).

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2019 con la sociedad Abedul Inversiones, S.L. corresponde al principal e intereses de un préstamo de 750 miles de euros recibido de dicha sociedad. Abedul Inversiones, S.L. es una empresa relacionada, pero que se encuentra fuera del perímetro de consolidación de la Sociedad.

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2019 con la sociedad Atalaya Atocha, S.L. es un saldo por el préstamo concedido por Silicius a dicha sociedad, que se consolida en el régimen de puesta en equivalencia.

En el año 2019 la Sociedad adquirió el 20% de la participación en la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 4.082 miles de euros. Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a aumentar el valor de la participación en 469 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de ascunción.

Con fecha 21 de noviembre de 2019 se formaliza la compraventa de un activo compuesto por tres edificios y un pabellón situados en la calle los Madrazo 6, 8 y 10 de Madrid mediante escritura pública de compraventa. El coste total de compraventa asciende a 32.000 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 402 miles de euros.

A 31 de diciembre del 2019, como se ha mencionado anteriormente, en Silicius figura un importe pendiente de pago por la adquisición mencionada en el párrafo anterior por importe de 8.112 miles de euros.

Ejercicio 2020

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2020:

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con accionistas significativos a 31 de diciembre de 2020:

	€ miles
	31 de diciembre de 2020
Otros ingresos de explotación	
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	240
Total	240
Otros gastos de explotación	
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	648
Total	648
Ingresos financieros	
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	93
Total	93

El importe que aparece en otros ingresos de explotación por importe de 240 miles de euros se corresponde con gastos abonados por Silicius que le correspondían a Merlin y que se le han refacturado a la misma. De forma contraria, el importe que aparece en otros gastos de explotación

por importe de 648 miles de euros, se corresponde con gastos abonados por Merlin que correspondían a Silicius y que le han sido refacturados por parte de Merlin.

El importe que aparece como ingresos financieros por importe de 93 miles de euros, se corresponde con la capitalización financiera de la garantía de rentas que se contabiliza a medida que se va devengando la misma.

El desglose de los saldos pendientes con accionistas significativos a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

€ miles		
Ejercicio 2020	Créditos con socios	Deudas con socios
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	7.961	96.521
Socios de Silicius	-	12.000
Total	7.961	108.521

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. 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, y la deuda, que ha sido descrita en la sección sobre combinaciones de negocios de apartado 2.12 del presente Documento Informativo.

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con los socios de Silicius se corresponde con la devolución de prima pendiente de pago aprobado por la Junta General de Socios de Silicius con fecha 29 de diciembre de 2020 (cuyo pago se realizó el 25 de febrero de 2021).

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con administradores y directivos a 31 de diciembre de 2020:

€ miles	
31 de diciembre de 2020	
Otros gastos de explotación	
Mazabi Gestión, S.L.	953
Total	953

El importe de 953 miles de euros que aparece en otros gastos de explotación se corresponde con la comisión de gestión de Mazabi Gestión, S.L. en virtud del contrato de gestión vigente.

Durante el ejercicio 2020, Silicius ha registrado adicionalmente un importe de 3.641 miles de euros en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputados directamente contra

Ganancias acumuladas y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020:

	€ miles
	31 de diciembre de 2020
Ingresos financieros	
Atalaya Atocha, S.L.	28
Total	28

El importe que aparece como ingresos financieros por importe de 28 miles de euros, se corresponde con el devengo de los intereses por los préstamos de socios concedidos por Silicius a esta sociedad, que se consolida en el régimen de puesta en equivalencia.

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2020	Créditos con socios	Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	744	-
Abedul Inversiones, S.L.	-	-	854
Dotila Holding, S.A.R.L.	-	-	96
Cassidy Investments, S.L.	-	-	104
Barabichu, S.L.	-	-	15
Total	-	744	1.069

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con la sociedad Abedul Inversiones, S.L. corresponde al principal e intereses de un préstamo concedido a Mazabi Tropicana, S.L. de 750 miles de euros. Abedul Inversiones, S.L. es una empresa relacionada, pero que se encuentra fuera del perímetro de consolidación de la Sociedad.

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con las sociedades Cassidy Investments, S.L. y Barabichu, S.L. se corresponden con el principal e intereses de dos préstamos de socios concedidos a la sociedad Mazabi Santa Eulalia, S.L. Ambas sociedades son una empresa relacionada, pero que se encuentra fuera del perímetro de consolidación de la Sociedad.

El importe registrado a 31 de diciembre de 2020 con la sociedad Dotila Holding, S.A.R.L. corresponde al principal e intereses de un préstamo de socios otorgado a la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L. Dicha sociedad es una empresa relacionada, pero que se encuentra fuera del perímetro de consolidación de la Sociedad.

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con la sociedad Atalaya Atocha, S.L. es el saldo por el principal e intereses de un préstamo de 704 miles de euros concedido por Silicius a dicha sociedad, que se consolida en el régimen de puesta en equivalencia.

Ejercicio en curso (hasta el 30 de junio de 2021)

Operaciones realizadas con los accionistas significativos

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con accionistas significativos a 30 de junio de 2021:

	€ miles
30 de junio de 2021	
Otros ingresos de explotación	
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	(2)
Total	(2)
Otros gastos de explotación	
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	43
Total	
Ingresos financieros	
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	54
Total	

El importe que aparece como ingresos financieros por importe de 54 miles de euros, se corresponde por la capitalización financiera de la garantía de rentas que se contabiliza a medida que se va devengando la misma.

El desglose de los saldos pendientes con accionistas significativos a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	€ miles	
Ejercicio 30/06/2021	Créditos con socios	Deudas con socios
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	6.552	92.995
Total		

El saldo registrado a 30 de junio de 2021 con la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. 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, y la deuda, tal como ha sido descrita en la sección sobre combinaciones de negocios de apartado 2.12 del presente Documento Informativo.

Operaciones realizadas con administradores y directivos

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con administradores y directivos a 30 de junio del 2021.

	€ miles
	30 de junio de 2021
Otros gastos de explotación	
Mazabi Gestión, S.L.	643
Total	643

Durante el ejercicio 2021, se ha registrado adicionalmente un importe de 287 miles de euros en relación con la comisión de intervención de Mazabi Gestión, S.L. imputados directamente contra mayor valor de la participación adquirida. A 30 de junio del 2021 se ha registrado una provisión de 1.015 miles de euros en Mazabi Tropicana por la factura recibida en julio del año en curso por la intermediación de la aportación y venta a Silicius y cuyo valor estaba descontado del cálculo del precio de la participación.

El importe de 643 miles de euros que aparece en otros gastos de explotación se corresponde con la comisión de gestión de Mazabi Gestión, S.L. en virtud del contrato de gestión vigente.

Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 30 de junio de 2021:

	€ miles
	30 de junio de 2021
Ingresos financieros	
Atalaya Atocha, S.L.	18
Total	18

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Ejercicio Junio 2021	Créditos con socios	Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	751	-
Dotila Holding, S.A.R.L.	-	-	86
Total	-	751	86

El importe registrado a 30 de junio de 2021 con la sociedad Dotila Holding, S.A.R.L. corresponde al principal de un préstamo de socios otorgado a la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L. Dicha sociedad es una empresa relacionada, pero que se encuentra fuera del perímetro de consolidación de la Sociedad.

El saldo registrado a 30 de junio de 2021 con la sociedad Atalaya Atocha, S.L. es el saldo por el principal e intereses de un préstamo de 704 miles de euros concedido por Silicius a dicha sociedad, que se consolida en el régimen de puesta en equivalencia.

2.17. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en el Capítulo II (Órgano de Administración), Título III (Órganos de la Sociedad) de los Estatutos Sociales de la Sociedad, esto es, en los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de los Estatutos Sociales. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

El órgano de administración de la Sociedad consiste en un Consejo de Administración que estará formado por un mínimo de cinco (5) miembros y un máximo de quince (15) miembros.

(i) Composición

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por catorce (14) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Consejero (persona física representante)	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés	Presidente	29.12.20	Dominical
D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando	Vocal y C. Delegado	29.12.20/12.05.21	Ejecutivo
D. Vicente Gómez de la Cruz	Vocal y Vicesecretario	30.06.21/29.12.20	Ejecutivo
D. Marino Medina Martínez	Vocal	29.12.20	Dominical
Royo Wood, S.L. (D. Santiago Royo López)	Vocal	29.12.20	Dominical
Atalaya Inversiones Financieras, S.L. (D. Guillermo de la Puerta Olabarría)	Vocal	29.12.20	Dominical
Eurozasa, S.L. (Dña. Concepción Díaz Guerrero)	Vocal	29.12.20	Dominical
Amitron, S.L. (D. Miguel Hernando Martínez)	Vocal	29.12.20	Dominical
Kenvest Restoration, S.L. (D. Daniel de la Pedraja Yllera)	Vocal	29.12.20	Dominical
Suarlopez, S.L. (D. Luis Francisco Suárez López)	Vocal	29.12.20	Dominical
La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U. (Daniel González Martínez)	Vocal	29.12.20	Dominical
Merlin Retail, S.L.U. (D. Francisco Rivas González)	Vocal	29.12.20	Dominical
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (D. Miguel Ollero Barrera)	Vocal	29.12.20	Dominical
Peña Rueda, S.L.U. (D. Álvaro Jimeno García)	Vocal	30.06.21	Dominical

Asimismo, el Secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad es D. Luis Ortego Castañeda, nombrado el 29 de diciembre de 2020, y el Vicesecretario es D. Vicente Gómez de la Cruz, nombrado el 29 de diciembre de 2020.

(ii) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de Consejero se ejercerá por un plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración. Por su parte, los cargos de Secretario no Consejero y de Vicesecretario no Consejero se ejercerán por un plazo indefinido.

(iii) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración que hubieran concurrido personalmente o por representación, salvo que legal o estatutariamente se prevea otra mayoría. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente.

Adicionalmente, en fecha 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad ha procedido a la aprobación de un Reglamento del Consejo de Administración, en virtud del cual se establece el funcionamiento del mismo y se desarrolla lo previsto en los Estatutos Sociales en este sentido.

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los

órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés (Presidente)

Con más de 27 años de experiencia gestionando patrimonio inmobiliario, financiero y empresarial. Actualmente es Administrador de El Arverjal, S.L. y Director General de la sociedad de capital riesgo Valmenta Inversiones SCR, S.A.

Ha desempeñado diversos cargos en Consejos de Administración en empresas de varios sectores, tales como aeronáutica, biotecnología, inmobiliaria, capital riesgo, SICAVs, distribución y petroleras.

Licenciado en Ciencias Empresariales y con un MBA por la École Européenne de París. Además, cuenta con un Máster de Asesoría Fiscal de Empresas por el Instituto de Empresa.

También es colaborador y ponente habitual en foros de gestión de empresas familiares y de capital riesgo.

D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando (Vocal y Consejero Delegado)

Cuenta con una experiencia de más de 25 años gestionando patrimonio inmobiliario, financiero y empresarial. Actualmente es Consejero Delegado de Mazabi Gestión de Patrimonios, una Multifamily Office que gestiona más de 1.500 millones de euros en inversiones inmobiliarias en 14 países.

Antes de fundar Mazabi, trabajó como Director General España y Portugal en Fortis /BNP Real Estate durante 7 años (más de 800 millones de euros bajo gestión en 12 países). Anteriormente, trabajó como Director Comercial y Asset Management de Santander Real Estate Fund durante 8 años (más de 2.000 millones de euros bajo gestión en España, de los cuales el 50% inversiones residenciales).

Es Licenciado en Business Administration en St. Louis University, asimismo cuenta con un PDD del IESE Business School y con el Título Europeo de Analista Financiero (EFA).

También es colaborador habitual en el PD Private Wealth Management que imparte en el IEB (Instituto de Estudios Bursátiles) y en el PWMS de la Fundación Numa y la Univ. Chicago Booth. Además, es Miembro del IEAF.

D. Vicente Gómez de la Cruz (Vocal y Vicesecretario)

Cuenta con más de 25 años de experiencia gestionando patrimonio inmobiliario, financiero y empresarial. Actualmente es el presidente de Mazabi Gestión de Patrimonios, una Multi-Family Office especializada en la gestión de patrimonio familiar inmobiliario que gestiona más de 1.500 millones de euros en 14 países.

Antes de fundar Mazabi, trabajó como Director en BBVA, como Consejero en Lainer y como Consejero en Taresta Family Office.

Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del País Vasco, asimismo cuenta con un Master Executive in Business Administration SBS y un Master Executive in General Managing por el IESE.

También es colaborador y ponente habitual en foros de gestión de empresas familiares y de capital riesgo.

D. Marino Medina Martínez (Vocal)

Cuenta con más de 25 años de experiencia en gestión empresarial y 20 años de experiencia gestionando Family Office con inversiones financieras, empresariales e inmobiliarias.

Ha sido consejero en distintas empresas del sector de Alimentación y Servicios, Inmobiliarias, Sicav y Capital Riesgo. Actualmente CEO de Grupo Medina, empresa líder en el sector cárnico, con 1.500 trabajadores y 430 miles de euros de facturación.

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Ha presidido distintas Asociaciones sin ánimo de lucro y hasta 2020 fue Presidente y Fundador de la Interprofesional del Vacuno en España.

D. Luis Francisco Suárez López (representante persona física de Suarlopez, S.L.)

Cuenta con más de 24 años de experiencia en el sector de Travel Retail en aeropuertos, así como 14 años de experiencia en gestión de red de clínicas en sector de odontología.

Actualmente Consejero Delegado en Sociedad de Distribución Comercial Aeroportuaria de Canarias S.L. así como en Suarlopez S.L., administrador en DENTVECINDARIO S.L. e INVERSIONES SANAGUS S.L.

Ha desempeñado diversos cargos en Consejos de Administración en empresas de diversos sectores, así como, SICAVs.

Es licenciado en Gestión Comercial y Marketing por ESIC.

D. Santiago Royo López (representante persona física de Royo Wood, S.L.)

D. Santiago Royo cuenta con una experiencia en el sector inmobiliario de más de 16 años como director general de un Family office habiendo participado en todo tipo de transacciones inmobiliarias, financieras y empresariales.

Además, es consejero en diferentes vehículos inmobiliarios con estrategias diferentes: desde promoción, puesta en valor de locales comerciales, búsqueda de oportunidades, y operaciones sale and leaseback.

Forma parte también del consejo de administración de empresa industriales, y de start-ups.

Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valencia, y master en finanzas por UC BERKELEY, PDD del IESE y varios cursos inmobiliarios en IE e INEDE.

D. Guillermo de la Puerta Olabarría (representante persona física de Atalaya Inversiones Financieras, S.L.)

Cuenta con más de 30 años de experiencia gestionando patrimonio inmobiliario, financiero y empresarial. Actualmente es el CFO y Vocal del Consejo de Mazabi Gestión de Patrimonios, una Multi-Family Office especializada en la gestión de patrimonio familiar inmobiliario que gestiona más de 1.500 millones euros en 14 países.

Trabaja en Mazabi desde su fundación en 2009, y antes trabajó como CFO en ALBA, como Consejero en SUX y en Almadis. Compatibiliza su trabajo en Mazabi con la gerencia de Taresta, y la secretaría del Consejo en Acacia Inversión SGCII, así como en varias SICAVs.

Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del País Vasco, así mismo cuenta con un Máster en Asesoría Fiscal por la Universidad de Deusto, un Máster en Finanzas por la UPV y un Master Ejecutivo in Gestión Avanzada de Empresas (MEGA) por la Universidad Comercial de Deusto.

También es profesor y colaborador habitual en el Máster de Gestión Patrimonial y Banca Privada de la Universidad del País Vasco.

Dña. Concepción Díaz Guerrero (representante persona física de Eurozasa, S.L.)

Cuenta con más de 25 años de experiencia en gestión empresarial en los sectores metal, agroalimentario y carburantes.

Actualmente lleva más de 20 años dirigiendo su Family Office Inmobiliario, financiero y empresarial.

Es Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Zaragoza.

D. Miguel Hernando Martínez (representante persona física de Amitrón, S.L.)

Cuenta con más de 10 años de experiencia en la Dirección de Family Office inmobiliario, financiero y empresarial y ha desempeñado diversos cargos en entidades bancarias

Actualmente es Director General de su Family Office Inmobiliario, financiero y empresarial.

Es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en San Pablo CEU con la especialidad de Marketing en Università degli studi di Verona (Italia).

D. Daniel de la Pedraja Yllera (representante persona física de Kenvest Restoration, S.L.)

Trayectoria internacional en USA, Europa y China y en empresas internacionales y familiares con vocación internacional. Actualmente dirige un grupo empresarial del sector FoodTech con más de 200 empleados, fábricas en España y Holanda, en el que participa de forma mayoritaria junto con socios internacionales estratégicos. En el 2020 ha sido Fundador y CEO de NeWind Foods empresa innovadora de FoodTech con trayectoria internacional.

Dirige desde hace 15 años su propio Family Office con Inversiones en FoodTech en USA y Europa y en los sectores Industrial, Restauración, Real Estate y Energías Renovables y Sostenibilidad. Tiene experiencia de más 10 años en diferentes proyectos de Real Estate. Ha participado en consejos de varias empresas del sector industrial, FoodTech y restauración, así como en Real Estate y Energías Renovables.

Además, Daniel es un deportista de élite habiendo participado al máximo nivel en Tenis, hockey hierba y vela. Su pasión es el deporte de competición y el ski y los viajes de aventura. Es doble campeón del mundo de vela (J80) en 2019 y 2021 este último con el barco NeWind Foods.

Executive MBA por el IESE.

D. Daniel González Martínez (representante persona física de La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U.)

Daniel cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 19 años en compañías cotizadas en el mercado regulado español. En 2016 comenzó a trabajar en el área financiera de Merlin Properties SOCIMI, S.A., la mayor Socimi española con una base de activos inmobiliarios superior a los 12.500 millones de euros.

Anteriormente ha trabajado en Sacyr Vallehermoso y Metrovacesa, S.A., donde participó en operaciones de refinanciación de 5.900 millones de euros en 2011, y de 1.900 millones de euros en 2015, así como en escisiones y venta de filiales por valor de 1.500 millones de euros.

Es licenciado en Economía, con especialización en Economía Monetaria y Financiera, por la Universidad Complutense de Madrid.

D. Francisco Rivas González (representante persona física de Merlin Retail, S.L.U.)

Francisco cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 17 años, desarrollada inicialmente en GE Capital Real Estate y en Deutsche Bank Real Estate/RREEF, donde participó en operaciones inmobiliarias con un valor agregado superior a 4.000 millones de euros (incluyendo inversiones Core, Value-Added y Opportunity), así como en la posterior gestión de los activos adquiridos.

Forma parte del equipo fundador y actualmente ostenta el cargo de Director de Merlin Properties SOCIMI, S.A., sociedad creada en 2014 y que es actualmente la mayor Socimi española (miembro del IBEX 35) con una base de activos inmobiliarios superior a los 12.500 millones de euros.

Es licenciado en Derecho y en Administración de Empresas con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3) y es miembro del Colegio de Abogados de Madrid.

D. Miguel Ollero Barrera (representante persona física de Merlin Properties SOCIMI, S.A.)

Cuenta con una experiencia como profesional del sector inmobiliario de más de 16 años. En 2014 se constituyó y comenzó a cotizar en bolsa Merlin Properties Socimi, S.A., sociedad de la cual es socio fundador y en la que en la actualidad es Director General Corporativo y COO. Merlin Properties es la mayor Socimi española con una base de activos inmobiliarios superior a los 12.500 millones de euros y forma parte del IBEX 35.

Anteriormente ha trabajado en Arthur Andersen, FCC Construcción, Deutsche Bank M&A y en RREEF, como Director General. En RREEF participó en operaciones inmobiliarias con un valor agregado de aproximadamente 4.000 millones de euros, desde inversiones Core hasta Opportunity, así como en la posterior gestión de los activos adquiridos.

Asimismo, desempeñó un papel fundamental en la estructuración y constitución de cinco vehículos de inversión inmobiliaria para la Península Ibérica y Marruecos, en cooperación con la división de Private Wealth Management de Deutsche Bank.

Es licenciado en Derecho y en Administración de Empresas, con especialización en Finanzas, por ICADE (E-3).

D. Álvaro Jimeno (representante persona física de Peña Rueda, S.L.)

Cuenta con más de 20 años de experiencia en el mundo de inversión en capital privado principalmente. Ha trabajado en Liberbank (ahora Unicaja Banco, S.A.), Ahorro Corporación (capital Riesgo), Santander, Mercapital y McKinsey&Co.

Actualmente, como responsable en Unicaja de Participadas Origen Liberbank y su filial Briareo Gestión ha gestionado una cartera de 200 participaciones y la desinversión de activos por valor agregado de más de 500 millones de euros.

Ha desempeñado cargos en Consejos de Administración en empresas de diversos sectores, tales como energéticas, seguros, hoteleras, manufactureras y consumo.

Es Ingeniero de Minas por la Universidad Politécnica de Madrid y MBA por INSEAD.

D. Luis Ortego Castañeda (secretario del Consejo)

Licenciado en Derecho por la Universidad de Valladolid. Máster en Asesoría Jurídica de Empresas (LLM), I.E. Law School (Madrid). Mediador Civil y Mercantil por la Universidad de Alcalá de Henares.

Luis cuenta con más de 25 años de experiencia profesional en despachos nacionales e internacionales, fundando en el año 2009 el despacho Ortego & Cameno Abogados. Es especialista en derecho mercantil e inmobiliario, y por su profundo conocimiento del área de fusiones y adquisiciones y private equity, ha intervenido en complejos procesos de reestructuración mercantil y M&A de grandes grupos empresariales. Asimismo, ha asesorado a importantes empresas de distribución.

Es secretario del consejo de administración de grandes grupos empresariales pertenecientes a diversos sectores del mercado.

Desde el año 2006 es profesor del Instituto de Empresa, impartiendo clase en el Máster de Asesoría Jurídica de Empresas (LLM) y en el doble Máster de la Abogacía.

Es coautor del libro “La Franquicia”, Editorial Thomson Reuters Aranzadi.

D. David Méndez García (Director Financiero)

Cuenta con más de 20 años de experiencia en puestos de dirección financiera en empresas internacionales, con una experiencia profesional del sector inmobiliario de más de 10 años.

Anteriormente ha sido Responsable Corporativo de Contabilidad, Fiscal y Auditoría, así como Director Financiero para Europa del Este en el grupo de automoción Teknia donde realizó su actividad profesional durante 8 años y previamente durante 10 años en el grupo inmobiliario Maexpa, siendo los últimos 5 años el Controller Financiero Internacional.

Ha desempeñado cargos en el Board of Directors y Supervisory Board de distintas empresas internacionales.

Es Licenciado en Ciencias Empresariales por la Universidad de La Coruña y Máster en Dirección y Gestión (especialidad de Comercio Exterior) por la Universidad de Santiago de Compostela.

Además, de acuerdo con la Circular 1/2020, se declara que no existen datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores; ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como que tampoco han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

Asimismo, no existe ninguna relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales, los consejeros percibirán una retribución que consistirá en una asignación anual fija por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad, así como, en su caso, a las Comisiones de las que pudieran formar parte.

“Artículo 20.- Remuneración del cargo

1. *Los consejeros percibirán una retribución que consistirá en una asignación anual fija por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad, así como, en su caso, a las Comisiones de las que formen parte.*

El importe total de las retribuciones que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales no excederá la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas. La cantidad así fijada por la Junta se mantendrá entretanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

La determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los consejeros en su condición de tales, la periodicidad y forma de pago, corresponderá al Consejo de Administración de acuerdo con, en su caso, la política de remuneraciones de los consejeros que podrá ser aprobada por la Junta General. A tal efecto, se podrán tener en cuenta los cargos desempeñados por cada consejero en el propio órgano colegiado y su pertenencia y asistencia a las distintas comisiones.

2. *Los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir, adicionalmente, la retribución que por el desempeño de dichas responsabilidades se prevea en los contratos celebrados a tal efecto entre cada consejero y la Sociedad.*

Dichos contratos se ajustarán a la política de remuneraciones de los consejeros a aprobar, en su caso, por la Junta General, que deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos, incluyendo en particular su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización.

3. *Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas y aprobar, con la mayoría legalmente exigible, los contratos de los consejeros ejecutivos con la Sociedad, que deberán ajustarse a la política de remuneraciones aprobada, en su caso, por la Junta General.*
4. *Además del sistema de retribución previsto en los apartados anteriores, los consejeros podrán tener derecho a ser retribuidos mediante la entrega de acciones, o mediante la entrega de derechos de opción sobre ellas o mediante retribución referenciada al valor de las acciones, siempre y cuando la aplicación de alguno de estos sistemas de retribución sea acordada previamente por la Junta General de accionistas. Dicho acuerdo determinará, en su caso, el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.*
5. *La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará, en su caso, en lo que corresponda al sistema de remuneraciones previsto en los presentes Estatutos y, en su caso, en el Reglamento del Consejo de Administración, tendrá el alcance previsto legalmente y se someterá, en su caso, por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General de accionistas con la periodicidad que establezca la Ley. La política de remuneraciones será, en su caso, propuesta al Consejo de Administración por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones una vez la misma fuera constituida.*
6. *La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.”*

La retribución total de los consejeros durante el ejercicio 2019 fue de 88.377 euros y durante el ejercicio 2020 fue de 171.000 euros. Asimismo, en la Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 26 de junio de 2019, se aprobó una retribución anual de 10.000 euros a percibir por cada uno de los consejeros de la Sociedad, correspondiente al ejercicio 2019, así como la suscripción por parte de la Sociedad de un seguro de responsabilidad civil a favor de cada uno de ellos. Respecto a la retribución percibida por los consejeros de la Sociedad durante el ejercicio 2020, la misma no fue objeto de aprobación por parte de la Junta General de la Sociedad, de manera que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de los Estatutos Sociales, continúa vigente el importe máximo de la retribución a percibir por los consejeros que fue aprobada por la Junta General de la Sociedad en 2019.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene contratos de alta dirección, ni establecidos, a favor de consejeros, sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. Asimismo, durante el ejercicio 2020, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

No existen cláusulas de blindaje sobre los administradores de la Sociedad.

Régimen de retribución de los altos directivos

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene contratos de alta dirección en los términos del Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, por el que se regula la relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección.

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 66,79% a fecha del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad

Consejeros	Cargo	% participac. directo	% participac. indirecto	Total % participación
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés	Presidente	-	4,200% (a través de El Arverjal, S.L.)	4,200%
D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando	Vocal y C. Delegado	-	1,820% (a través de Atalaya Inversiones Financieras, S.L.)	1,820%
D. Vicente Gómez de la Cruz	Vocal y Vicesecretario	-	3,510% (a través de Atalaya Inversiones Financieras, S.L.)	3,510%
D. Marino Medina Martínez	Vocal	0,871%	-	0,871%
Royo Wood, S.L. (D. Santiago Royo López)	Vocal	1,757%	-	1,757%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L. (D. Guillermo de la Puerta Olabarría)	Vocal	16,207%	-	16,207%
Eurozasa, S.L. (Dña. Concepción Díaz Guerrero)	Vocal	4,750%	-	4,750%
Amitron, S.L. (D. Miguel Hernando Martínez)	Vocal	2,277%	-	2,277%
Kenvest Restoration, S.L. (D. Daniel de la Pedraja Yllera)	Vocal	1,078%	-	1,078%
Suarlopez, S.L. (D. Luis Francisco Suárez López)	Vocal	0,774%	-	0,774%
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (D. Miguel Ollero Barrera, Francisco Rivas y Daniel González)	Vocal	29,541%	-	29,541%

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

La Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro, de acuerdo con el apartado 2.16 del presente Documento Informativo. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad. Además, podrían existir posibles conflictos de interés que corresponden a los miembros del Consejo de Administración de Silicius que también forman parte del equipo directivo de Mazabi Gestión S.L. (es decir, Vicente Gómez de la Cruz, Juan Antonio Gutiérrez y Guillermo de la Puerta) y también los conflictos de interés correspondientes a Francisco Rivas Gonzalez (Merlin Retail, S.L.U.), Daniel González Martínez (La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U.) y Miguel Ollero Barrera (Merlin Properties Socimi, S.A.) y que todos estos conflictos se encuentran identificados en los apartados 1.3. y 2.23. del presente Documento Informativo.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2020 la plantilla Silicius, distribuida por categorías, es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	5
	13	7

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 fue la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	1	-	1
Administrativos y otros	3	2	5
	5	2	7

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	6	13

Ubicación de la plantilla:

La sociedad mantiene abiertos varios centros de trabajo siendo Madrid donde se ubica la oficina central (6 empleados a 30 de junio del 2021). Asimismo, cuenta con empleados distribuidos en los centros comerciales La Fira en Tarragona (4 empleados a 30 de junio del 2021), Thader en Murcia (1 empleado a 30 de junio), Santander (1 empleado a 30 de junio del 2021) y CC Bahía Plaza en Cádiz (3 empleados a 30 de junio del 2021).

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el periodo desde el 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2020.

Durante el ejercicio 2021 la plantilla de Silicius no ha sufrido modificaciones significativas. No obstante, la misma puede ser ajustada dentro de la evolución natural del sector y las normativas vigentes, así como en el marco del cumplimiento del régimen SOCIMI. En este sentido señalar que a la fecha del presente Documento Informativo no se prevén modificaciones significativas en las respectivas plantillas de cada una de las sociedades que forman parte del Grupo.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A fecha del presente Documento Informativo, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. cuenta con cuarenta y tres (43) accionistas. La Sociedad cuenta con cuatro (4) accionistas con participación directa superior al 5% del capital social, con una participación valorada, aproximadamente, en 416.902.332 euros y con tres (3) accionistas con participación indirecta superior al 5% del capital social, con una participación valorada, aproximadamente, en 136.262.562,58 euros. A fecha del presente Documento Informativo, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. cuenta con 9.760 acciones en autocartera.

A continuación, se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad, especificando aquellos con una participación directa superior al 5%:

Accionista	Número de acciones	% participación directa
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	10.667.817	29,541%
El Arverjal, S.L.	7.481.989	20,719%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	5.852.720	16,207%
Midamarta, S.L.U.	3.069.054	8,499%
39 accionistas minoritarios	9.030.889	25,008%
Autocartera	9.760	0,027%
Total	36.112.229	100%

A continuación, se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad, especificando aquellos con una participación indirecta superior al 5%:

Accionista	% participación indirecta
Carrinsa S.L. (a través de Atalaya Inversiones Financieras, S.L.)	8,758%
Banco Santander S.A. (a través de Merlin Properties SOCIMI, S.A..)	7,245%
Unicaja Banco, S.A.(a través de Midamarta, S.L.U.)	8,499%
Total	24,502%

2.21. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 26 de agosto de 2021 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de MTF Equity. Resaltar que, a efectos de dicha suficiencia, no se ha contemplado la posible recompra de acciones de Merlin (tramo A) derivado del compromiso de liquidez dispuesto en el Acuerdo de Accionistas descrito en el apartado 4 del presente Documento Informativo (asimismo, ver riesgo reflejado en el apartado 2.23.2 del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

2.23. Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Silicius están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Silicius, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que Silicius podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de Silicius es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer

cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento Informativo. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión, en relación con las acciones de Silicius.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

Riesgos derivados de la gestión por parte del Gestor

Los activos inmobiliarios propiedad de Silicius (tanto de manera directa como indirecta a través de sus sociedades participadas), se encuentran gestionados por la sociedad Mazabi Gestión, S.L., en virtud del Contrato de Gestión, de fecha 27 de septiembre de 2019, detallado en el apartado 2.6 del presente Documento Informativo. En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia del Gestor no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores. Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del Gestor para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Conforme al Contrato de Gestión, el Gestor deberá disponer, en todo momento, de los medios humanos para la adecuada prestación de los servicios. Aunque el Gestor será responsable de contratar a profesionales con amplia experiencia en el mercado inmobiliario y que sean competentes y cualificados para la prestación de los servicios, puede existir cierto riesgo de que dichos empleados no presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los estándares previstos en el mencionado Contrato de Gestión. Esto conllevaría un impacto negativo en el negocio, las perspectivas y los resultados de Silicius. No obstante, ciertas decisiones relevantes de la Sociedad necesitan la aprobación previa del Consejo de Administración de Silicius (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

Riesgo asociado a la COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su expansión global a un gran número de países (incluido España), motivó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevase la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote vírico a pandemia internacional. Para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. El estado de alarma posteriormente declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, fue aprobado

inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y prorrogado hasta 9 de mayo de 2021 mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

Si bien una vez concluido el estado de alarma se levantaron muchas de las restricciones, sigue existiendo una gran incertidumbre sobre su impacto a medio y largo plazo en la actividad económica local y mundial, y las consecuencias van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, la aparición de nuevas cepas, así como del ritmo de vacunación mundial. En España, los datos publicados confirman el impacto derivado de la Covid-19, no sólo en lo que respecta a la actividad económica, sino también al empleo. Actualmente, dichas restricciones se han flexibilizado pero continúan aplicándose, aunque de manera dispar, en algunos territorios de España, si bien la evolución de la pandemia en España hace impredecible las futuras restricciones que, en su caso, puedan adoptarse, así como el impacto que las mismas pudieran tener sobre el negocio de la Sociedad.

A raíz de la situación descrita en el párrafo anterior, el sector en el que se desarrolla el negocio de la Sociedad podría experimentar, en términos generales, (i) una reducción de los niveles de ocupación de los inmuebles, y (ii) un aumento de los costes de mantenimiento debido a las nuevas medidas de higiene y desinfección requeridas para mitigar en la medida de lo posible nuevos contagios. Estos hechos podrían tener un impacto material adverso en (i) la solvencia de los arrendatarios con los que Silicius y/o las sociedades participadas tienen suscrito contratos de arrendamiento; (ii) la duración de los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios pudiendo dar lugar a la resolución anticipada de los mismos, (iii) la ausencia de generación de renta variable acordada en dichos contratos de arrendamiento; y (iv) la identificación de nuevas oportunidades de inversión, especialmente en cuanto a su capacidad de alcanzar los objetivos de retornos marcados por la Sociedad.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico 100% eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, especialmente en el territorio español donde la Sociedad opera, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. En consecuencia, si el impacto del virus se agrava más o resulta sostenerse en el tiempo, puede tener un efecto sustancialmente negativo, tanto a corto como a largo plazo, en el negocio, los resultados, las perspectivas, la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad así como en la valoración de los activos inmobiliarios de Silicius.

Durante el año 2020, en el período afectado por el COVID desde el mes de abril, se ha producido en el Grupo una caída de las ventas del 20% en relación a las estimaciones previas para este período. Adicionalmente, el resultado operacional del ejercicio 2020 a nivel consolidado, se ha visto negativamente impactado por esta situación coyuntural provocada por el Covid, que ha provocado un ajuste en el Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias de 24.674 miles de euros. Este hecho no se considera recurrente y se estima que se revertirá en los siguientes ejercicios impactando positivamente en el resultado.

Las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentado en la diversificación de los inmuebles y en la calidad de los mismos, así como en las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo han logrado que no se haya producido un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera del Grupo.

La situación actual de los principales activos inmobiliarios propiedad de Silicius y/o de sus sociedades participadas se describen en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Conflicto de interés con la sociedad gestora y accionistas y miembros del Consejo de Administración de la Sociedad

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión de activos de la Sociedad es realizada por la sociedad Mazabi Gestión, S.L., la cual es parte vinculada de Mazabi Latam, S.L., accionista de la Sociedad con una participación del 0,092%.

Adicionalmente, D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, que ostenta el cargo de vocal del Consejo de Administración y de Consejero Delegado de la Sociedad, ocupa idénticos cargos en Mazabi Gestión, S.L. D. Vicente Gómez de la Cruz, que ocupa el cargo de vocal y Vicesecretario del Consejo de Administración de la Sociedad, ostenta también cargo de Presidente en Mazabi Gestión, S.L. Por su parte, D. Guillermo de la Puerta Olabarriá, accionista de la Sociedad con una participación del 0,002% y representante de la entidad Atalaya Inversiones Financieras, S.L., accionista también con una participación del 16,207% y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es asimismo Consejero y CFO de Mazabi Gestión, S.L.

En este sentido, en fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad aprobó, entre otros, el siguiente acuerdo de dispensa a algunos consejeros para el desarrollo de otras actividades, de conformidad con el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, bien por tratarse de consejeros que ocupan a su vez idénticos cargos en Mazabi Gestión, S.L. o bien por tratarse de vehículos de inversión patrimonial que realizan inversiones inmobiliarias directas cuyos intereses podrían entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad:

“Por parte del Presidente se informa a los socios acerca de las posibles situaciones de conflicto de interés en que pueden incurrir los consejeros D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, D. Ignacio Francisco Mencos Valdés, D. Vicente Gómez Cruz, ROYO WOOD, S.L., CARRINSA, S.L., EUROZASA, S.L., SUARLOPEZ, S.L., y KENVEST RESTORATION, S.L., al desarrollar actividades que pudieran llegar a suponer una competencia efectiva, actual o potencial a la sociedad.

Asimismo, se informa a los socios de la condición de D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando como Consejero Delegado de la mercantil MAZABI GESTIÓN, S.L., con la que la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión.

Una vez han sido aclaradas todas las cuestiones formuladas por parte de los socios, el Presidente somete a votación de los socios el otorgamiento de la dispensa a la que hace referencia el art. 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

Acto seguido, los socios acuerdan por unanimidad el conflicto de interés y la obligación de no concurrir de D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando, D. Ignacio Francisco Mencos Valdés, D. Vicente Gómez Cruz, ROYO WOOD, S.L., CARRINSA, S.L., EUROZASA, S.L., SUARLOPEZ, S.L., y KENVEST RESTORATION, S.L. en el desempeño de su cargo como consejeros de la sociedad “SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L.”, aprobándose también por unanimidad la dispensa al establecimiento de una relación de servicios y otra con la sociedad a través de otra mercantil en la que participen o tengan cargos en el órgano de administración.”

Desde el punto de vista fiscal, Mazabi Gestión actúa como sociedad gestora de Silicius, no encontrándose vinculada en estrictos términos fiscales a la misma (participación igual o superior directa o indirecta de, al menos, el 25%). No obstante, sí tiene capacidad de influir en las decisiones de Silicius a través de diversos directivos en su Consejo de Administración y con el derecho a proponer nuevos consejeros. Si a este hecho se le une la dependencia funcional de Silicius, resulta conveniente, tal y como viene haciendo la compañía hasta la fecha, el tratamiento de Mazabi Gestión como parte vinculada a efectos fiscales para, de este modo, verificar que las transacciones entre ambas partes se realizan conforme al principio de valor de mercado. Todo ello, con la finalidad de salvaguardar los intereses legítimos tanto de la Administración Tributaria como de los actuales y futuros inversores/accionistas.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

Merlin Properties SOCIMI, S.A. es el accionista mayoritario con una participación del 29,541% en la Sociedad.

Por tanto, los intereses del accionista mayoritario podrían diferir de los del resto de accionistas, de manera que el accionista mayoritario podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros accionistas y potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Merlin coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Conflicto de interés con alguno de los miembros del Consejo de Administración

D. Miguel Ollero Barrera, representante persona física de Merlin Properties SOCIMI, S.A., accionista y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, es asimismo miembro del Consejo de Administración de la propia Merlin Properties SOCIMI, S.A. en condición de consejero ejecutivo.

En consecuencia, en su doble condición de miembro del Consejo de Administración de otra sociedad con similar objeto social y representante persona física de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Por su parte, las sociedades Merlin Retail, S.L.U. y La Vital Centro Comercial y de Ocio S.L.U., participadas al 100% por Merlin Properties SOCIMI, S.A., son asimismo miembros del Consejo de Administración de Silicius, por lo que en su doble condición de miembros del Consejo de Administración de Silicius y de sociedades íntegramente participadas por Merlin Properties SOCIMI, S.A., la cual tiene similar objeto social que Silicius, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Concentración significativa de clientes

A 31 de diciembre de 2020, el 31,67 % de los ingresos provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad. Resaltar que la Compañía cuenta con una gran diversificación de clientes que a 31 de diciembre de 2020 ascendió a 248.

Riesgo derivado del resultado desfavorable de los litigios que afectan al Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad es parte demandada de determinados litigios con terceros cuya cuantía total es de aproximadamente 628.000 euros (ver apartado 2.12.5 del presente Documento informativo). En consecuencia, el riesgo que podría derivarse para Silicius del resultado desfavorable de dichos litigios podría ascender, en su caso, a un máximo de 628.000 euros, más las costas y gastos que pudieran corresponder.

En el supuesto de que se produjesen resoluciones desfavorables para la Sociedad en el marco de los distintos procedimientos judiciales, afectaría o podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

Nivel de endeudamiento y riesgo de tipo de interés

A 31 de diciembre de 2020 y según las cuentas anuales consolidadas auditadas, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 219.880 miles de euros, devengando intereses variables y fijos (232.004 miles de euros con el avance a 30 de junio de 2021). A dicha fecha, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 159.393 miles de euros y a tipo fijo asciende a 60.487 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 28,51% (29,51% con el avance a fecha 30 de junio de 2021). Los covenants acordados en los contratos de financiación aparecen detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Estos covenants son normalmente un Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda y un Loan to Value asociado tanto al proyecto que se financia como de forma global. En el caso que la Sociedad no pudiera cumplir con sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y/o la ejecución de las garantías otorgadas para cada una de ellas.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Silicius.

En el contexto de los citados préstamos con garantía hipotecaria que tiene actualmente suscritos el Emisor, así como determinadas filiales, (i) existen determinados préstamos que incluyen cláusulas de cambio de

control en virtud de las cuales la entidad financiera en cuestión podrá dar por resuelto el préstamo de manera anticipada en el supuesto de cambio de control del Emisor o de la sociedad filial en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, y (ii) el contrato de préstamo suscrito con Caixabank, S.A., por importe de 10.001.710 euros de principal, finaliza el 1 de diciembre de 2021. Todo ello, en caso de producirse las anteriores circunstancias, afectaría o podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, Silicius tiene hipotecados 24 activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. La deuda hipotecaria asciende a un total de 162.306 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. En caso de que Silicius incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius. El detalle de los préstamos hipotecarios a 31 de diciembre del 2020 se especifica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Silicius se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Silicius compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los

mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Silicius.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Silicius quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Silicius a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Silicius bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

Silicius está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Silicius fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Silicius, que superen los importes asegurados, que tengan

franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por BME Growth) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

2.23.2 Riesgos ligados a las acciones

Riesgo asociado a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de Gloval a 30 de junio de 2021. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de Silicius sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

Riesgo derivado del compromiso de liquidez en favor de Merlin Properties SOCIMI, S.A. en virtud del Acuerdo de Accionistas

De conformidad con el Acuerdo de Accionistas, y tal y como se describe en detalle en el apartado 4 del presente Documento Informativo (“Otras informaciones de interés”), los accionistas de la Sociedad acordaron el reconocimiento de un compromiso de liquidez en beneficio de Merlin Properties SOCIMI, S.A. respecto a la totalidad de las acciones de la Sociedad recibidas por Merlin Properties SOCIMI, S.A. como consecuencia de las aportaciones de activos que se realicen a la Sociedad.

En este contexto, Merlin Properties SOCIMI, S.A. es titular actualmente de 10.667.817 acciones representativas del 29,541% del capital social de la Sociedad, de manera que, en el supuesto de ejercicio por parte de dicho accionista de su compromiso de liquidez conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Accionistas, la Sociedad podría estar obligada a adquirir dichas acciones.

En el caso de que la Sociedad tuviera que hacer frente a dicha compra y adquisición de acciones, el pago del precio acordado podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados, patrimonio neto o valoración de Silicius.

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 39 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 9.030.889 acciones, que representan un 25,008% del capital social de Silicius con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 139 millones de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este Documento Informativo) una combinación de 150.000 euros en efectivo y 9.760 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 150.304 euros, considerando el precio de referencia por acción de 15,40 euros. Dichas acciones representan un 0,027% del capital social de Silicius.

Recomendaciones del buen gobierno corporativo

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

2.23.3 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan al negocio de Silicius

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte

de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 27 de septiembre de 2019 y con efectos desde 1 de enero de 2019, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de SOCIMIs, comunicando en dicha fecha a la Agencia Tributaria la aplicación del mismo.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

La aplicación del régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en “Activos Aptos” de acuerdo con el régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en periodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Por otro lado, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos cuatro ejercicios fiscales.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha 29 de abril de 2021 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Silicius está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende, tras la aprobación en Junta Universal de accionistas de Silicius de 30 de junio de 2021 de una reducción de capital con cargo a reservas voluntarias a 36.112.229 euros, representado por 36.112.229 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro (especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado).

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 3/2020 de BME Growth dado que cuenta con 39 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 9.030.889 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 139.075.691 euros considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 26 de agosto de 2021 y redondeado atendiendo a la normativa de contratación de BME Growth de BME MTF por el Consejero Delegado de la Sociedad, de conformidad con las facultades delegadas en el mismo el 13 de septiembre de 2021 y, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El detalle accionarial de la compañía se encuentra explicado en el apartado 2.20. del presente Documento Informativo.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- i. Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
- ii. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- iii. Asistencia y voto en las Juntas Generales en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales e impugnación de los acuerdos sociales.
- iv. Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

En fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad y sus accionistas, formalizaron un acuerdo relativo a la Sociedad (el "**Acuerdo de Accionistas**"), al que posteriormente se adhirieron el resto de los accionistas actuales de la Sociedad en virtud de las correspondientes cartas de adhesión.

No obstante lo anterior, y de conformidad con la Cláusula 16 del Acuerdo de Accionistas, se establece que éste permanecerá en vigor hasta que se produzca la "**Admisión**", definiéndose dicho término en virtud del Expositivo V del Acuerdo de Accionistas como "la admisión a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación de los previstos en el artículo 4 de la Ley SOCIMI, que podrá

articularse a través de un proceso de listing puro o mediante una oferta de venta y/o de suscripción de acciones previa o simultánea a la Administración”.

En consecuencia, se prevé que el Acuerdo de Accionistas deje de estar en vigor una vez las acciones de la Sociedad sean incorporadas a negociación en BME Growth, sin perjuicio de la subsistencia de determinados derechos y obligaciones de las partes firmantes del mismo.

No obstante lo anterior, la propia Cláusula 16 del Acuerdo de Accionistas anteriormente referenciada, establece, respecto a la finalización de la vigencia del mismo en el momento en que se produzca la “Admisión” en los términos antes mencionados, que la citada vigencia es sin perjuicio de “lo dispuesto en el Anexo VI en relación con los compromisos de liquidez que, en su caso, permanecerán en vigor entre las partes en la medida en que los beneficiarios de los mismos ostenten una participación en la Sociedad y siempre con sujeción a sus respectivos plazos, términos y condiciones”, tal y como se describe en el apartado 4 del presente Documento Informativo.

Actualmente, el único compromiso de liquidez que permanecería vigente una vez terminado el Acuerdo de Accionistas, sería el del compromiso de liquidez en favor de Merlin Properties SOCIMI, S.A. descrito en los apartados 2.23 y 4 del presente Documento Informativo.

3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto.

3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 29 de abril de 2021, acordó, por mayoría suficiente, la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Growth. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, los artículos 32 y 33 regulan la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, así como la suscripción de pactos parasociales. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

“Artículo 32. - Comunicación de participaciones significativas

1. Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si los accionistas son administradores o directivos de la Sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

2. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Growth.*

Artículo 33. - Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que les confieren. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Growth.”

Por otro lado, el artículo 34 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece el régimen aplicable al supuesto de solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth. El contenido de dicho artículo es el que se indica a continuación:

“Artículo 34. - Exclusión de negociación

Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en BME Growth, en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho segmento de negociación que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME Growth.”

Por último, los supuestos de adquisiciones de las que se derive un cambio de control, están contempladas en el artículo 9.3 de los estatutos sociales, cuya transcripción literal es la siguiente:

“3. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones a la totalidad de accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonadamente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en el Capítulo I (Junta General de Accionistas), Título III (Órganos de la Sociedad) de los Estatutos Sociales, esto es, en los artículos 13 a 16 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar, de manera resumida, los aspectos indicados a continuación.

Artículo 14.- Convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas

Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado del modo legalmente previsto al efecto, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente de este artículo y los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior. En cualquier caso, se garantizará un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre los accionistas.

De acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, el anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez (10) días de antelación a la fecha de la reunión.

Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.

El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el Consejo de Administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.

Por lo que se refiere a la convocatoria de las Juntas Generales de accionistas por el Secretario judicial o el Registrador Mercantil del domicilio social de la Sociedad, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

Artículo 15.- Asistencia y representación a las Juntas Generales

Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de una o más acciones, cuya titularidad aparezca inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General.

Los accionistas podrán asistir a la Junta General y votar en la misma mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Junta General, en su caso, y siempre que el Consejo de Administración así lo acuerde

con ocasión de cada convocatoria. Las condiciones y limitaciones de esta forma de asistencia y votación se pondrán en conocimiento de los accionistas junto con la convocatoria.

El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de personal de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente. La Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

Los accionistas podrán hacerse representar en la Junta General por otra persona. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General, para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación comprenderá la totalidad de las acciones de las que sea titular el accionista representado. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

Artículo 16.- Adopción de acuerdos por la Junta General

Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General dará derecho a un voto.

Los acuerdos sociales se adoptarán por la mayoría de votos exigida en cada caso por la Ley.

Sin perjuicio de las previsiones imperativas más favorables contempladas en la Ley, estarán en todo caso legitimados para impugnar los acuerdos de la Junta General cualquiera de los administradores, los terceros que acrediten un interés legítimo y los accionistas que hubieran adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo, siempre que representen, individual o conjuntamente, al menos el 1% del capital social, en los términos que establece la normativa aplicable.

Adicionalmente, en fecha 29 de abril de 2021, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha procedido a la aprobación de un Reglamento de la Junta General, en virtud del cual se establece el funcionamiento de la misma y se desarrolla lo previsto en los Estatutos Sociales en este sentido.

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 2 de septiembre de 2021, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**") con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las "**Normas de Contratación**").

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 9.760 acciones de la Sociedad (equivalentes a 150.304 euros a un precio de referencia de 15,40 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Tal y como se ha indicado en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo, existe un acuerdo entre accionistas relativo a la Sociedad (el "**Acuerdo de Accionistas**").

A continuación, se resume la regulación de la potencial salida de Merlin Properties SOCIMI, S.A. ("**Merlin**") del capital social de la Sociedad de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo de Accionistas de fecha 27 de septiembre de 2019, suscrito por la Sociedad y sus accionistas, y al que actualmente se han adherido la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

En este contexto, cabe destacar que, sin perjuicio de que, tal y como se ha descrito en los apartados 3.5 y 4 respecto a la finalización de la vigencia del Acuerdo de Accionistas en el momento en que se produzca la "Admisión" en los términos de la Cláusula 16 del Acuerdo de Accionistas, el propio Acuerdo de Accionistas establece en la referida Cláusula 16 que la citada vigencia es sin perjuicio de "*lo dispuesto en el Anexo VI en relación con los compromisos de liquidez que, en su caso, permanecerán en vigor entre las partes en la medida en que los beneficiarios de los mismos ostenten una participación en la Sociedad y siempre con sujeción a sus respectivos plazos, términos y condiciones*".

Compromiso de liquidez en favor de Merlin Properties SOCIMI, S.A.

De conformidad con el Acuerdo de Accionistas, Merlin está interesado en una potencial aportación de activos (habiéndose realizado ya la primera aportación en fecha 27 de febrero de 2020), en una o varias fases, a la Sociedad, recibiendo como contraprestación por las referidas aportaciones una participación en la Sociedad. En este contexto, los accionistas han acordado, en virtud del Acuerdo de Accionistas, el reconocimiento de un compromiso de liquidez en beneficio de Merlin respecto a la totalidad de las acciones de la Sociedad recibidas por Merlin como consecuencia de las aportaciones de activos que se realicen a la Sociedad (las "**Acciones Líquidas**").

1. *Mecanismo de liquidez (Acciones Líquidas A)*

Cumplido el segundo aniversario de la fecha de cierre de la primera aportación que se realice (la cual fue realizada en fecha 27 de febrero de 2020) en el contexto anterior (el "**Segundo Aniversario**"), Merlin tendrá derecho a transmitir a la Sociedad el 50% de las Acciones Líquidas (las "**Acciones Líquidas A**"), que eran 5.510.892 acciones (de las que todavía quedan 5.201.876 acciones tras las distintas compraventas de acciones realizadas por varios accionistas en el presente año 2021, tal y como se detalla en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo), a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las Acciones Líquidas en el momento de su suscripción. El precio de emisión (incluyendo nominal y prima) total de las Acciones Líquidas se denominará el "**Precio de Emisión Total**", y el precio de emisión total de las Acciones Líquidas A se denominará el "**Precio de Emisión A**".

No obstante lo anterior, en el supuesto de que con anterioridad al Segundo Aniversario, Merlin hubiera transmitido Acciones Líquidas, se realizarán los siguientes ajustes en el mecanismo de liquidez antes descrito: (i) el número de Acciones Líquidas que hubiera transmitido Merlin se descontará de las Acciones Líquidas A; y (ii) la plusvalía agregada recibida, en su caso, por Merlin como consecuencia de dichas transmisiones (pero no la posible minusvalía agregada) se descontará del Precio de Emisión A.

Salvo que Merlin manifestase a la Sociedad –por escrito y con suficiente antelación al Segundo Aniversario– su intención de no acogerse al mecanismo de liquidez, se entenderá que Merlin ha optado por acogerse a dicho mecanismo respecto a la totalidad de las Acciones Líquidas A (con sujeción a lo dispuesto anteriormente en relación con una posible transmisión de Acciones Líquidas por Merlin con anterioridad al Segundo Aniversario).

El citado mecanismo de liquidez se ejecutará dentro del plazo de los tres (3) meses siguientes a contar desde el Segundo Aniversario si Merlin no hubiera manifestado a la Sociedad su intención de no acogerse al mecanismo de liquidez. En caso de que Merlin decidiera no acogerse al mecanismo de liquidez, perderá su derecho a transmitir a la Sociedad las Acciones Líquidas A conforme a lo aquí previsto y estas acciones no podrán acogerse al mecanismo de liquidez regulado en el apartado siguiente (Mecanismo de liquidez (Acciones Líquidas B)).

La transmisión por parte de Merlin dentro del plazo previsto anteriormente se articulará a través de la compra y/o amortización en efectivo de las Acciones Líquidas A (ya sea mediante la adquisición de autocartera o mediante una reducción de capital) por parte de la Sociedad, sus sociedades participadas y/o sus respectivos accionistas.

Cualquier notificación por la que Merlin ejercite el presente compromiso de liquidez deberá realizarse de forma fehaciente al Consejo de Administración.

2. *Mecanismo de liquidez (Acciones Líquidas B)*

Llegado el quinto aniversario de la fecha de cierre de la primera aportación que se realice por parte de Merlin conforme a lo indicado anteriormente (el “**Quinto Aniversario**”), la Sociedad podrá, dentro de los cinco (5) meses siguientes a la finalización de dicho plazo, proceder a la compra o amortización en metálico del 50% restante de las Acciones Líquidas (las “**Acciones Líquidas B**”) que en ese momento ascendían a 5.510.891 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 la Sociedad no decidiera ejercer su derecho conforme a lo previsto en el apartado anterior, Merlin podrá solicitar a la Sociedad, dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de cinco (5) meses previsto en el apartado anterior, la compra o amortización de las Acciones Líquidas B mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) la amortización íntegra por la Sociedad de la participación de Merlin mediante la devolución en especie de determinados activos inmobiliarios preseleccionados por Merlin (los Activos); o, alternativamente,
- b) la adquisición por Merlin de los Activos, y la posterior aplicación por la Sociedad de parte de la contraprestación dineraria de dicha adquisición para la recompra o amortización en efectivo de la participación íntegra de Merlin en la Sociedad.

El valor neto atribuido a los activos de la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad a la fecha del Quinto Aniversario.

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de la Sociedad no estuviera conforme con la selección de activos llevada a cabo por Merlin, la Sociedad deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince (15) días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los activos y estará obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Líquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en este mismo apartado 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 en un número que excediera del número de Acciones Líquidas A (en el bien entendido de que dichos ajustes se aplicarían sólo respecto del exceso de acciones transmitido).

Las operaciones de compra o amortización derivadas del mecanismo de liquidez previsto en el presente apartado se ejecutarán dentro del plazo de los tres (3) meses siguientes a contar desde el ejercicio por la Sociedad o Merlin de sus respectivos derechos de compra o de venta.

3. *Disposiciones comunes a los anteriores mecanismos de liquidez*

De conformidad con lo previsto en el Acuerdo de Accionistas, para financiar la compra y/o amortización en efectivo de las Acciones Líquidas por la Sociedad, el Consejo de la Sociedad podrá servirse, proponiéndolo a la Junta General de Accionistas cuando corresponda, de las fuentes de financiación oportunas que considere necesarias y convenientes para cumplir con el mecanismo de liquidez de Merlin, que podrán incluir, entre otras:

- (i) el apalancamiento de la Sociedad para poder hacer frente al importe de la compra o amortización de las acciones de Merlin que correspondan, para lo cual deberá, en su caso y si fuera necesario, promover la modificación puntual y transitoria de la política de endeudamiento de la Sociedad;
- (ii) la venta de activos de la Sociedad para obtener los fondos necesarios para efectuar la compra o amortización de las acciones de Merlin que correspondan;
- (iii) la utilización de caja disponible de la Sociedad; y/o
- (iv) el aumento de capital de la Sociedad por aportaciones dinerarias, en el que participarían todos o parte de los accionistas de la Sociedad a excepción de Merlin.

A los efectos anteriores, los Accionistas se comprometen a votar favorablemente en la Junta General de Accionistas a la propuesta que en su caso propusiese el Consejo de la Sociedad para poder cumplir y formalizar el presente compromiso de liquidez frente a Merlin.

En ningún caso, el compromiso de liquidez para Merlin podrá afectar a los límites mínimos legalmente establecidos para la distribución de dividendos en las SOCIMI.

Sin perjuicio de todo lo anterior, Merlin y la Sociedad reconocen y aceptan expresamente su compromiso para ajustar, en su caso, los términos de los mecanismos de liquidez regulados en el presente apartado si ello fuera necesario en el contexto de la admisión de las acciones de la Sociedad a negociación en un

mercado regulado o sistema multilateral de negociación de los previstos en el artículo 4 de la Ley SOCIMI, y siempre que no suponga un perjuicio para ambas partes.

Contrato de inversión y aportación no dineraria suscrito entre Silicius y Merlin

Con carácter adicional a lo dispuesto en el Acuerdo de Accionistas en relación con el compromiso de liquidez en favor de Merlin, con fecha 12 de febrero de 2020 Silicius, Merlin y Mazabi Gestión, S.L. formalizaron una novación y texto refundido del contrato de inversión y aportación no dineraria en relación con Silicius Real Estate, S.L. (el “**Contrato de Inversión de Merlin**”), elevado a público en virtud de escritura otorgada, en fecha 27 de febrero de 2020, ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, bajo el número 635 de su orden de protocolo.

En virtud del Contrato de Inversión de Merlin, Silicius, Merlin y Mazabi Gestión, S.L. acordaron los términos en virtud de los cuales Merlin (el “**Socio Inversor**”) realizaría su inversión en Silicius mediante la aportación de determinados activos, la cual se llevaría a cabo en dos fases, ejecutándose la primera fase (la “**Primera Fase**”) en la fecha de elevación a público de la primera ampliación de capital (la “**Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital**”). Tal aportación realizada por Merlin, en fecha 27 de febrero de 2020, se encuentra detallada en el apartado 2.4.2 anterior.

1. Derecho de Silicius a requerir al Socio Inversor la aportación de nuevos activos inmobiliarios

Respecto a la segunda fase de la aportación a realizar por el Socio Inversor en virtud del Contrato de Inversión de Merlin (la “**Segunda Fase**”), la Cláusula 7.8.3 establece que, con el fin de ejecutar la Segunda Fase, el Socio Inversor otorga a Silicius el derecho de requerir al Socio Inversor la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios La Vital y/o Factory Bonaire (los “**Inmuebles**”), en cualquier momento a partir de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital y siempre que se verifiquen las siguientes condiciones (las “**Condiciones de la Segunda Fase**”):

- (i) Silicius y el Socio Inversor hayan obtenido las autorizaciones de sus correspondientes órganos sociales para proceder a la ejecución de la Segunda Fase y consecuente aportación de los Inmuebles.
- (ii) El Socio Inversor haya transmitido la totalidad de las Acciones Líquidas A en los términos descritos en el mecanismo de liquidez definido anteriormente.
- (iii) El Socio Inversor siga siendo titular de los Inmuebles cuya aportación haya sido requerida por Silicius.
- (iv) Las partes negocien y determinen de buena fe el precio de emisión de las nuevas acciones a entregar a Merlin en contraprestación por las aportaciones no dinerarias de los Inmuebles.

En caso de que Silicius decida ejercitar su derecho de requerir la aportación de los Inmuebles según lo previsto en la citada Cláusula 7.8.3 del Contrato de Inversión de Merlin, deberá enviar al Socio Inversor una notificación a tal efecto por medios fehacientes en cualquier momento desde que se cumplan las Condiciones de la Segunda Fase. Silicius adelantará la citada notificación al Socio Inversor por e-mail a la dirección del Socio Inversor indicada a tales efectos en el Contrato de Inversión de Merlin.

Silicius detallará en la notificación la Notaría ubicada en Madrid donde tendrá lugar el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital no dinerario, junto con la fecha y hora del otorgamiento (la “**Fecha de Aportación**”). La Fecha de Aportación no podrá ser inferior a veinte (20) días hábiles ni posterior a cuarenta (40) días hábiles contados a partir del día en que el Socio Inversor reciba el adelanto por e-mail de la correspondiente notificación de ejercicio de este derecho.

El citado derecho concedido a Silicius de requerir al Socio Inversor la aportación de los Inmuebles:

- (i) deberá ejercitarse respecto de todos los Inmuebles que sigan formando parte del balance de Merlin;
- (ii) en la medida en que Silicius no hubiere remitido una notificación al Socio Inversor para requerir la aportación de los Inmuebles, lo previsto en esta Cláusula no excluye la administración de los Inmuebles del modo que el Socio Inversor estime oportuno, ni la disposición o gravamen de los Inmuebles por parte de Merlin ni la realización de una actuación que pueda suponer una limitación del derecho de requerir la aportación de los Inmuebles. No obstante, el Socio Inversor se compromete a informar a Silicius durante este tiempo, tan pronto como sea razonablemente posible, de cualquier hecho sustancial o incidente relevante que afecte a los Inmuebles; y
- (iii) supone la extensión de lo previsto en el Acuerdo de Accionistas, en caso de seguir vigente, a la totalidad de la participación del Socio Inversor en Silicius en cada momento.

2. *Opción de compra y derecho de primera oferta sobre los Inmuebles a favor de Silicius*

Con carácter adicional a lo dispuesto anteriormente, la Cláusula 7.8.4 prevé el otorgamiento en favor de Silicius de un derecho de opción de compra y derecho de primera oferta para la adquisición de los Inmuebles (la “**Opción de Compra**”):

- i. durante los dos (2) años siguientes a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, siempre y cuando, en la fecha de ejercicio, concurren las siguientes circunstancias:
 - (i) que el o los Inmuebles respecto de los que se ejercita la Opción de Compra sigan formando parte del balance de Merlin (y la Opción de Compra se ejercite respecto de la totalidad de los Inmuebles en balance); y
 - (ii) que se hayan transmitido el 50% de la totalidad de las Acciones Líquidas A en los términos descritos en el mecanismo de liquidez definido anteriormente.
- ii. durante los tres (3) meses siguientes al segundo aniversario de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, siempre y cuando, en la fecha de ejercicio, concurren las siguientes circunstancias:
 - (i) que el o los Inmuebles respecto de los que se ejercita la Opción de Compra sigan formando parte del balance de Merlin (y la Opción de Compra se ejercite respecto de la totalidad de los Inmuebles en balance); y
 - (ii) que se hayan transmitido la totalidad de las Acciones Líquidas A en los términos descritos en el mecanismo de liquidez definido anteriormente.

El ejercicio de la Opción de Compra se efectuará mediante notificación fehaciente en la que se hará constar la Notaría y fecha elegida para el otorgamiento de la compraventa, dentro del mes siguiente a la fecha de ejercicio de la Opción de Compra. A estos efectos, el Socio Inversor se compromete a facilitar a Silicius con antelación suficiente y durante un plazo razonable acceso a los documentos e información que sean necesarios sobre los Inmuebles con el fin de que puedan ser objeto de revisión (*due diligence*) por Silicius, debiendo las partes ejecutar la adquisición dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de ejercicio de la Opción de Compra.

Adicionalmente, durante el período de vigencia de la Opción de Compra, si el Socio Inversor deseara enajenar cualquiera de los Inmuebles (ya sea como consecuencia o no de la recepción de una oferta por parte de un tercero) deberá ofrecer previamente a Silicius la posibilidad de adquirirlos, indicando su precio (el “**Derecho de Primera Oferta**”).

Silicius tendrá un (1) mes desde la fecha de dicha comunicación para confirmar su voluntad de adquirir los referidos Inmuebles en las condiciones notificadas:

(a) En caso de que Silicius ejercitara su Derecho de Primera Oferta, el Socio Inversor se compromete a facilitar a Silicius el primer día posterior a la finalización del mes referido en el párrafo anterior los documentos e información sobre los Inmuebles en términos similares a los documentos e información que fueron facilitados en la Primera Fase, con el fin de que puedan ser objeto de revisión (*due diligence*) por Silicius durante el plazo de un (1) mes, debiendo las partes ejecutar la adquisición dentro del mes siguiente al transcurso del citado mes de revisión (*due diligence*).

La transmisión derivada del ejercicio por la Sociedad del Derecho de Primera Oferta estará condicionada a la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- (i) durante los dos (2) años siguientes a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, a que, no más tarde de la fecha de la correspondiente transmisión del Inmueble, se hubiera transmitido al menos el 50% de la totalidad de las Acciones Líquidas A en los términos descritos en el mecanismo de liquidez definido anteriormente.
- (ii) durante los tres (3) meses siguientes al segundo aniversario de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, a que, no más tarde de la fecha de la correspondiente transmisión del Inmueble, se hayan transmitido la totalidad de las Acciones Líquidas A en los términos descritos en el mecanismo de liquidez definido anteriormente.

En caso de que Silicius no ejercitara o no pudiera ejercitar su Derecho de Primera Oferta en el plazo concedido al efecto, el Socio Inversor podrá enajenar libremente los Inmuebles dentro de los nueve (9) meses siguientes, por un importe al menos equivalente al 95% del precio comunicado a Silicius para el ejercicio del Derecho de Primera Oferta.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

La Sociedad designó el 12 de abril de 2021 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth, de 30 de julio. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020 de BME Growth.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020 de BME Growth, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Growth:

- i. Glocal Valuation, S.A.U., con domicilio profesional en c/ Eucalipto 33, 28016 Madrid, y CIF A-28903920, ha emitido un informe con fecha 19 de julio de 2021 de valoración independiente de las

acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2021. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

- ii. Gloval Valuation, S.A.U., con domicilio profesional en c/ Eucalipto 33, 28016 Madrid, y CIF A-28903920, ha emitido un informe de valoración con fecha 15 de julio de 2021 de los activos propiedad de la Sociedad a 30 de junio de 2021. Dicho informe se adjunta en el Anexo IV del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Silicius en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) Deloitte, S.L., ha elaborado la Due Diligence financiera, Deloitte Legal, S.L.P. la Due Diligence legal, y Deloitte Asesores Tributarios, S.L.U. la Due Diligence fiscal, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth.
- (ii) Deloitte Legal S.L.P., con domicilio profesional en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, 28020 Madrid, y CIF B-80731839, ha actuado como asesor legal de la Sociedad en el proceso de incorporación al BME Growth.

6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de
SOCIMIs**

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE942048742019

Fecha: 27-09-2019

Hora: 13:32:01

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: COMUNICACION ALTA SOCIMI

Datos del interesado

NIF: B87382453

Nombre / Razón social: SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD S.L.U.

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Escrito de comunicacion.pdf	ESCRITO DE COMUNICACION PDF	200 - Otros documentos	104531	79BBC66CA2940D89DE987E57887432DCF4952E0A	NZCCH2VNN39EPFGU
2	Acta junta General extraordinaria.pdf	ACTA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA PDF	200 - Otros documentos	286700	1EABDCA20DE3CFADE5BD7710D6805922CB809B66	6HQJJBAZGLU99MDF

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **7HLFSLGLET2TP3MB** en www.agenciatributaria.gob.es.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

Trámite: escrito de comunicación.

Aplicación del Régimen Fiscal Especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

ADMINISTRACIÓN DE GUZMÁN EL BUENO
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
(Calle Guzmán el Bueno, 139)
28003 Madrid

DON IGNACIO FRANCISCO MENCOS VALDÉS, mayor de edad, con N.I.F. 7.221.691-J, en nombre y representación de la mercantil denominada **SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L.** ("Silicius" o la "Sociedad"), con **N.I.F. B-87382453** y con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Velázquez, número 123, código postal 28006, Madrid, por medio del presente escrito ante esta Delegación comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que, según establece el artículo 1.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley 11/2009"), tienen la consideración de SOCIMI aquellas sociedades anónimas cotizadas cuyo objeto social principal sea el establecido en el artículo 2 de dicha Ley y cumplan los demás requisitos establecidos en la misma. Asimismo, establece que estas sociedades podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la misma.

En este sentido, tal y como reza el artículo 8 de esa misma Ley 11/2009, la opción deberá adoptarse por la Junta General de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

SEGUNDO.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 se aporta al presente escrito, como **Anexo I**, certificación del acuerdo de la aplicación del Régimen especial de SOCIMI adoptado como decisión de la Junta General de socios de Silicius el día 27 de septiembre de 2019 y copia de los estatutos de la Sociedad.

De conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España. Asimismo, la Sociedad declara que el objeto social, la política de distribución obligatoria de dividendos y el carácter de las participaciones representativas del capital social se adaptan a lo establecido en la Ley 11/2009, tal y como se acredita en el **Anexo I**.

Por ello, interesa a esta parte **COMUNICAR** a esta Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria competente respecto del domicilio fiscal de mi representada, la **opción por la aplicación del Régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.**

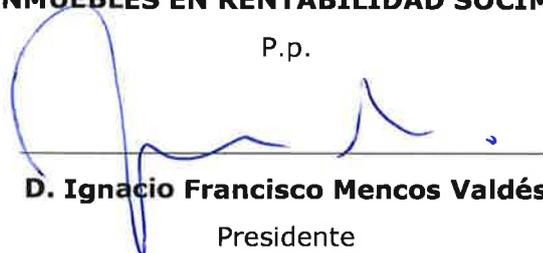
Por todo lo expuesto,

SOLICITA A ESTA DEPENDENCIA que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, **tenga por comunicada en tiempo y forma, la opción por la aplicación del Régimen fiscal especial de SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.**

En Madrid, a 27 de septiembre de 2019

SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L.

P.p.



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés
Presidente

**CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL
EXTRAORDINARIA DE LA MERCANTIL "SILICIUS INMUEBLES EN
RENTABILIDAD SOCIMI, S.L."**

D. LUIS ORTEGO CASTAÑEDA, en su condición de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, provista de CIF. B-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

Que con fecha 27 de septiembre de 2019, a las 12:00 horas, se celebró Junta General Extraordinaria de la mercantil "SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L.", estando presentes los socios que se indican en la Lista de Asistentes que se adjunta al Acta de la misma, y habiendo sido debidamente convocada mediante comunicación individual a cada uno de los socios, se adoptaron por el 96,97 % del capital presente o representado, los siguientes acuerdos que constan en el Acta levantada al efecto, la cual fue transcrita al Libro de Actas, y de la cual procedo a transcribir por extracto su acuerdo segundo, tercero, cuarto, undécimo y duodécimo, sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique, adicione o restrinja lo inserto en el Acta, y sin perjuicio de la preceptiva transcripción literal de los acuerdos en los casos en los que sea procedente, de acuerdo con el artículo 112 del RRM:

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE SOCIOS DE LA MERCANTIL "SILICIUS INMUEBLES EN
RENTABILIDAD, S.L."**

Muy Sr. mío,

De conformidad con el artículo 12 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración de SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, S.L., celebrado el día 6 de septiembre de 2019, acuerda convocarle a la Junta General Extraordinaria de Socios para su celebración en el domicilio social, sito en Madrid, calle Velázquez, nº 123, 6º, el día 27 de septiembre de 2019, a las 12:00 horas, en única convocatoria, al objeto de deliberar y resolver acerca de los asuntos comprendidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

SEGUNDO. - Modificación del artículo 26 de los estatutos sociales, en lo relativo al régimen de distribución de dividendos de la compañía para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley SOCIMI.

Los Socios deciden por unanimidad modificar el artículo 26 de los estatutos a los efectos de introducir la obligación de distribuir, en forma de dividendos, el beneficio obtenido en cada ejercicio por la Sociedad, en el plazo y en los términos exigidos en la Ley 11/2009, que en lo sucesivo quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 26.- Aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado

La Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) *El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

b) *Al menos el 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.*

c) Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los socios que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.”

TERCERO. - Opción por el régimen legal y fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y apoderamiento al Consejo de Administración.

Los Socios acuerdan por unanimidad que la Sociedad opte por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario establecido en la Ley 11/2009, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la referida Ley 11/2009.

De conformidad con lo anterior, los Socios acuerdan realizar la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid con anterioridad al 30 de septiembre de 2019 para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 a efectos de que la Sociedad cualifique para ser considerada como una SOCIMI durante el ejercicio en curso.

Asimismo, se decide facultar al Consejo de Administración, con facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros (o en sus apoderados en la medida en que ello resulte conforme a Derecho) para que, actuando solidariamente, comunique a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción a la aplicación por la Sociedad del régimen especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009 con anterioridad al referido 30 de septiembre de 2019.

CUARTO. - Modificación del artículo 1 de los estatutos sociales, relativo a la denominación social.

Los socios acuerdan por unanimidad modificar la denominación social de la Compañía, pasando a denominarse "SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L." y, por ende, se acuerda por todos ellos la modificación del art. 1 de los estatutos sociales, que en lo sucesivo quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 1.- Denominación social.

La sociedad se denomina "SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L.", y se regirá por los presentes Estatutos, y en lo no previsto en ellos por la Ley de Sociedades de Capital".

UNDÉCIMO. - Delegación de facultades para la interpretación, ejecución, formalización e inscripción de los acuerdos anteriores.

Se acuerda por unanimidad de los Socios facultar al Secretario del Consejo y a cualquier miembro del Órgano de Administración, para que comparezca ante Notario, a fin de formalizar y ejecutar los acuerdos pertinentes adoptados, firmando cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para conseguir la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil.

DUODÉCIMO. - Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta.

No habiendo más asuntos que tratar, se procede a la lectura y aprobación del Acta, siendo aprobada por unanimidad asistentes presentes o representados, de todo lo cual yo, Presidente y Secretario, doy fe.

IGUALMENTE CERTIFICO

- I.** Que el objeto social de la compañía recogido en su art. 2 de los estatutos se adapta a la normativa Ley 11/2009 de 26 de Octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- II.** Que a los efectos oportunos, el art. 2 de los estatutos sociales de la sociedad SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD SOCIMI, S.L." es el siguiente;

ARTÍCULO 2.- Objeto Social.

La sociedad tiene por objeto:

a).- 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.

b).- *La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMIS, 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.*

c).- *La tenencia de 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.*

d).- *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.*

Las actividades enumeradas en este artículo podrán ser realizadas por la sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

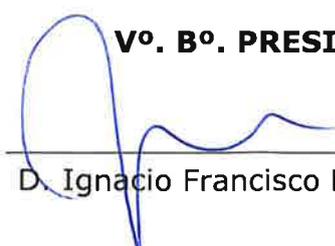
Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades para las que la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en el caso de que el objeto comprenda cualquier actividad profesional, la actuación de la sociedad será de mera intermediación.

Y para que conste, expide la presente Certificación con el Vº. Bº. del Sr. Presidente, en Madrid, a 27 de septiembre de 2019.

SECRETARIO NO CONSERJERO


D. Luis Ortego Castañeda

Vº. Bº. PRESIDENTE


D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

ANEXO II Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019



Silicius Real Estate, S.L.

(anteriormente denominada Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.)

Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2019

[Handwritten signatures and marks]

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de Silicius Real Estate, S.L. (anteriormente denominada Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L. (posteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L.) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 16 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, que describe la situación relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podrían llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Activos netos provenientes de combinaciones de negocio

Tal como se indica en las notas 6, 7 y 9 de la memoria abreviada adjunta, al 31 de diciembre de 2019, durante el ejercicio 2019 se han producido numerosas ampliaciones de capital con prima de asunción, mediante aportaciones no dinerarias, tanto de activos inmobiliarios como de participaciones en empresas del grupo y asociadas por un importe recogido en escritura de 199.403 miles de euros, los cuales tras el ejercicio de valoración realizado por un experto el cual está basado en tasaciones de los activos inmobiliarios subyacentes de un valorador, ambos independientes, han supuesto una reducción de la prima de asunción respecto a la recogida en escritura por importe de 52.550 miles de euros.

Atendiendo al marco normativo de información financiera que resulta de aplicación los bienes del inmovilizado recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital serán valorados por su valor razonable en el momento de la aportación por parte de la Sociedad debiéndose registrar contra prima de asunción las posibles diferencias existentes entre los valores otorgados en escritura y los valores por lo que deban registrarse los bienes recibidos. Todo ejercicio de valoración conlleva un alto grado de juicio e incertidumbre en la estimación en relación con los métodos de valoración empleados y el grado de cumplimiento de las hipótesis futuras contempladas.

Adicionalmente, tal y como se indica en la nota 15 de la memoria abreviada adjunta, durante el ejercicio 2019 se han producido tres combinaciones de negocio por la fusión de determinadas sociedades participadas adquiridas en el propio ejercicio 2019. La utilización del método de adquisición implica la realización, entre otros, de determinados análisis del carácter de la operación, así como de la valoración de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, lo cual implica un alto grado de juicio y estimación de la incertidumbre.

En consecuencia, este aspecto ha sido considerado como significativo en nuestra auditoría.

Como parte de nuestra auditoría en respuesta al aspecto comentado hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la independencia y competencia del experto y valoradores contratados por la Sociedad mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Revisión de las escrituras públicas de las ampliaciones de capital y de las operaciones de combinaciones de negocio habidas durante el ejercicio 2019.
- Hemos revisado los cálculos realizados por el experto independiente en relación con el valor otorgado a las aportaciones no dinerarias cuadrando los mismos con la documentación soporte utilizada en relación con las valoraciones de los activos inmobiliarios subyacentes.
- Hemos comprobado el tratamiento contable aplicado por la Sociedad a las ampliaciones de capital para el registro de los activos recibidos y los pasivos asumidos, en su caso, e igualmente hemos comprobado que el valor de los mismos, tanto de los activos recibidos como los surgidos en las combinaciones de negocio acaecidas durante el ejercicio, están soportados con documentación de un tercero independiente.
- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada atendiendo de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

9 de junio de 2020

*Este informe se
corresponde con el
sello distintivo*

nº 01/20/12499

*emitido por el Instituto
de Censores Jurados
de Cuentas de
España*

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2019	31 diciembre 2018
Activos no corrientes		304.443.259	89.676.041
Inmovilizado Intangible	5	5.626.414	-
Inversiones inmobiliarias	6	210.571.830	88.870.180
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7 a)	85.243.162	-
Inversiones financieras a largo plazo	7 a)	2.158.243	805.861
Activos por impuesto diferido	10	843.610	-
Activos corrientes		10.793.049	5.649.697
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7 a)	3.812.760	373.502
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		230.699	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	3.450.066	156.093
Otros deudores		131.995	217.409
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7 a) - 13	3.545.319	-
Inversiones financieras a corto plazo	7 a)	-	3.737
Periodificaciones a corto plazo		11.037	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7 a) - 9	3.423.932	5.272.458
Total Activos		315.236.308	95.325.738

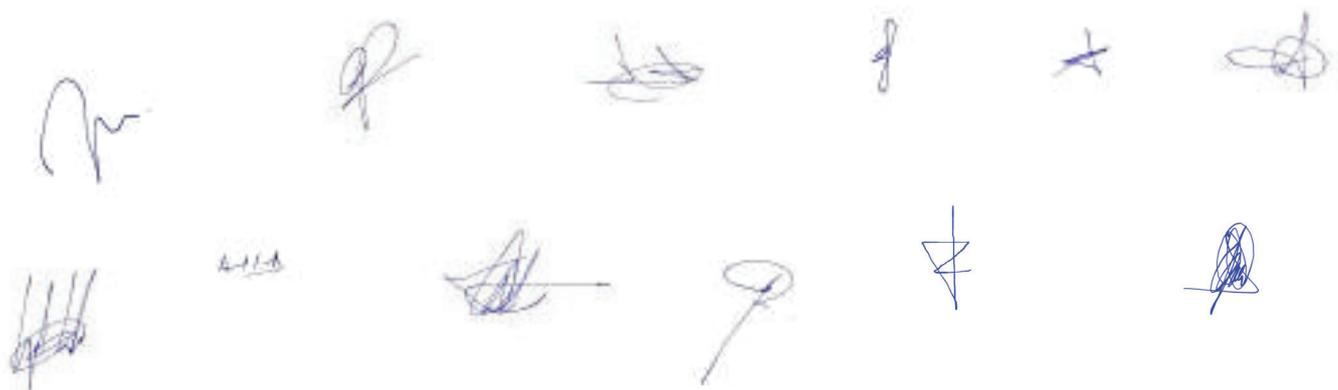
Las notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2019.



Balance abreviado al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2019	31 diciembre 2018
Patrimonio neto		211.559.985	59.456.556
Fondos Propios	9	211.559.985	59.456.556
Capital social		210.433.280	59.557.750
Prima de asunción		263.228	-
Reservas		(107.675)	(1.564.664)
Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.015.144)
Resultado del ejercicio		971.152	2.478.614
Pasivos no corrientes		87.727.466	33.091.629
Deudas a largo plazo	7 c)	84.484.028	31.164.581
Deudas con entidades de crédito		72.307.799	20.731.769
Acreedores por arrendamiento financiero		10.253.825	9.520.852
Otros pasivos financieros		1.922.405	911.961
Pasivos por impuesto diferido	10	3.243.438	1.927.048
Pasivos corrientes		15.948.857	2.777.553
Deudas a corto plazo	7 c)	6.699.707	1.995.624
Deuda con entidades de crédito		6.025.044	1.161.690
Acreedores por arrendamiento financiero		574.440	-
Otras deudas a corto plazo		100.224	833.934
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.249.150	781.929
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	8.495.164	-
Acreedores varios	7 c)	677.526	117.445
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	76.460	664.484
Total Patrimonio neto y pasivos		315.236.308	95.325.738

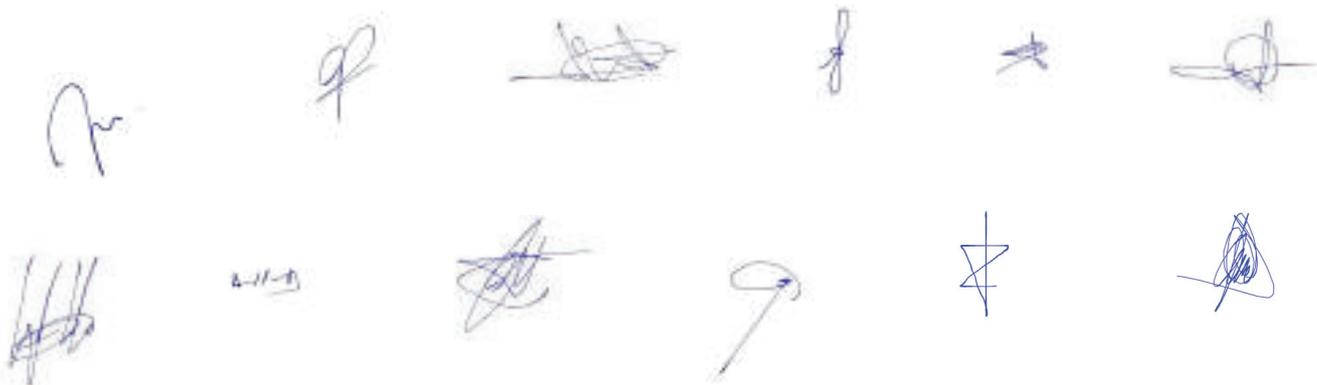
Las notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2019.



Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresada en Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2019	31 diciembre 2018
Importe neto de la cifra de negocios	11 a)	8.327.897	4.249.781
Gastos de personal	11 b)	(165.185)	(124.287)
Otros gastos de explotación	11 c)	(4.753.860)	(1.595.059)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5 y 6	(1.533.621)	(548.136)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	(469.871)	581.823,48
Otros resultados		(10.791)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.394.570	2.564.122
Ingresos financieros	11 d)	12.293	1.576.451
Gastos financieros	7 c) y 11 d)	(891.045)	(462.732)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	7 a)	(54.888)	(458.312)
RESULTADO FINANCIERO		(933.640)	655.406
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		460.929	3.219.529
Impuestos sobre beneficios	10.3	510.223	(740.914)
RESULTADO DEL EJERCICIO		971.152	2.478.614

Las notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2019.



A) Estado Abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

	31 diciembre 2019	31 diciembre 2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	971.152	2.478.614
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	971.152	2.478.614

B) Estado Abreviado Total de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2018	59.557.750	-	(1.564.664)	-	(1.015.144)	56.977.942
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.478.614	2.478.614
Operaciones con socios o propietarios:	-	-	-	(1.015.144)	1.015.144	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(1.015.144)	1.015.144	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	59.557.750	-	(1.564.664)	(1.015.144)	2.478.614	59.456.556
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2019	59.557.750	-	(1.564.664)	(1.015.144)	2.478.614	59.456.556
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	971.152	971.152
Operaciones con socios o propietarios: (Nota 9)	150.875.530	60.828.015	1.463.470	1.015.144	(2.478.614)	211.703.545
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	155.054.010	62.621.643	-	-	-	217.675.653
Reducciones de capital	(4.178.480)	(1.793.628)	-	-	-	(5.972.108)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	1.463.470	1.015.144	(2.478.614)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto (Nota 9)	-	(60.564.787)	(6.481)	-	-	(60.571.268)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	210.433.280	263.228	(107.675)	-	971.152	211.559.985

Handwritten signatures and initials are present in the right margin of the page, corresponding to the rows of the table above.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

1. Información general

Silicius Real Estate, S.L. (anteriormente denominada Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. (Sociedad Unipersonal)) (en adelante 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 otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, estando su domicilio social en el momento de su constitución en la calle Gutiérrez Solana número 1 de Madrid.

En fecha 14 de septiembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por aquel entonces accionista único se procedió al cambio de denominación social pasándose a denominar Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. (Sociedad Unipersonal). Igualmente, en el mismo acta se cambió el domicilio social por el actual sito en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006). Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública en fecha 27 de septiembre de 2018 ante la Ilustrísima Notaría del Colegio de Madrid Dña. Cristina Caballería Martel y fueron inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2018.

Igualmente, con fecha 14 de diciembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por aquel entonces accionista único se procedió a la transformación de la Sociedad en sociedad limitada, hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 28 de diciembre de 2018 ante el Ilustrísimo Notario del Colegio de Madrid D. Joaquín M. Rovira Perea. Dicha transformación de sociedad anónima a sociedad limitada fue inscrita en el Registro Mercantil al 31 de diciembre de 2018, si bien la misma se ha realizado con posterioridad al cierre de dicho ejercicio en fecha 23 de enero de 2019. Asimismo, en fecha 8 de febrero de 2019, la Sociedad pierde su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital que se describe en la nota 9 de las presentes cuentas anuales abreviadas. En consecuencia, la denominación social de la Sociedad al cierre del ejercicio 2018 era la de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.

En fecha 29 de noviembre de 2019 y mediante acta de Junta General Extraordinaria de Socios se procede al cambio de denominación social pasándose a denominar Silicius Real Estate, S.L. Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública en fecha 2 de diciembre de 2019 ante el ilustrísimo Notario del Colegio de Madrid Don Manuel Richi Alberti, sin embargo dicho cambio de denominación no ha sido inscrito en el Registro Mercantil al 31 de diciembre de 2019, si bien el mismo se ha realizado con posterioridad al cierre del ejercicio en fecha 9 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2016 el por aquel entonces accionista único al 31 de diciembre de 2018 decidió que la sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos.

Dicho lo anterior, en fecha 31 de agosto de 2018 mediante acta de decisiones del por aquel entonces accionista único, éste decidió la renuncia al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de poder cumplir con todos los requisitos que determinarían la aplicación del mencionado régimen fiscal en el plazo establecido a tal efecto y en concreto el establecido en el artículo 4 la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Dicha renuncia fue comunicada a la Delegación Especial de Madrid – Agencia Estatal de Administración Tributaria en fecha 12 de septiembre de 2018.

Como consecuencia de la renuncia al régimen SOCIMI la Sociedad tuvo que hacer frente al pago de determinados impuestos por importe total de 148.567 euros en fecha 19 de septiembre de 2018 y recargos e intereses por importe de 23.140 euros los cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 si bien los mismos han sido satisfechos el 20 de febrero de 2019.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse de nuevo al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos.

El objeto social de la Sociedad atendiendo a sus estatutos sociales es el siguiente, el cual coincide con su actividad principal:

- a) 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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- b) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas o 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.
- c) La tenencia de 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.
- d) 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.

Las actividades enumeradas podrán ser realizadas por la sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

El accionista único de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 era la mercantil El Arverjal, S.L. De acuerdo con el Título I Cap. III de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tenía inscrita su condición de unipersonalidad. Sin embargo, como consecuencia de las ampliaciones de capital producidas durante el ejercicio 2019 que se describen en la nota 9 de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad pierde su condición de unipersonalidad.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento 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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2019 con motivo de las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2019 (véase nota 7), no así al 31 de diciembre de 2018.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

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.

En este sentido el plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMIS, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma.

Por último, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, estando por lo tanto obligada la formulación de cuentas anuales consolidadas, pero se ha acogido a la dispensa por razón de tamaño (artículo 42, artículo 43 y las indicaciones 1.ª a 9.ª del artículo 48 del Código de Comercio, así como el desarrollo reglamentario de estos preceptos).

1.1 Contrato de gestión

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

En agosto 2018 la Sociedad 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 que durante el año 2019 se han firmado por las partes adendas complementarias. En fecha 27 de septiembre de 2019 se ha firmado un nuevo contrato entre las partes estableciendo nuevas condiciones, siendo las mismas las que se presentan a continuación:

a) Servicios

En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la Sociedad Gestora prestará a la Sociedad. 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 y de sus bienes inmuebles e informar al Consejo de Administración en la forma establecida del Contrato: Asistencias al Consejo de Administración, llevanza de 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, 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 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 y asesorará en sus tareas al Equipo Directivo/Consejo de Socios/administración.

b) 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, 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 se compromete a facilitar la información que sea necesaria para la adecuada prestación de servicios en tiempo y plazo.

c) 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 de la Sociedad.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Remuneración fija: La remuneración fija será de 10.000 euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de la Sociedad y de las sociedades participadas al 100% por la Sociedad. 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:

- a) En concepto de gestión, el gestor percibirá mensualmente el 5% de las rentas facturadas por la Sociedad y sus filiales o sociedades participadas, en concepto de arrendamiento de los activos inmobiliarios.
- b) Comisión de intervención: 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 bruto otorgado a la aportación no dineraria en caso de aportación de una participación o activo inmobiliario. 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.

Durante el ejercicio 2019 el importe de la remuneración derivada del Contrato de Gestión ha ascendido a 19.228 euros (22.000 euros en 2018) en concepto de remuneración fija y 323.460 euros (371.961 euros en 2018) en concepto de remuneración variable por gestión, gran parte de ellos incluidos bajo el epígrafe de "otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La comisión por otros conceptos incluyendo la comisión por intervención en el año 2019 ha ascendido a euros 5.239.955 (90.180 euros en el 2018)

d) Forma de pago

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

Por último, el Gestor podrá solicitar a la Sociedad 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 que se valorarán por referencia al NAV de la Sociedad y su grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. La Sociedad se compromete a atender este pago mediante acciones que mantenga en autocartera o en caso de no ser suficiente, mediante la emisión de nuevas acciones.

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 incurridos y directamente relacionados con los servicios del contrato, y por consiguiente, esos costes deberán ser abonados por separado por la Sociedad.

e) Duración y vigencia

La prestación de servicios comienza en la fecha de firma del contrato y permanecerá en vigor hasta la fecha en que cumplan 20 años a contar desde dicha fecha 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.

2. Bases de preparación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes cuentas anuales abreviadas se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales abreviadas.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para los ejercicios 2019 y 2018.

2.2 Imagen Fiel



Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y RD 602/2016, de 2 de diciembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.



Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La moneda en que se presentan las cuentas anuales abreviadas es el euro, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Comparación de la información



Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto las cifras al 31 de diciembre de 2018, tal cual se recogían en las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas en la Junta de Socios celebrada el 29 de junio de 2019.

2.4 Principios contables no obligatorios



Los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en las mismas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre de 2019 los administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente (véase nota 16 de hechos posteriores).



En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- 
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
 - La vida útil y posibles deterioros del inmovilizado intangible.
 - La determinación del valor razonable y del posible deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
 - Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- 

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad ha encargado a un experto independiente, la valoración de sus activos al cierre del ejercicio 2019. La metodología utilizada se detalla en la nota 6 de la presente memoria abreviada.

- El cálculo de la remuneración variable de los servicios del Contrato de Gestión

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

2.6 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 5.155.809 euros (2.872.144 euros de fondo de maniobra positivo al cierre del ejercicio 2018) como consecuencia del pago aplazado por la operación de compraventa del inmueble sito en Los Madrazos 6-10 de Madrid (vease nota 13 y 16).

Es por ello que los administradores de la Sociedad han preparado las presentes cuentas anuales abreviadas sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales abreviadas.

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria abreviada.

3. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a) Fondo de Comercio

El fondo de comercio se registra únicamente cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios.

El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre la que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa (ver nota 4).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocio, y entre las que se han asignado su valor, se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro del valor procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa (ver nota 4).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El fondo de comercio se amortiza de forma lineal en diez años (o durante su vida útil- se deberá justificar si el plazo es superior a diez años). La vida útil se determinará de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le haya asignado el fondo de comercio.

Al cierre de cada ejercicio se analizan si existen indicios de deterioro de valor de las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado el fondo de comercio y, en caso de que los haya, se comprobará su eventual deterioro de valor de acuerdo con lo indicado en la nota 4. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el balance abreviado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (en años)
Mobiliario	10
Construcciones	50

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras, así como los costes financieros derivados se capitalizan siempre que se cumplan las condiciones para ello. En el caso de tener gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurrén.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor contable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

Con una periodicidad anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha adquirido mediante aportación no dineraria e intercambio de instrumentos de patrimonio de la propia Silicius, un total de 6 inmuebles mediante la realización de 2 operaciones de ampliación de capital más prima de asunción, por un importe de 23.438 miles de euros. En cumplimiento de la normativa vigente, los administradores han actualizado a valor razonable el valor de las aportaciones, por lo que ha procedido a ajustar dichos importes contra prima de asunción reduciendo la misma, respecto al importe recogido en escritura, por importe de 8.015 miles de euros.

3.3. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante el método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

La Sociedad ha encargado a un experto independiente, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). Esta valoración ha sido realizada por Savills Aguirre Newman salvo en uno de los inmuebles que ha sido realizada por Tecnitasa.

3.4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene dos arrendamientos financieros, el primero por el inmueble situado en la Calle Obenque de Madrid y el segundo por el inmueble situado en Parque Tecnológico de Zamudio en Vizcaya (ver nota 6).

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

- a) Cuando la Sociedad es arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

b) Cuando la Sociedad es arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan atendiendo a un método lineal.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance abreviado que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen bajo el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance abreviado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

b) Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se han incluido los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han incluido en otra categoría.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable y se ha incluido en su valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los cuales han de incurrir para su venta. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto.

El importe registrado bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 se correspondía con las participaciones que la Sociedad mantenía en Lazora SII, S.A., siendo la intención de los administradores su enajenación en el corto plazo y a estos efectos el valor razonable de la misma a 31 de diciembre de 2017 fue registrado en el activo corriente. Como consecuencia de la intención de los administradores de renuncia al régimen SOCIMI, se registró dentro del patrimonio neto el efecto impositivo de la revalorización de la participación por importe de 334.303 euros registrándose un pasivo por impuesto diferido por el mismo importe.

Con fecha 17 de enero de 2018 la Junta General de Accionistas de Lazora SII, S.A. acordó una reducción de capital social con el fin de devolver aportaciones. Dicha devolución se produjo con fecha 21 de febrero de 2018 por importe de 1.573.872 euros, generándose un ingreso financiero por esa cuantía.

Las participaciones de Lazora SII, S.A. fueron vendidas en el ejercicio 2018 por importe de 10.764.477 euros, habiéndose generado una pérdida por importe de 458.612 euros, la cual se encuentra registrada bajo el epígrafe de resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2018. Al 31 de diciembre de 2018

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

quedaba pendiente de cobro un importe de 217.409 euros los cuales están registrados bajo el epígrafe de "Otros deudores" del balance abreviado, cuyo importe se ha cobrado durante el ejercicio 2019.

c) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de sus cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Durante el presente ejercicio, la Sociedad ha adquirido mediante aportación no dineraria e intercambio de instrumentos de patrimonio de la propia Silicius, participaciones en distintas empresas mediante la realización de 7 operaciones de ampliación de capital más prima de asunción, por un importe de 151.469 miles de euros (véase nota 7 y 9).

La Sociedad ha encargado a un experto independiente, Deloitte, los servicios en materia de valoración en relación con el reconocimiento y medición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos de las doce sociedades adquiridas por Silicius durante el ejercicio 2019 con el objeto de cumplir con los requerimientos de presentación de información financiera en el contexto de Asignación del Precio de Compra (PPA).

Atendiendo al mismo y lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 9.4 del Plan General Contable los administradores han actualizado a valor razonable el valor de las aportaciones, por lo que ha procedido a ajustar dichos importes contra prima de asunción reduciendo la misma habiendo reducido la mismas, respecto al importe recogido en escritura, por importe de 52.469 miles de euros.

d) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, bien porque dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, bien porque dichos activos forman un grupo de activos financieros cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Su valoración posterior se realiza por su valor razonable imputando directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias los cambios que se produzcan en el mismo.

Concretamente, la Sociedad incluye en esta categoría la participación en empresas denominadas Agrupaciones de Interés Económico (AIE). A efectos de su tratamiento contable y fiscal, debe tenerse en consideración lo establecido en el informe de 25 de marzo de 2009 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas donde se indica que las aportaciones de los socios a la AIE deben calificarse como un instrumento de patrimonio con características especiales, dado que si bien del análisis económico de la operación recogido en el texto de la consulta se deduce que las citadas aportaciones no dan derecho a una participación residual en los activos de la empresa que los emite, una vez deducidos sus pasivos, no es menos cierto que la participación en el patrimonio de la AIE otorga a sus socios un interés en los fondos propios de otra entidad al que es preciso otorgar el adecuado tratamiento contable.

3.6. Pasivos financieros

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance abreviado.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad registra la baja de un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance abreviado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, la deuda financiera se valora por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los administradores tienen en cuenta la disponibilidad de la tesorería basándose en los fondos de reserva al servicio de la deuda que puedan ocasionar restricciones en la disponibilidad de esta.

3.8. Capital social

El capital social a la fecha de formulación se compone de participaciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas participaciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Tal como se ha explicado previamente en la nota 1 de la presente memoria, la Sociedad procedió en 2018 a transformarse en sociedad limitada, si bien dicha transformación no estaba inscrita en el Registro Mercantil a la fecha de cierre del ejercicio 2018, ha sido finalmente inscrita el 23 de enero de 2019.

3.9. Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance abreviado cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria abreviada, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

3.10. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

3.11. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales abreviadas. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance abreviado y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la Sociedad aprobó, y comunicó a la Agencia Tributaria de su domicilio fiscal, la opción adoptada por su accionista único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En este sentido, tal y como se menciona en la nota 1 anterior, en fecha 31 de agosto de 2018 mediante acta de decisiones del accionista único, éste decidió la renuncia al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de poder cumplir con todos los requisitos que determinarían la aplicación del mencionado régimen fiscal en el plazo establecido a tal efecto y en concreto el establecido en el artículo 4 la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Dicha renuncia fue comunicada a la Delegación Especial de Madrid – Agencia Estatal de Administración Tributaria en fecha 12 de septiembre de 2018.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse de nuevo al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2019 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.12. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.13. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

3.14. Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 15).

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 15).

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registran por su valor razonable, siempre y cuando dicho valor razonable haya podido ser medido con suficiente fiabilidad, con las siguientes excepciones:

- Activos no corrientes que se clasifican como mantenidos para la venta: se reconocen por su valor razonable menos los costes de venta.
- Activos y pasivos por impuesto diferido: se valoran por la cantidad que se espere recuperar o pagar, según los tipos de gravamen que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa en vigor o la aprobada pero pendiente de publicación, en la fecha de adquisición. Los activos y pasivos por impuesto diferido no son descontados.
- Activos y pasivos asociados a planes de pensiones de prestación definida: se contabilizan, en la fecha de adquisición, por el valor actual de las retribuciones comprometidas menos el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.
- Inmovilizados intangibles cuya valoración no puede ser efectuada por referencia a un mercado activo y que implicarían la contabilización de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: se han deducido de la diferencia negativa calculada.
- Activos recibidos como indemnización frente a contingencias e incertidumbres: se registran y valoran de forma consistente con el elemento que genera la contingencia o incertidumbre.
- Derechos readquiridos reconocidos como inmovilizado intangible: se valoran y amortizan sobre la base del período contractual que resta hasta su finalización.
- Obligaciones calificadas como contingencias: se reconocen como un pasivo por el valor razonable de asumir tales obligaciones, siempre y cuando dicho pasivo sea una obligación presente que surja de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, aunque no sea probable que para liquidar la obligación vaya a producirse una salida de recursos económicos.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se reconoce como un fondo de comercio.

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos fueran superiores al coste de la combinación de negocios; este exceso se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada como un ingreso. Antes de reconocer el citado ingreso se evalúa nuevamente si se han identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios.

Durante el ejercicio 2019 se han producido combinaciones de negocios (ver nota 15). La Sociedad se ha servido de un experto independiente con el objeto de llevar a cabo lo estipulado en relación con el método de adquisición anteriormente descrito.

4. Uso de estimaciones

La preparación de las cuentas anuales abreviadas requiere que los administradores de la Sociedad realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de estas cuentas anuales abreviadas, los juicios hechos por los administradores de la Sociedad en aplicación de las políticas contables y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el valorador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos de la Sociedad.
- ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- **Nivel 1:** son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- **Nivel 3:** son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Pérdida estimada por deterioro del fondo de comercio

La Sociedad comprueba si el fondo de comercio ha sufrido alguna pérdida por deterioro del valor, de acuerdo con la política contable de la nota 15. Los importes recuperables de las unidades generadoras de efectivo (UGE) se han determinado en base a cálculos del valor en uso. Estos cálculos requieren el uso de estimaciones.

La Sociedad ha realizado un test de deterioro al 31 de diciembre de 2019 del fondo de comercio surgido en las combinaciones de negocios habidas en el presente ejercicio, sin que de la misma se haya puesto de manifiesto un indicio de deterioro.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

5. Inmovilizado intangible

Fondo de comercio

Los saldos y variaciones de la cuenta "Fondo de Comercio" son:

Ejercicio 2019	Saldo a 31/12/2018	Combinación de negocios	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2019
Saldo Bruto					
Fusión Starboard	-	5.888.108	-	-	5.888.108
Total Bruto	-	5.888.108	-	-	5.888.108
Amortización Acumulada					
Fusión Starboard	-	(261.694)	-	-	(261.694)
Total Amortización Acumulada	-	(261.694)	-	-	(261.694)
Total Fondo de comercio	-	5.626.414	-	-	5.626.414

Durante el ejercicio 2019 se ha puesto de manifiesto un fondo de comercio por importe de 5.888.108 euros a consecuencia de la combinación de negocio derivada de la fusión entre la Sociedad como sociedad absorbente y la sociedad Starboard, S.L. (Sociedad Unipersonal) como sociedad absorbida con la liquidación y extinción de todo su patrimonio (ver nota 15).

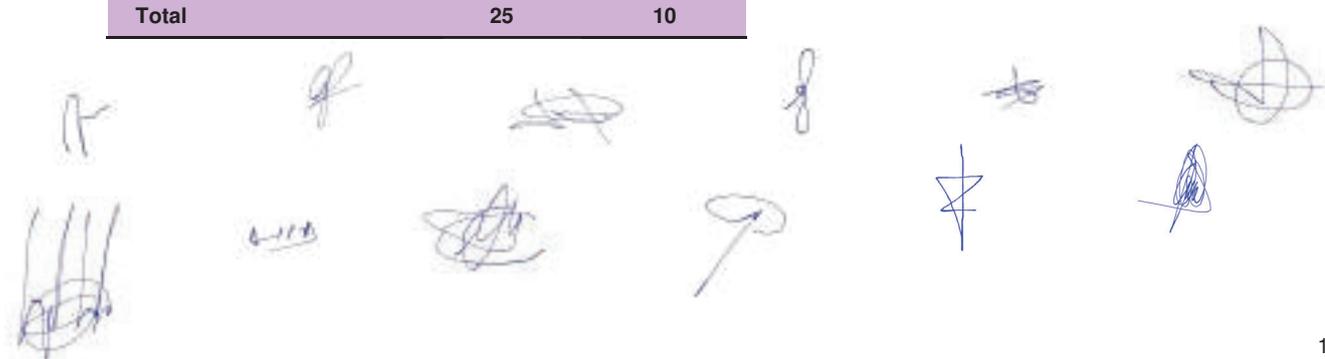
Las estimaciones realizadas para determinar la vida útil del fondo de comercio han establecido según los administradores dicho vida útil en 10 años. El importe total del fondo de comercio que se espera que sea deducible fiscalmente es de 5.888.108 euros.

Tras la realización del test de deterioro al 31/12/2019, los administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los fondos de comercio generados por las diferentes combinaciones de negocio.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 incluyen un total de 25 inmuebles (10 inmuebles al cierre de 2018) que se distribuyen en quince inmuebles comerciales (seis al 31 de diciembre de 2018), cinco oficinas (tres oficinas al 31 de diciembre de 2018), cuatro hoteles (un hotel al 31 de diciembre de 2018) y un inmueble de viviendas (ninguno al cierre de 2018). A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el presente ejercicio y el anterior:

Inversiones Inmobiliarias	2019	2018
Retail - Comercial	15	6
Oficinas	5	3
Hotel	4	1
Residencial	1	-
Total	25	10



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Ejercicio 2019 (Euros)	Saldo a 31/12/2018	Altas	Altas por combinaciones de negocio	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2019
Coste						
Terrenos y bienes naturales	56.604.129	68.241.096	13.087.099	(6.768.311)	-	131.164.014
Construcciones	33.599.984	23.658.285	25.039.613	(3.302.161)	-	78.995.721
Mobiliario	12.215	53.258	406.869	-	-	472.341
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	125.500	2.082.926	-	(125.500)	-	2.082.926
Total coste	90.341.829	94.035.564	38.533.581	(10.195.971)	-	212.715.001
Amortización acumulada						
Construcciones	(951.615)	(1.326.245)	-	264.228	-	(2.013.632)
Mobiliario	(735)	(27.884)	-	-	-	(28.619)
Total amortización acumulada	(952.350)	(1.354.130)	-	264.228	-	(2.042.252)
Deterioro						
Deterioro Inversiones inmobiliarias	(519.299)	(100.919)	-	519.299	-	(100.919)
Total deterioro	(519.299)	(100.919)	-	519.299	-	(100.919)
Total Inversiones inmobiliarias	88.870.180	92.580.515	38.533.581	(9.412.444)	-	210.571.830

Ejercicio 2018 (Euros)	Saldo a 01/01/2018	Altas	Altas por combinaciones de negocio	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2018
Coste						
Terrenos y bienes naturales	39.725.183	15.700.586	-	-	1.178.360	56.604.129
Construcciones	25.251.308	6.171.016	-	-	2.177.660	33.599.984
Mobiliario	-	12.215	-	-	-	12.215
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	3.288.002	193.518	-	-	(3.356.020)	125.500
Total coste	68.264.494	22.077.335	-	-	-	90.341.829
Amortización acumulada						
Construcciones	(404.214)	(547.401)	-	-	-	(951.615)
Mobiliario	-	(735)	-	-	-	(735)
Total amortización acumulada	(404.214)	(548.136)	-	-	-	(952.350)
Deterioro						
Deterioro Inversiones inmobiliarias	(1.097.289)	-	-	577.990	-	(519.299)
Total deterioro	(1.097.289)	-	-	577.990	-	(519.299)
Total Inversiones inmobiliarias	66.762.991	-	-	-	-	88.870.180

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- Con fecha 31 de enero de 2019 se formaliza la compraventa sobre un edificio sito en Zamora en la Plaza de Fernández Duró número 3, mediante escritura pública de compraventa del notario D. José Blanco Losada de fecha 31 de enero de 2019. El coste total de compraventa asciende a 7.853 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 391 miles de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2019 se realiza ampliación de capital mediante aportación no dineraria especial, por parte de la sociedad Servicios Generales Asmara, S.L., de un inmueble sito en la calle San Onofre 5 de Madrid. Dicha ampliación ha sido elevada a público mediante escritura firmada ante el notario D. Manuel Richi Alberti en fecha 8 de febrero de 2019. El valor del inmueble se fija en 19.744 miles de euros, asociado a una carga hipotecaria por valor de 7.364 miles de euros con la entidad bancaria Sabadell. En

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

cumplimiento de la normativa vigente, los administradores han actualizado a valor razonable el valor del inmueble, por lo que ha procedido a ajustar dichos importes contra prima de asunción habiendo reducido la mismas, respecto al importe recogido en escritura, por importe de 5.434 miles de euros.

- Con fecha 8 de febrero de 2019 se formaliza la compraventa de un local comercial sito en la calle San Joaquin 8 de Madrid, mediante escritura pública de compraventa del notario D. Manuel Richi Alberti de fecha 8 de febrero de 2019. El coste total de compraventa asciende a 2.729 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 41 miles de euros.
- Con fecha 24 de mayo de 2019 se formaliza la venta del edificio sito en Virgen de los Peligros, 3 de Madrid, mediante escritura pública de compraventa del notario D. Iñigo Casla Uriarte de fecha 24 de mayo de 2019. El precio de venta ha sido de 9.800 miles de euros generando un resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias de 519.451 euros.
- Con fecha 6 de junio de 2019 se realiza ampliación de capital mediante aportación no dineraria especial, por parte de la sociedad Royo Wood, S.L., de tres locales y un edificio situados el Paseo de la Habana número 16, calle Conde Peñalver número 60, calle Felipe V número 2 y Plaza Mayor número 6, todos ellos en Madrid y de cinco naves situadas en el Polígono Patada del Cid de Valencia. Dicha ampliación se eleva a público mediante escritura firmada ante el notario D. Manuel Richi Alberti. El valor de los inmuebles se fija en 12.663 miles de euros, asociados con una carga hipotecaria por valor de 1.606 miles de euros con las entidades bancarias Caixa Popular y Bankinter. Los administradores de la Sociedad han considerado que los importes reflejados en escritura no reflejaban el valor razonable de los inmuebles, por lo que ha procedido a ajustar dichos importes contra prima de asunción habiendo reducido la mismas, respecto al importe recogido en escritura, por importe de 2.581 miles de euros.
- Con fecha 11 de julio de 2019 se firma escritura pública de compraventa de un inmueble situado en la calle Eduardo Dato número 12 de Vitoria, mediante escritura pública de compraventa del notario D. Manuel Garces Perez de fecha 11 de julio de 2019. El coste total de compraventa asciende a 8.746 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 211 miles de euros.
- Con fecha 31 de julio de 2019 se formaliza la compraventa de un inmueble situado en la Calle Grecia s/n, Polígono Comercial Ciudad de Transporte de Castellón de la Plana, mediante escritura pública de compraventa del notario D. Gerardo V. Wichmann Rovira de fecha 31 de julio de 2019. El coste total de compraventa asciende a 11.500 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 491 miles de euros.
- Con fecha 21 de noviembre de 2019 se formaliza la compraventa de cuatro inmuebles situados en la calle los Madrazo 6, 8 y 10 de Madrid mediante escritura pública de compraventa firmada ante el notario D. Manuel Richi Alberti de fecha 21 de noviembre de 2019. El coste total de compraventa asciende a 32.000 miles de euros

Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 402 miles de euros.

Entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad completó las siguientes transacciones:

- Con fecha 20 de abril de 2018, la Sociedad firmó la escritura pública de compraventa del inmueble situado en la calle Velázquez 123 de Madrid a la sociedad Atalaya Velázquez, S.L. El coste total de compra (incluyendo gastos e impuestos asociados a la transacción) ha sido de 17.007 miles de euros, de los cuales 1.500.000 ya habían sido abonados en el ejercicio 2017 mediante contrato de arras y se encontraban registrados como inversiones inmobiliarias en curso y anticipos. El inmueble está dedicado al uso de oficinas y se suma a los 8 inmuebles con los que ya contaba la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.
- Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad adquirió un local comercial situado en Vigo. El coste total de la compra (incluyendo gastos e impuestos asociados en la transacción) ascendió a 6.290 miles de euros.

La Sociedad se ha subrogado en todos los contratos de arrendamiento procedentes de los inmuebles adquiridos mediante adquisiciones o aportaciones de capital no dinerarias en las sucesivas ampliaciones de capital.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos

El importe de las inversiones inmobiliarias en curso y anticipos al 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.082.926 euros y se corresponde en su mayoría con las obras realizadas en el hotel situado en Conil, los inmuebles adquiridos en la calle los Madrazo de Madrid, el inmueble de Eduardo Dato de Madrid y el inmueble de la Plaza Fernandez Duro de Zamora.

Adicionalmente a las anteriores, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía contabilizados 125.500 euros en concepto de provisión de fondos por el pago del ITP de la compra del activo comercial de Vigo que se ha adquirido durante 2018 tal y como se ha comentado anteriormente, y que se han liquidado durante febrero de 2019.

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

La Sociedad, al menos al cierre de cada ejercicio, revisa la existencia de indicios de deterioro y la vida útil de los inmuebles de la que es titular.

Se analiza a 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias, comparando el coste del inmueble propiedad de la Sociedad minorado por el importe de las amortizaciones acumuladas con la valoración efectuada por expertos independientes del valor recuperable de dichos activos, siendo inferior éste último en algunos inmuebles. Como consecuencia, en el ejercicio 2019 se ha procedido a deteriorar un importe total de 100.919 euros en base a los informes de un experto independiente. El resto de las bajas de deterioro se corresponden con el importe que mantenía deteriorado el inmueble de Virgen de los Peligros en el momento de su venta.

Durante el ejercicio 2018 se procedió a revertir parte del deterioro de los inmuebles de Conil, Blanca de Navarra y Virgen de los Peligros por un importe total de 577.970 euros de acuerdo los informes de los valoradores independientes realizados al cierre del ejercicio.

A continuación, se informa sobre el valor neto contable y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019:

	31 de diciembre 2019	
	VNC	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	210.571.830	237.944.500

De cara a la determinación del valor de mercado, los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la valoración de los inmuebles de los que la Sociedad es titular al cierre del ejercicio. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). Esta valoración ha sido realizada por Savills Aguirre Newman salvo en uno de los inmuebles que ha sido realizada por Tecnitasa.

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar 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 provisión total registrada por los inmuebles propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 asciende por tanto a 100.919 euros (519.299 euros al 31 de diciembre de 2018). La provisión por deterioro total registrada se corresponde con la diferencia entre el coste de determinados inmuebles propiedad de la Sociedad minorado por el importe de las amortizaciones acumuladas y la valoración efectuada por expertos independientes del importe recuperable de dichos activos.

Con el objeto de dar respuesta a las obligaciones de información recogidas en la Resolución del ICAC de fecha 18 de septiembre de 2013 por la que se dictan normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria abreviada, la Sociedad ha realizado los correspondientes análisis sobre los indicios de deterioro tal como se muestra en los estados financieros del ejercicio.

Metodología:

a) Método Comparable:

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

La metodología utilizada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no están en rentabilidad es el método de comparación. Este método se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Cuanto mayor es la similitud, en cuanto al tipo de construcción, ubicación, más fiable es el resultado.

Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tiene que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos. Los factores comúnmente utilizados son: localización, calidad de la edificación, años de la edificación, estado y conservación del edificio, superficie y la adecuación.

Las operaciones similares podrían ser las transacciones de ventas y transacciones de alquiler en la zona, la oferta del suelo o edificios y las opiniones de otros expertos o agentes. Como resultado, el valor se determina por medio de identificación de transacciones comparables para la venta y cierre de las operaciones, que son comparables en términos de ubicación, así como el estado de conservación y funcionalidad. En cuanto a la funcionalidad, se ha supuesto que las todas las propiedades están vacantes y estarán disponibles para alquilar ya que se espera recibir todos los permisos en el corto plazo.

Para obtener un comparable fiable, el primer paso es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad/especificaciones del activo, etc., y el segundo paso es ponderar estos valores estandarizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico, así como su peso adecuado.

b) Método de descuento de flujos de efectivo:

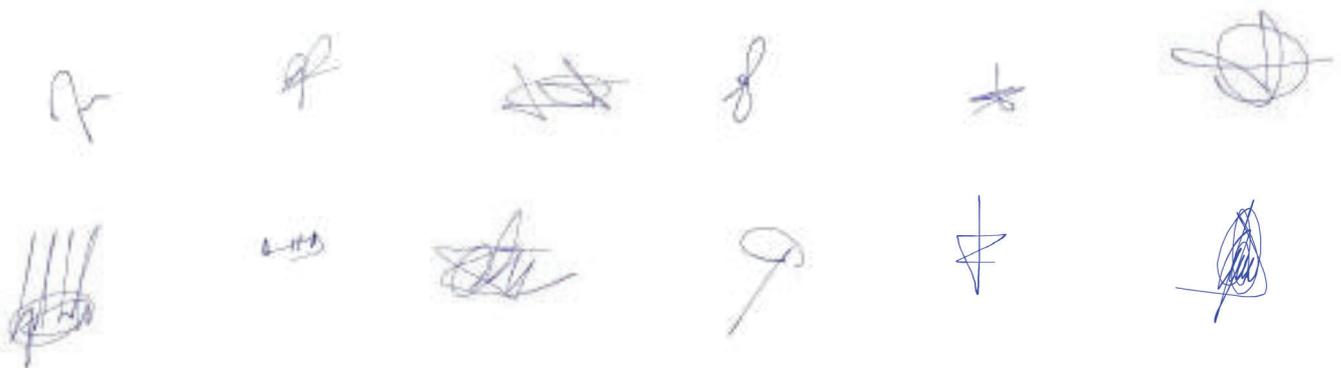
La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación de entre 5 y 10 años y capitalizar con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 4% y 7% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,75% y 9%.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables, sin tener en cuenta incrementos de IPC, es el siguiente:

	31 diciembre 2019	31 diciembre 2018
Menos de un año	1.018.057	3.882.122
Entre uno y cinco años	15.010.954	12.310.441
Más de cinco años	17.212.459	2.251.099
TOTAL	33.241.470	18.443.662

Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. Los administradores consideran que la cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se considera suficiente.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación con reparaciones, mantenimiento o seguros, a excepción del pago pendiente por importe total de 8.098.453 euros por la compra de los inmuebles situados en la calle Madrazo de Madrid, el cual se encuentra registrado bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance abreviado y el cual con fecha posterior al cierre del ejercicio y con anterioridad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, ha sido satisfecho en su totalidad (véase nota 13).

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo este epígrafe son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida (ver nota 7).

7. Instrumentos financieros

El valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es el siguiente:

a) Activos financieros:

El desglose de estas partidas por epígrafe contable de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

(Euros)	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Instrumentos de Patrimonio	84.162.077	-	55.000	-
Con empresas del grupo, asociadas o vinculadas (nota 7.b)	84.012.002	-	-	-
Con terceros	150.075	-	55.000	-
Otros Activos financieros	3.239.328	3.545.319	750.861	3.737
Con empresas del grupo, asociadas o vinculadas (nota 13)	1.231.160	3.545.319	-	-
Con terceros	2.008.168	-	750.861	3.737
Inversiones Financieras	87.401.405	3.545.319	805.861	3.737
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	230.699	-	-
Otros deudores	-	131.995	-	217.409
Otros créditos con las Adm. Públicas	-	3.450.066	-	156.093
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	3.812.760	-	373.502
TOTAL	87.401.405	7.358.080	805.861	377.239

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

La Sociedad durante el ejercicio 2018 mantuvo acciones en la sociedad Lazora SII, S.A. Con fecha 17 de enero de 2018 la Junta General de Accionistas de Lazora SII, S.A. acordó una reducción de capital social con el fin de devolver aportaciones. Dicha devolución se produjo con fecha 21 de febrero de 2018 por importe de 1.573.872 euros, generándose un ingreso financiero por esa cuantía. Con fecha 7 de septiembre de 2018 se procedió a la venta de la totalidad de las participaciones en la entidad Lazora SII, S.A. por un importe de 10.764.477 euros. El impacto de la venta de las participaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 ascendió a 1.115.560 euros registrados bajo el epígrafe de resultado financiero.

El desglose de los activos financieros, excluyendo los saldos con empresas del grupo y saldos con administraciones públicas, a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

(Euros)	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<u>A largo plazo</u>						
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	150.075	55.000	-	-	150.075	55.000
Préstamos y otras partidas a cobrar	-	-	2.008.168	750.861	2.008.168	750.861
Total instrumentos financieros a largo plazo	150.075	55.000	2.008.168	750.861	2.158.243	805.861
<u>A corto plazo</u>						
Préstamos y otras partidas a cobrar	-	-	362.694	6.684	362.694	6.684
Efectivo y otros activos equivalentes	-	-	3.423.932	5.272.458	3.423.932	5.272.458
Total instrumentos financieros a corto plazo	-	-	3.786.626	5.279.142	3.786.626	5.279.142
Total	150.075	55.000	5.794.794	6.030.003	5.944.869	6.085.003

Dentro del epígrafe préstamos y partidas a cobrar a largo plazo se encuentran principalmente registradas las fianzas que la Sociedad tiene depositadas realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de los arrendamientos.

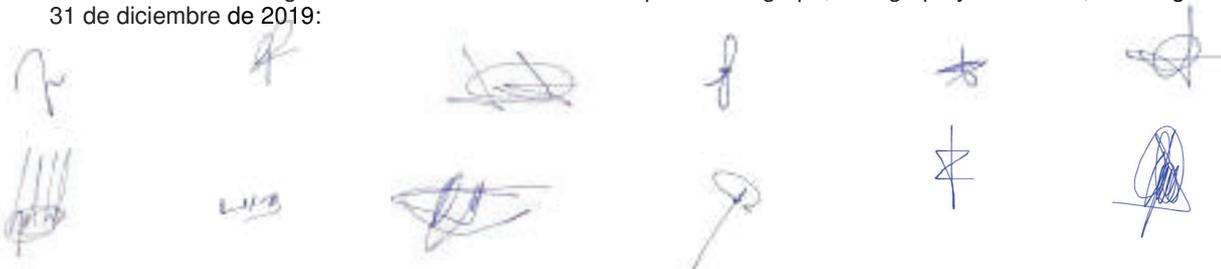
El detalle y movimiento durante el ejercicio de los instrumentos de patrimonio cuyas participaciones no corresponden a empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

(Euros)	31/12/2018	Altas	Bajas	Traspaso a resultados	31/12/2019
Acciones en entidades inmobiliarias	55.000	150.075	(55.000)	-	150.075
Total	55.000	150.075	(55.000)	-	150.075

La venta de las acciones que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2018 ha supuesto una pérdida para la Sociedad de 54.999 euros, que compone la mayoría del importe registrado en el epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.

b) Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es la siguiente al 31 de diciembre de 2019:



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima	Reservas	Otras partidas del patrimonio	Resultado del ejercicio
MAZABI GENERAL DAVILA, S.L.	7.368.132	65%	60.000	4.692.490	159.170	(56.598)	412.328
MAZABI SANTA EULALIA, S.L.	14.219.308	53%	60.001	5.473.135	(3.055)	(198.553)	(1.840)
ATALAYA PLAYA BELLA S.L.	8.094.916	55%	60.001	6.967.544	949.757	(353.986)	1.016.213
ATALAYA ATOCHA, S.L.	2.214.125	32%	60.001	12.541.930	(5.998)	(1.155.011)	(459.262)
MAZABI TROPICANA, S.L.	9.024.696	82%	60.002	5.242.474	(2.441)	(1.609.638)	(911.602)
ATALAYA CARRETAS S.L.U.	33.603.000	100%	60.000	10.539.870	(5.289)	(1.908.275)	(2.898.849)
ATALAYA ZORRILLA MADRAZO, S.L.	2.063.493	20%	62.155	-	(7.695)	(941.058)	10.582.931
MAZABI RECOLETOS S.L.	1.040.400	20%	60.000	3.040.000	(1.878)	(1.188.252)	14.902
SHARK CAPITAL, S.A.	3.384.865	30%	8.160.900	-	154.100	-	455.766
ATALAYA SUPERFICIES COMERCIALES, S.L.	2.999.067	22%	60.003	12.972.173	(5.190)	(34.896)	2.517.575
TOTAL	84.012.002						

Los movimientos con instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas durante el ejercicio 2019 son los siguientes:

- Mazabi General Dávila, S.L.: Se adquiere el 65% de la participación con motivo de las dos aportaciones no dinerarias recibidas en las ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe 2.553.680 euros y 5.434.229 euros respectivamente (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a minorar el valor de la participación en 391.693 euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se adquiere el 53% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 3.098.610 euros y 5.281.919 euros respectivamente y en la ampliación de capital aprobada en fecha 29 de julio de 2019 por importe de 1.353.409 euros (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a aumentar el valor de la participación en 4.485.370 euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.

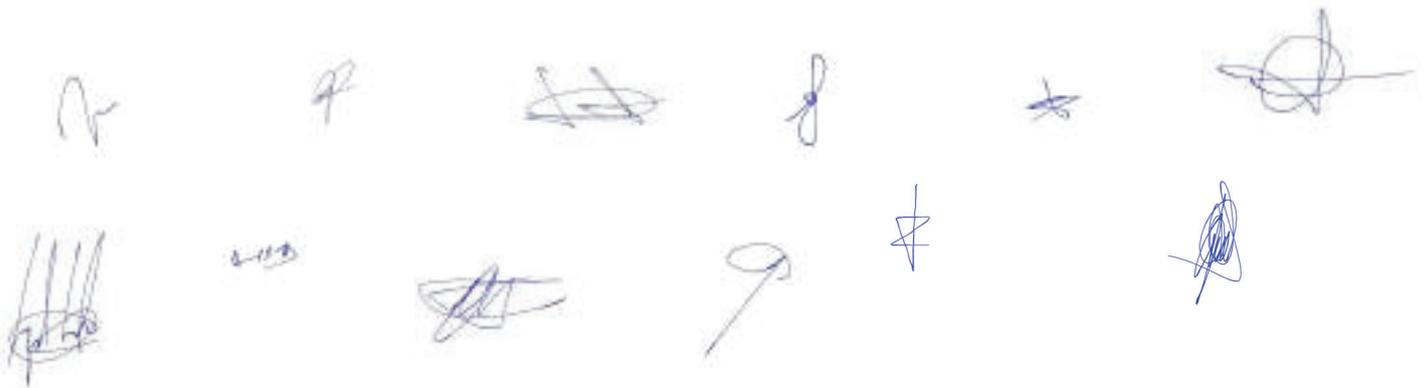
Mazabi Santa Eulalia, S.L. posee el 100% de las participaciones de Mazabi Santa Eulalia Hotelera, S.A. (en adelante SEHSA), la cual es propietaria del Hotel Iberostar Santa Eulalia situado en Ibiza. Existe un derecho de opción de compra firmado el 31 de enero de 2017 sobre el 100% de las acciones de SEHSA ante la sociedad Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. El precio de este derecho de opción de compra se estableció en 3.200.0000 euros, que fueron pagados por Iberostar mediante la inversión en obras y mejoras en el Hotel Iberostar Santa Eulalia, las cuales fueron realizadas durante el ejercicio 2017. El derecho de opción de compra podrá ejercitarse a partir del 1 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 y en el caso de ejercitarse, ambas partes acordaron la firma de escritura de compraventa por la venta del 100% de las participaciones de SEHSA al precio de 37.000.000 euros, menos el importe de la inversión mínima y determinado endeudamiento.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se adquiere el 55% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 2.950.018 euros y 3.205.331 euros respectivamente, en la ampliación de capital aprobada el 29 de julio de 2019 por importe de 986.056 euros y en la ampliación de capital aprobada en fecha 2 de agosto de 2019 por importe de 3.549.675 euros (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a minorar el valor de la participación en 2.596.164 euros ajustando dicho valor contra la prima de emisión.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se adquiere el 32% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 6.030.053 euros y 3.273.599 euros respectivamente (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a minorar el valor de la participación en 7.089.527 euros ajustando dicho valor contra la prima de emisión.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se adquiere el 82% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 7.363.399 euros y 5.181.556 euros respectivamente y en la ampliación de capital aprobada en fecha 2 de

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

agosto de 2019 por importe de 13.816.812 euros (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a minorar el valor de la participación en 17.337.111 euros ajustando dicho valor contra la prima de emisión.

- Atalaya y Carretas, S.L.: Se adquiere el 100% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 20.124.318 euros y 33.552.648 euros respectivamente y en la ampliación de capital aprobada en fecha 29 de julio de 2019 por importe de 5.283.879 euros (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a minorar el valor de la participación en 25.357.845 euros ajustando dicho valor contra la prima de emisión.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se adquiere el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 4.081.835 euros (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a aumentar el valor de la participación en 469.129 euros ajustando dicho valor contra la prima de emisión.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se adquiere el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 1.422.021 euros (ver nota 9). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad ha procedido a minorar el valor de la participación en 381.621 euros ajustando dicho valor contra la prima de emisión.
- Shark Capital, S.A.: Con fecha 21 de noviembre de 2019 se firma escritura de compraventa de acciones mediante la cual El Arverjal, S.L. vende a la Sociedad 24.383 acciones de la sociedad Shark Capital, S.A., de 100 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe total de 3.384.844 euros, representativas del 30% del capital social.
- Atalaya Superficies Comerciales, S.L.: Con fecha 31 de mayo de 2019 la Sociedad adquiere 13.121 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L., al precio 13.121 euros más una prima de asunción de 2.985.946 euros en la ampliación de capital aprobada por el socio único de Atalaya Superficies Comerciales, S.L. el día 28 de mayo de 2019.

Ninguna de las empresas participadas por la Sociedad cotiza en Bolsa.



A collection of approximately 12 handwritten signatures in blue ink, arranged in two rows. The signatures are stylized and vary in complexity, some appearing as simple loops or initials, while others are more intricate scribbles.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

c) Pasivos financieros:

El desglose de los pasivos financieros, excluyendo saldos con administraciones públicas, a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es el siguiente:

(Euros)	Débitos y partidas a pagar		Derivados y otros		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<u>Pasivos financieros a largo plazo</u>						
Deudas con entidades de crédito	72.307.799	20.731.769	-	-	72.307.799	20.731.769
Acreedores por arrendamiento financiero	10.253.825	9.520.852	-	-	10.253.825	9.520.852
Otros pasivos financieros	-	-	1.922.405	911.961	1.922.405	911.961
Total Instrumentos financieros a L/P	82.561.624	30.252.621	1.922.405	911.961	84.484.028	31.164.581
<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>						
Deudas con entidades de crédito	6.025.044	1.161.690	-	-	6.025.044	1.161.690
Acreedores por arrendamiento financiero	574.440	-	-	-	574.440	-
Acreedores comerciales y cuentas a pagar	9.172.690	117.445	-	-	9.172.690	117.445
Con empresas del grupo y asociadas (nota 13)	8.495.164	-	-	-	8.495.164	-
Con terceros	677.526	-	-	-	677.526	-
Otros pasivos financieros	-	-	100.224	833.934	100.224	833.934
Total Instrumentos financieros a C/P	15.772.174	1.279.135	100.224	833.934	15.872.398	2.113.069
Total	98.333.798	31.531.756	2.022.629	1.745.895	100.356.426	33.277.650

A continuación, se detallan las operaciones constituidas con entidades financieras por la Sociedad durante el ejercicio 2019:

- Con fecha 29 de enero de 2019 se ha firmado escritura de constitución de hipoteca de primer rango con la entidad bancaria Caixabank, S.A., asociada al inmueble propiedad de la Sociedad situado en la calle Velázquez 123 de Madrid y cuyo vencimiento se ha fijado el 29 de enero de 2029 con un periodo de carencia del capital de 15 meses. El importe del préstamo asciende a 9.000.000 euros y el importe pendiente de la deuda a 31 de diciembre de 2019 es de 9.000.000 euros. Los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 116.174 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 1,40% anual más Euribor.
- Con fecha 8 de febrero de 2019, y con motivo de la adquisición del inmueble situado en la calle San Onofre de Madrid mediante aportación no dineraria en la ampliación de capital firmada en dicha fecha, la Sociedad se ha subrogado de un préstamo bancario con la entidad bancaria Sabadell. El importe de dicho préstamo es de 7.364.259 euros en el momento de la subrogación, ascendiendo la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 a 7.066.561 euros. Los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 74.629 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable Euribor 12M de más el 1.25% anual y el vencimiento del préstamo está fijado el 31 de julio de 2034.
- Con fecha 4 de junio de 2019 se firma la escritura de fusión por absorción de la sociedad Geslofi, S.L. (ver nota 15), mediante la cual la Sociedad se ha subrogado del arrendamiento financiero inmobiliario con la entidad bancaria BBVA ligado al inmueble situado en el Parque Tecnológico de Zamudio (ver nota 6). El importe total financiado es de 4.855.000 euros, incluida la opción de compra fijada en 39.285 euros. La fecha de vencimiento del arrendamiento financiero es el 21 de diciembre de 2022. El importe pendiente de la deuda a 31 de diciembre de 2019 es de 1.307.413 euros, los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 ascienden 5.734 euros. El tipo de interés de este arrendamiento financiero es de un tipo de interés variable de Euribor 3M más 0,50% anual.
- Con fecha 6 de junio de 2019, y con motivo de la adquisición de un inmueble situado en el Paseo de la Habana de Madrid mediante aportación no dineraria en la ampliación de capital firmada en dicha fecha, la Sociedad se ha subrogado de un préstamo bancario con la entidad bancaria Caixa Popular. El importe de dicho préstamo es de 579.727 euros en el momento de la subrogación, ascendiendo la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 a 556.645 euros. Los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019



2-11-8



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

ascienden a 3.012 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés fijo de 2,00% anual y el vencimiento del préstamo está fijado el 10 de abril de 2032.

- Con fecha 6 de junio de 2019, y con motivo de la adquisición de un inmueble situado en la calle Conde Peñalver de Madrid mediante aportación no dineraria en la ampliación de capital firmada en dicha fecha, la Sociedad se ha subrogado de un préstamo bancario con la entidad bancaria Bankinter. El importe de dicho préstamo es de 428.745 euros en el momento de la subrogación, ascendiendo la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 a 410.493 euros. Los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 3.438 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de Euribor 12M más 1,30% anual y el vencimiento del préstamo está fijado el 26 de enero de 2032.
- Con fecha 6 de junio de 2019, y con motivo de la adquisición de una nave industrial situada en Quart de Quart de Poblet (Valencia) mediante aportación no dineraria en la ampliación de capital firmada en dicha fecha, la Sociedad se ha subrogado de un préstamo bancario con la entidad bancaria Bankinter. El importe de dicho préstamo es de 597.229 euros en el momento de la subrogación, ascendiendo la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 a 541.367 euros. Los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 3.012 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de Euribor 12M más 0,90% anual y el vencimiento del préstamo está fijado el 25 de julio de 2025.
- Con fecha 11 de julio de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de préstamo con la entidad bancaria Caixabank, S.A. y con fecha de vencimiento el 11 de julio de 2029 con un periodo de carencia de capital de 14 meses. El préstamo se encuentra asociado a la compra del inmueble situado en la calle Eduardo Dato (ver nota 6). El importe de dicho préstamo es de 4.500.000 euros, ascendiendo la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 a 4.500.000 euros, los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 19.439 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 1,40% anual más Euribor 3M.
- Con fecha 30 de julio de 2019 se ha firmado una Póliza de Crédito con la entidad Banco Santander por importe de 10.000.000 euros, completamente dispuestos por la Sociedad durante el ejercicio 2019, y cuyo vencimiento se ha fijado el 30 de mayo de 2021, momento en el cual se amortizará completamente el capital principal dispuesto. La deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 es de 10.000.0000 euros, los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 asciende a 41.814 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 1,50% anual más Euribor 3M.
- Con fecha 31 de julio de 2019 se ha firmado una Póliza de Crédito con la entidad bancaria Bankinter por importe de 2.000.000 euros que han sido completamente dispuestos por la Sociedad durante el ejercicio 2019 y cuyo vencimiento es indefinido. La deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 es de 2.000.0000 euros, los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 asciende a 9.719 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 1,20% anual más Euribor 12M.
- Con fecha 21 de noviembre de 2019 se ha firmado una Póliza de Crédito con la entidad bancaria BBVA por importe de 2.000.000 euros, que han sido completamente dispuestos por la Sociedad durante el ejercicio 2019 y cuyo vencimiento se ha fijado el 21 de noviembre de 2020, momento en el cual se amortizará completamente el capital principal dispuesto. La deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 es de 2.000.0000 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 1,75% anual más Euribor 3M.
- Con fecha 21 de noviembre de 2019, con motivo de la adquisición de varios inmuebles situados en la calle los Madrazo de Madrid (ver nota 6), se ha subrogado de un préstamo bancario con la entidad Banco Abanca y con vencimiento 1 de noviembre de 2036. El importe de dicho préstamo en el momento de la adquisición de los inmuebles es de 8.242.389 euros, ascendiendo la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 a 8.208.432 euros, el importe de los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 es de 4.579 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 2,00% anual más Euribor.
- Con fecha 28 de noviembre de 2019 la Sociedad ha firmado un contrato de préstamo con la entidad bancaria Sabadell y con fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2035 con un periodo de carencia de capital de 12 meses. El préstamo se encuentra asociado a la compra del inmueble situado en la Plaza de Fernández Duro, adquirido por la Sociedad el 31 de enero de 2019 (ver nota 6) y al hotel situado en Conil de la Frontera. El importe de dicho préstamo es de 8.200.000 euros, ascendiendo la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2019 a 8.200.000 euros, los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

ascienden a 9.298 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 1,25% anual más Euribor.

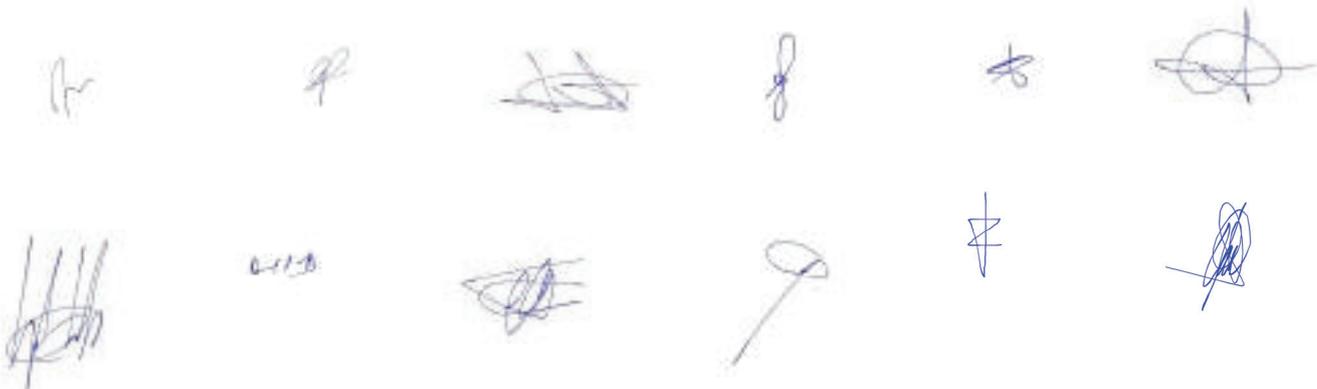
- Con fecha 27 de diciembre de 2019 se firma la escritura de fusión por absorción con la sociedad Mazabi Lanzarote, S.L. (ver nota 15), mediante la cual la Sociedad se ha subrogado de dos préstamos bancarios con las entidades bancarias Banca March y Abanca, por importe de 2.600.000 euros y 6.900.000 euros respectivamente. La fecha a partir de la cual la actividad se realiza por cuenta de la Sociedad es el 29 de julio de 2019. El importe pendiente del préstamo con Banca March a 31 de diciembre de 2019 es de 2.000.000 euros, los intereses devengados y no pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 19.231 euros y los intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio ascienden a 8.944 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 1,75% anual más Euribor. Su vencimiento está fijado el 1 de enero de 2033. En cuanto al segundo préstamo, firmado con la entidad bancaria Abanca, el importe pendiente de la deuda a 31 de diciembre de 2019 es de 6.742.192 euros, los intereses devengados y pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 67.648 euros y los intereses devengados pendientes de pago al cierre del ejercicio ascienden a 11.611 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 2,00% anual más Euribor. Su vencimiento está fijado el 1 de agosto de 2029.
- Con fecha 27 de diciembre de 2019 se firma la escritura de fusión por absorción con la sociedad Starboard S.L. (Sociedad Unipersonal) (ver nota 15), mediante la cual la Sociedad se ha subrogado de un préstamo bancario con la entidad bancaria Bankia y vencimiento 31 de julio del 2020, por importe de 1.400.000 euros. La fecha a partir de la cual la actividad se realiza por cuenta de la Sociedad es el 22 de julio de 2019. El importe pendiente del préstamo a 31 de diciembre de 2019 es de 410.422 euros, los intereses devengados y no pagados durante el ejercicio 2019 ascienden a 2.183 euros. El tipo de interés de esta póliza es de un tipo de interés variable de 0,715% anual más Euribor 3M.

Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo se encuentran registradas las fianzas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles que la Sociedad mantiene en propiedad cuyo importe al cierre del ejercicio 2019 asciende a 1.922.405 euros (911.961 euros en 2018).

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 se corresponde con el efecto del coste amortizado.

Adicionalmente tenemos que considerar para el cuadro de la deuda el importe de 635.002 euros que están reconocidos como menor deuda y se corresponden a gastos de formalización de los distintos pólizas y préstamos que a la fecha de cierre del ejercicio todavía no se habían recibido documentalmente y que se han recibido durante el año 2020.

Los saldos pendientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 con empresas del grupo y asociadas se detallan en la nota 13 de la presente memoria abreviada.



Handwritten signatures and initials in blue ink, arranged in two rows. The top row contains six signatures, and the bottom row contains six signatures, including some that appear to be initials or specific marks.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

El detalle de las deudas con entidades de crédito teniendo en cuenta el efecto del coste amortizado a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Entidad financiera	Concepto	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a		Gasto financiero asociado	Intereses pagados	
						L/P	C/P			
BBVA	Hipoteca	28/04/2017	28/04/2032	Fijo 1,90%	1.875.000	1.781.659	93.341	36.127	36.127	
BBVA	Leasing	28/04/2017	28/04/2032	Fijo 1,60%	9.520.852	9.292.097	228.754	154.241	154.241	
Caixabank	Crédito	14/09/2017	14/09/2027	Variable Eur3+1,50%	17.000.000	11.736.424	605.625	221.254	316.531	
Santander	Préstamo	05/07/2018	05/07/2021	Fijo 0,73%	3.500.000	686.570	1.170.199	18.443	18.443	
Sabadell	Préstamo	08/02/2019	31/07/2034	Variable Eur12+1,25%	7.364.259	6.604.739	447.067	74.629	74.629	
C. Popular	Préstamo	06/06/2019	10/04/2032	Fijo 2,00%	660.000	513.837	40.796	7.535	7.535	
Bankinter	Préstamo	06/06/2019	25/07/2025	Variable Eur12+0,90%	597.229	454.921	87.222	3.012	3.012	
Bankinter	Préstamo	06/06/2019	26/01/2032	Variable Eur12+1,30%	428.745	381.812	28.812	3.438	3.438	
Caixabank	Préstamo	11/07/2019	11/07/2029	Variable Eur3+1,40%	4.500.000	4.376.287	-	19.439	19.439	
Sabadell	Préstamo	28/11/2019	30/11/2035	Variable Eur12+1,25%	8.200.000	8.137.269	42.418	9.298	9.298	
Abanca	Préstamo	21/11/2019	01/11/2036	Variable Eur12+2,00%	8.242.389	7.721.349	445.883	4.579	4.579	
Banca March	Préstamo	29/07/2019	01/01/2023	Variable Eur12+1,75%	2.600.000	1.846.154	162.791	19.231	10.286	
Bankia	Préstamo	22/07/2019	31/07/2020	Variable Eur12+0,71%	1.400.000	-	410.391	2.183	2.183	
Abanca	Préstamo	01/07/2019	01/08/2029	Variable Eur12+2,00%	6.900.000	6.123.315	491.391	67.648	56.037	
Caixabank	Préstamo	29/01/2019	29/01/2029	Variable Eur3+1,40%	9.000.000	8.833.306	-	116.174	20.897	
Bankinter	Crédito	31/07/2019	indefinido	Variable Eur12+1,20%	2.000.000	2.000.000	-	9.719	9.719	
Santander	Crédito	30/07/2019	30/07/2021	Variable Eur3+1,50%	10.000.000	9.784.253	-	41.814	41.814	
Bankinter	Crédito	26/12/2017	indefinido	Variable Eur12+1,20%	2.000.000	1.960.906	-	16.615	16.615	
BBVA	Crédito	21/11/2019	21/11/2020	Variable Eur3+1,75%	2.000.000	-	1.999.109	-	-	
BBVA	Leasing	04/06/2019	21/12/2022	Variable Eur3+0,50%	4.855.000	961.728	345.685	5.734	5.734	
						102.643.474	83.196.626	6.599.484	831.113	810.557

Además del gasto financiero procedente de esta deuda que asciende a 831.113 euros, la Sociedad ha registrado 59.931 euros como otros gastos financieros principalmente originados por la adquisición de las participaciones de Shark Capital, S.A.

Vencimiento de la deuda

El vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2019 (Euros)	Deudas con entidades crédito	Arrendamientos financieros	Débitos por operaciones comerciales	Otros pasivos financieros	Total
Ejercicio 2020	6.025.044	574.440	9.172.690	100.224	15.872.398
Ejercicio 2021	13.475.639	783.172	-	-	14.258.811
Ejercicio 2022	3.549.389	879.840	-	-	4.429.229
Ejercicio 2023	3.660.611	359.261	-	-	4.019.872
Ejercicio 2024	3.775.426	365.132	-	-	4.140.558
Mayor a 5 años	47.846.733	7.866.420	-	1.922.405	57.635.558
Total	78.332.843	10.828.265	9.172.690	2.022.629	100.356.427

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

El vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2018 (Euros)	Deudas con entidades crédito	Arrendamientos financieros	Débitos por operaciones comerciales	Otros pasivos financieros	Total
Ejercicio 2020	1.161.690	-	138.444	-	1.300.134
Ejercicio 2021	1.868.998	228.754	-	-	2.097.752
Ejercicio 2022	1.477.562	347.801	-	-	1.825.363
Ejercicio 2023	835.596	353.485	-	-	1.189.081
Ejercicio 2024	880.875	359.262	-	-	1.240.137
Mayor a 5 años	15.668.738	8.231.550	-	911.961	24.812.249
Total	21.893.459	9.520.852	138.444	911.961	32.464.716

Los administradores consideran que el vencimiento de las fianzas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles que la Sociedad mantiene en propiedad y cuyo valor al cierre del ejercicio 2019 asciende a 1.922.405 euros (911.961 euros en 2018) será superior a 5 años.

En el contrato de crédito con Caixabank, S.A. firmado el 14 de septiembre de 2017, se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value del Proyecto (inmuebles hipotecados por Caixabank, S.A. a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global del total del endeudamiento total y del total de inmuebles de la Sociedad a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 35%.
- Mantenimiento, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,2.

En el contrato de préstamo con Caixabank, S.A. firmado el 29 de enero de 2019, se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value del Proyecto (inmuebles hipotecados por Caixabank, S.A. a lo largo de toda la vida del préstamo) no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global del total del endeudamiento total y del total de inmuebles de la Sociedad a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 35%.
- Mantenimiento, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,2.

En el contrato de préstamo con Caixabank, S.A. firmado el 11 de julio de 2019, se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value del Proyecto (inmuebles hipotecados por Caixabank, S.A. a lo largo de toda la vida del préstamo) no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global del total del endeudamiento total y del total de inmuebles de la Sociedad a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 35%.
- Mantenimiento, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,2.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

A 31 de diciembre de 2019, los administradores consideran que ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, los administradores consideran que los ratios mencionados anteriormente son cumplidos al 31 de diciembre de 2019, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, la Sociedad debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 31 de diciembre de 2019 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000.000 euros, se mantiene una cantidad de 196.110 euros (96.617 euros en 2018).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000.000 euros, se mantiene una cantidad de 31.758 euros.
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500.000 euros, se mantiene una cantidad de 15.750 euros.

9. Patrimonio Neto

Capital suscrito

El capital social al 31 de diciembre de 2018 estaba representado por 5.955.775 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el accionista único. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. Tras los movimientos registrados en el capital durante el ejercicio 2019, que se detallan a continuación, el capital social al 31 de diciembre de 2019 está representado por 21.043.328 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad.

Los movimientos registrados en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio 2019 (sin movimientos durante el ejercicio 2018) son los siguientes:

Con fecha 15 de febrero de 2017 el accionista único en ese momento, El Arverjal, S.L., aprobó una ampliación de capital por importe de 11.545.000 euros. El Arverjal, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la compensación de créditos que la Sociedad tenía frente al mismo en el mismo momento de la ampliación por valor de 11.545.000 euros. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 29 de marzo de 2017 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 28 de abril de 2017.

Adicionalmente, con fecha 4 de septiembre de 2017 El Arverjal, S.L. aprobó una ampliación de capital por importe de 5.400.000 euros. El Arverjal, S.L., acudió a la ampliación mediante el préstamo participativo que la Sociedad tenía frente al mismo por valor de 5.400.000 euros. Dicho préstamo participativo se firma el 26 de abril de 2017 entre ambas partes y es cancelado el 8 de septiembre de 2017 por El Arverjal, S.L. para acudir a la ampliación de capital descrita anteriormente. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 8 de septiembre de 2017 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 10 de octubre de 2017.

Durante el ejercicio 2018 no se produjeron movimientos en el capital social de la Sociedad.

Con fecha 8 de febrero de 2019 el accionista único en ese momento, El Arverjal, S.L., aprueba una ampliación de capital por importe de 8.670.750 euros consistente en la emisión de 867.075 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 3.709.122, lo que supone una prima de asunción de 4.277 euros por participación. Servicios Generales Asmara, S.L. acude a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de un inmueble situado en la calle San Onofre de Madrid, valorado en 19.744.132 euros, con una carga hipotecaria de 7.364.259 euros, lo que supone una aportación de 12.379.872 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 8 de febrero de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 28 de mayo de 2019.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Adicionalmente, el 8 de febrero de 2019 se aprueba en Junta Universal de Socios una ampliación de capital por importe de 11.793.050 euros consistente en la emisión de 1.179.305 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 5.044.761 euros lo que supone una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Carrinsa, S.L. acude a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales de la sociedad Olginsa, S.L. (100% de las participaciones), valoradas en 16.837.811 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 8 de febrero de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 28 de mayo de 2019.

Con fecha 6 de junio de 2019 se aprueba en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 7.744.780 euros consistente en la emisión de 774.478 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 3.313.016 euros lo que supone una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Royo Wood, S.L. acude a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de varios inmuebles, 3 locales y un edificio situado en Madrid y cuatro naves industriales situadas en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia, con un valor total de 12.663.498 euros, con una carga hipotecaria de 1.605.702 euros, lo que supone una aportación de 11.057.796 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 6 de junio de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 19 de julio de 2019.

Con fecha 22 de julio de 2019 se aprueba en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 17.154.290 euros consistente en la emisión de 1.715.429 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 7.342.036 euros lo que supone una prima de asunción de 4,28 euros por participación. Eurozasa, S.L. acude a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones de la sociedad Starboard, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 24.496.326 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 23 de julio de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 19 de septiembre de 2019.

Con fecha 24 de julio de 2019 se aprueba en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 33.935.630 euros consistente en la emisión de 3.393.563 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 14.592.321 euros lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Las sociedades Taresta, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Vanguardian Gestión. S.L. acuden a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi General Dávila, S.L.: Se aportan 5.700 y 6.800 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.553.679 euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportan 4.298 y 5.865 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 3.098.610 euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportan 3.628 y 5.419 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.950.018 euros.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se aportan 5.429 y 7.071 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 6.030.053 euros.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportan 5.378 y 8.378 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 7.363.399 euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportan 16.135 y 4.344 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 20.124.318 euros.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se aportan 7.185 y 16.135 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 4.081.835 euros.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se aportan 12.000 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 1.422.021 euros.
- Mazabi Lanzarote, S.L. Se aportan 17.878 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 904.017 euros.

El valor total de las participaciones aportadas es de 48.527.951 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 24 de julio de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 20 de septiembre de 2019

Adicionalmente, con fecha 24 de julio de 2019 se aprueba en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 42.204.450 euros consistente en la emisión de 4.220.445 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

de 18.147.913 euros lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Las sociedades Amitron, S.L., Signo Once, S.L., Bruno Labrador, S.L., Loui Sur, S.L., Kenvest, S.L., Egolike, S.L., Mazabi Latam, S.L., Dent Vencindario, S.L., Est Km 14, S.L., Suarlopez, S.L., Altamira, S.L., Sanagus, S.L., Inversiones Blanor, S.L., FS Worldwide, S.L. y Abedul, S.L. acuden a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aporta un total de 87.472 participaciones sociales con un valor neto de 4.423.061 euros.
- Mazabi General Dávila, S.L.: Se aporta un total de 26.600 participaciones sociales con un valor neto de 5.434.229 euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aporta un total de 17.324 participaciones sociales con un valor neto de 5.281.919 euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aporta un total de 9.830 participaciones sociales con un valor neto de 3.205.331 euros.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se aporta un total de 6.786 participaciones sociales con un valor neto de 3.273.599 euros.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aporta un total de 9.680 participaciones sociales con un valor neto de 5.181.556 euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aporta un total de 33.964 participaciones sociales con un valor neto de 33.552.648 euros.

El valor total de las participaciones aportadas es de 60.352.343 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 24 de julio de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 20 de septiembre de 2019.

Con fecha 29 de julio de 2019 se aprueba en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 5.173.640 euros consistente en la emisión de 517.364 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 2.224.665 euros lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación. La sociedad Marloes Capital, S.L. y D. Roger de Bellegarde como persona física acuden a la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aportan 15.050 participaciones sociales con un valor neto de 761.017 euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportan 4.439 participaciones sociales con un valor neto de 1.353.409 euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportan 5.377 participaciones sociales con un valor neto de 5.283.878 euros.

El valor total de las participaciones aportadas es de 7.398.305 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 29 de julio de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 20 de septiembre de 2019.

Con fecha 31 de julio de 2019 se aprueba en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 689.550 euros consistente en la emisión de 68.955 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 296.506 euros lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación. La sociedad Mazabi Latam, S.L. acude a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L. valoradas en 986.056 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 1 de agosto de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 20 de septiembre de 2019.

Con fecha 2 de agosto de 2019 se aprueba en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 12.144.410 consistente en la emisión de 1.214.441 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 5.222.096 euros lo que supone una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Las sociedades Estación Km 13, S.L., Agropecuaria del Litoral, S.A., Overseas Global Investments Company LTD, Colle Investments LTD y Bovent, S.A. y D. Roger de Bellegarde y M^a Victoria Sellares como personas físicas, acuden a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportan 25.812 participaciones con un valor neto de 13.816.812 euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportan 10.886 participaciones con un valor neto de 3.549.675 euros.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

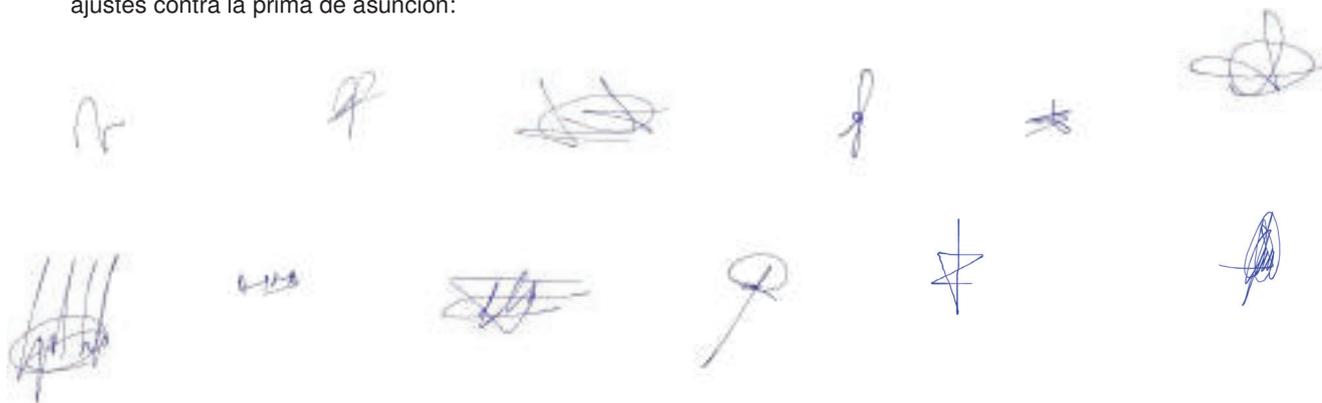
El valor total de las participaciones aportadas es de 17.366.486 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 2 de agosto de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 3 de febrero de 2020

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se aprueba en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 29.433.410 euros mediante aportación dineraria, consistente en la emisión de 2.943.341 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Finalmente, y de conformidad con el artículo 310 de la Ley de Sociedades de Capital, el aumento de capital fue incompleto. Por tanto, tras los desembolsos realizados por los socios, el capital social aumenta mediante aportación dineraria en 15.543.460 euros consistente en la emisión de 1.554.346 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emiten con una prima de asunción global de 5.580.102 euros lo que supone una prima de asunción de 3,59 euros cada participación. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 13 de diciembre de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 26 de febrero del 2020.

Con fecha 29 de noviembre de 2019 se aprueba en Junta General Extraordinaria, y conforme al Pacto de Socios, la adquisición derivativa de participaciones propias por parte de la Sociedad con la finalidad de su posterior amortización para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Sociedades de Capital. Las participaciones propias adquiridas son 140.078 participaciones de la sociedad Royo Wood, S.L., 139.860 participaciones de D. Roger de Bellegarde, 68.955 participaciones de Agropecuaria del Litoral, S.A. y 68.955 participaciones de Mazabi Latam, S.L. Dichas participaciones sociales se adquieren mediante escritura de compraventa los días 4 de diciembre de 2019 y 13 de diciembre de 2019 por un importe total de 5.972.108 euros. En base a esto, y en cumplimiento de lo aprobado el 29 de noviembre de 2019 en Junta General Extraordinaria, se ejecuta la reducción de capital social mediante la amortización de la totalidad de las 417.848 participaciones sociales que posee la Sociedad en autocartera con un valor de 10 euros de valor nominal cada una, es decir, se reduce capital social en la cantidad de 4.178.480 euros. Dicha reducción de capital fue elevada a público el 13 de diciembre de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 27 de marzo de 2020.

En las transacciones descritas anteriormente, la Sociedad ha adquirido porcentajes de participación de entre el 20% y el 100% de distintas sociedades que acaban proporcionando control, cuya actividad es la promoción y explotación inmobiliaria. Por ellos, la Sociedad ha encargado a un experto independiente la valoración de dichas aportaciones para su correcta asignación del precio de compra relacionado con la adquisición de estos activos y pasivos de las sociedades adquiridas, a efectos de presentación de información financiera, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad (Norma de Registro y Valoración 19 "Combinaciones de negocios") donde se establece que la adquirente valorará los activos identificables adquiridos y, en su caso, pasivos asumidos a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

Para las sociedades adquiridas, el valor razonable de sus activos brutos se encuentra fundamentalmente concentrado en sus respectivas inversiones inmobiliarias, cumpliendo la premisa de activo único o grupo de activos similares. Por tanto, las transacciones sobre las sociedades adquiridas por la Sociedad en 2019 se enfocan en el concepto de adquisición de activos, a excepción de la adquisición de Starboard, S.L., ya que dicha sociedad contiene o constituye en sí misma un negocio al cumplir con la definición de negocio de acuerdo con lo establecido en la NRV 19ª del Plan General de Contabilidad, al considerarse negocio su ajuste de valoración ha supuesto la generación de un fondo de comercio (ver nota 15). Para el resto de los activos se han realizado los siguientes ajustes contra la prima de asunción:



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Fecha	Empresa	Porcentaje de participación adquirida	Ampliación de capital	Valor razonable	Importe ajustado en prima de asunción
08/02/2019	OLGINSA, SL	100%	16.837.811	15.459.714	(1.378.098)
24/07/2019	MAZABI GENERAL DAVILA, SL	65%	7.987.909	7.596.718	(391.693)
24/07/2019	MAZABI SANTA EULALIA, SL	53%	9.733.939	14.219.309	4.485.370
24/07/2019	ATALAYA PLAYA BELLA SL	55%	10.691.080	8.094.916	(2.596.164)
24/07/2019	ATALAYA ATOCHA, SL	32%	9.303.652	2.214.125	(7.089.527)
24/07/2019	MAZABI TROPICANA, SL	82%	26.361.767	9.024.656	(17.337.111)
24/07/2019	ATALAYA Y CARRETAS SL	100%	58.960.845	33.603.007	(25.357.844)
24/07/2019	ATALAYA ZORRILLA MADRAZO, SL	20%	4.081.835	4.550.964	469.129
24/07/2019	MAZABI RECOLETOS SL	20%	1.422.021	1.040.400	(381.621)
24/07/2019	MAZABI LANZAROTE, SL	100%	6.088.096	3.115.653	(2.972.443)
			151.468.954	98.919.461	(52.550.002)

Además de los anteriores ajustes a la valoración de las participaciones adquiridas mediante aportaciones no dinerarias, se ha minorado la prima de asunción en 5.433.587 euros por la aportación del Inmueble de San Onofre realizada el 8 de febrero de 2019 al contabilizar el valor del inmueble a su valor razonable neto de su efecto fiscal y 2.581.198 euros por la aportación de inmuebles realizada el 6 de junio de 2019 por parte de la sociedad Royo Wood, S.L. al contabilizar el valor de los inmuebles a su valor razonable neto de su efecto fiscal.

Con fecha 6 de junio de 2019 se realiza ampliación de capital mediante aportación no dineraria especial, por parte de la sociedad Royo Wood, S.L.,

Todos los ajustes comentados anteriormente han supuesto que la prima de asunción sufra una minoración durante el ejercicio 2019 de 60.446.980 euros.

La Sociedad no tiene acciones propias en cartera, ni existen subvenciones, donaciones o legados otorgados a favor de la misma al cierre del ejercicio 2019 y 2018.

Tal como se menciona en la nota 1 de la presente memoria abreviada, la Sociedad ha procedido a cambiar su forma jurídica a la de Sociedad Limitada.

Reserva legal y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no está constituida la reserva legal en su totalidad por parte de la Sociedad.

Estructura accionarial

El accionista único de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 era la entidad El Arverjal, S.L.

Al 31 de diciembre de 2019 las Sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

	% participación	Nº de participaciones
El Arverjal, S.L.	34,73%	7.308.597
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	27,17%	5.717.086
Eurozasa, S.L.	8,15%	1.715.429
Total	70,05%	14.741.112

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Distribución del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los administradores de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

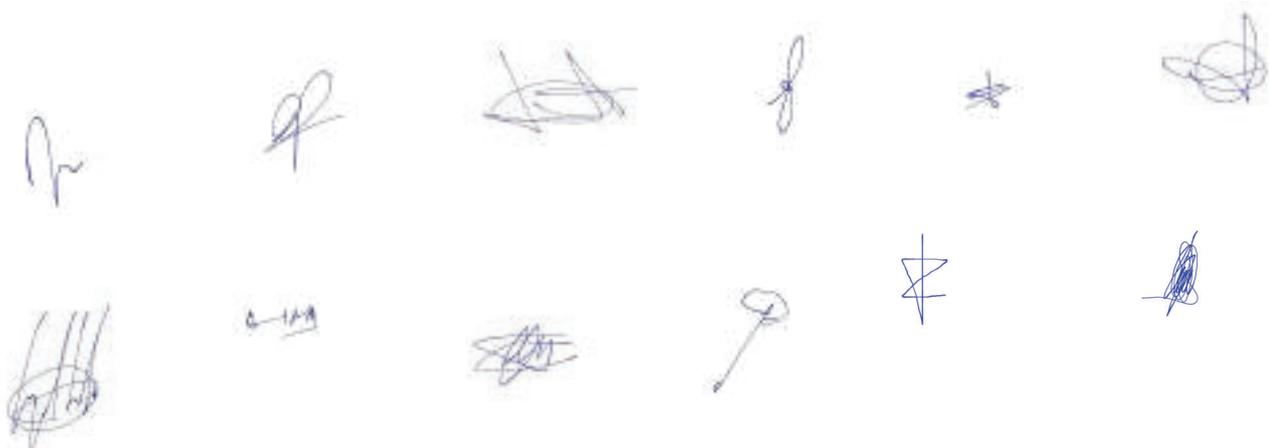
(Euros)	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Base de Reparto		
Resultado del ejercicio	971.152	2.478.613
Distribución		
A reserva legal	97.115	247.861
A reservas voluntarias	97.115	1.215.608
A dividendos	776.922	
Resultado ejercicios anteriores	-	1.015.144
Total	971.152	2.478.613

10. Administraciones públicas y situación fiscal

10.1 Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Activos		
Activos por impuesto diferido	843.610	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	3.263.978	153.145
Hacienda pública deudora por IS	186.088	-
Hacienda Pública deudora por retenciones	-	2.948
Total activos	4.293.676	156.093
Pasivos		
Retenciones e ingresos a cuenta	10.712	7.965
Hacienda pública acreedora por IS	61.598	631.689
Pasivos por impuesto diferido	3.243.438	1.927.048
Organismos de la seguridad social acreedora	4.149	1.690
Otros	-	23.140
Total pasivos	3.319.897	2.591.532



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

10.2. Impuesto sobre sociedades

La conciliación entre resultado y la base imponible de la Sociedad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 se presenta a continuación:

Ejercicio 2019 (euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada			
Resultado contable antes de impuestos	-	460.929	460.929
Diferencias permanentes	-	(2.726.667)	(2.726.667)
Diferencias temporarias:	4.442.582	(593.773)	3.848.809
- con origen en el ejercicio	231.945		231.945
- con origen en ejercicios anteriores	4.210.637	(593.773)	3.616.864
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (-)	-	(1.814.277)	(1.814.277)
Compensación BIN AIE	-	(68.903)	(68.903)
Base liquidable/ (Resultado fiscal)			(300.109)
Base liquidable / (Resultado fiscal) Régimen General 25%			1.486.349
Base liquidable / (Resultado fiscal) Régimen Socimi 0%			(1.786.458)
Cuota íntegra (25%)			371.587
Deducciones			(92.897)
Cuota líquida			278.690
Retenciones y pagos a cuenta			(464.779)
Líquido a ingresar o (devolver)			(186.088)

Con motivo de la venta del inmueble de Virgen de los Peligros, el cual fue adquirido por la Sociedad antes de la adhesión al Régimen SOCIMI, se ha registrado un resultado contable antes de impuestos negativo de 362.992 euros, que ajustado por las diferencias temporales asociadas a dicho inmueble y las compensaciones de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, tributa al tipo general fuera de las ventajas fiscales del Régimen SOCIMI, resultando una base imponible de 1.486.349 euros.

Las diferencias temporarias incluidas en el cálculo de la base imponible de la Sociedad para el ejercicio 2019 proceden de la venta realizada del inmueble Virgen de los Peligros y de la reversión y dotación del deterioro de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las valoraciones RICS que ha sido registrado durante el ejercicio 2019 (ver nota 6). Además, se incluyen diferencias temporales por la diferencia entre la amortización fiscal y contable del fondo de comercio surgido de la fusión con Starboard, S.L. (ver nota 15).

Con motivo de la venta del inmueble de Virgen de los Peligros, la Sociedad ha registrado un beneficio fiscal por importe de 3.841.837 de euros.

Tal como se ha mencionado en la nota 1 de la presente memoria abreviada con fecha 31 de agosto de 2018 mediante acta de decisiones del accionista único, éste decidió la renuncia al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de poder cumplir con todos los requisitos que determinarían la aplicación del mencionado régimen fiscal en el plazo establecido a tal efecto y en concreto el establecido en el artículo 4 la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Dicha renuncia fue comunicada a la Delegación Especial de Madrid – Agencia Estatal de Administración Tributaria en fecha 12 de septiembre de 2018.

Como consecuencia de la renuncia al régimen SOCIMI la Sociedad tuvo que hacer frente al pago de determinados impuestos, según se ha detallado en la nota 1 de la presente memoria abreviada. Asimismo con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General de Socios ha decidido optar de nuevo al Régimen SOCIMI, el cual fue comunicado en la misma fecha a la Delegación de la Administración Tributaria del domicilio de la Sociedad,

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

La conciliación entre resultado y la base imponible de la Sociedad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

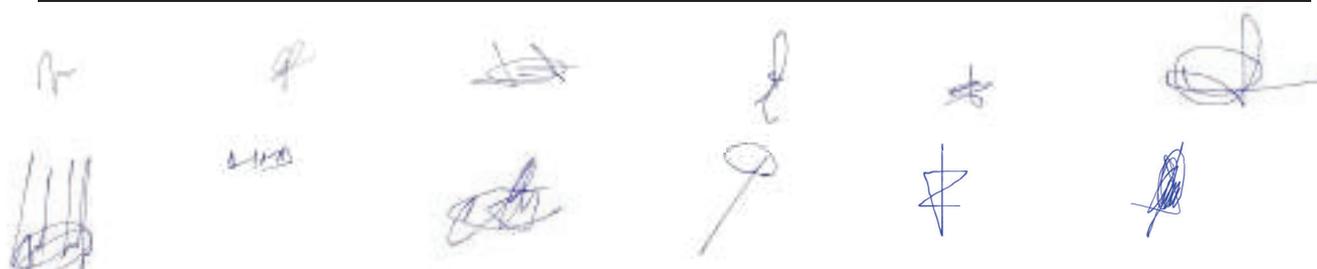
Ejercicio 2018 (euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada			
Resultado contable antes de impuestos	-	3.219.528	3.218.528
Diferencias permanentes	53.833	-	53.833
Diferencias temporarias:	-	(577.990)	(577.990)
- con origen en el ejercicio	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	(577.990)	(577.990)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (-)	-	-	-
Compensación BIN AIE	-	-	(70.375)
Base imponible/(Resultado fiscal)			2.624.996
Cuota íntegra (25%)			656.249
Deducciones			(50.800)
Cuota líquida			605.449
Retenciones y pagos a cuenta			-
Líquido a ingresar o (devolver)			605.449

Las diferencias temporarias incluidas en el cálculo de la base imponible de la Sociedad para el ejercicio 2018 proceden de la reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las valoraciones RICS que ha sido registrado durante el ejercicio 2018 (ver nota 6).

10.3. Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación del resultado del gasto por impuesto para los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	460.929	3.219.529
Impacto de las diferencias temporarias	3.848.809	(577.990)
Impacto de las diferencias permanentes	(2.726.667)	53.833
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (-)	(1.814.277)	-
Compensación BIN AIE	(68.903)	(70.375)
Resultado fiscal	(300.109)	2.624.997
Resultado contable régimen General	1.486.349	2.624.997
Resultado contable régimen SOCIMI	(1.786.458)	-
Cuota íntegra (25%)	(371.587)	(656.249)
Total gasto por impuesto corriente	(371.587)	(656.249)
Deducciones	92.897	50.800
Ajuste activos por impuesto diferido	(110.818)	-
Ajuste pasivos por impuesto diferido	1.052.659	(109.224)
Otros ajustes (gastos procedentes de fusiones y correcciones)	(152.927)	(26.241)
Total gasto diferido	881.810	(84.665)
Total (gasto)/ingreso por impuesto	510.223	(740.914)



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

El desglose del (gasto)/ingreso por impuesto sobre sociedades al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Impuesto corriente		
Por operaciones continuadas	(371.587)	(656.249)
Impuesto diferido		
Por operaciones continuadas	881.810	(84.665)
Total (gasto)/ingreso por impuesto	510.223	(740.914)

10.4. Activos y pasivos por impuestos diferidos registrados

Activos por impuesto diferido

El movimiento durante el ejercicio 2019 de los activos por impuestos diferidos registrados es el siguiente:

(Euros)	Saldo
Total activos por impuesto diferido al 31.12.18	-
Altas procedentes de combinaciones de negocio	231.488
Regularización por valoraciones	722.941
Ajustes por deterioro	(110.818)
Total activos por impuesto diferido al 31.12.19	843.610

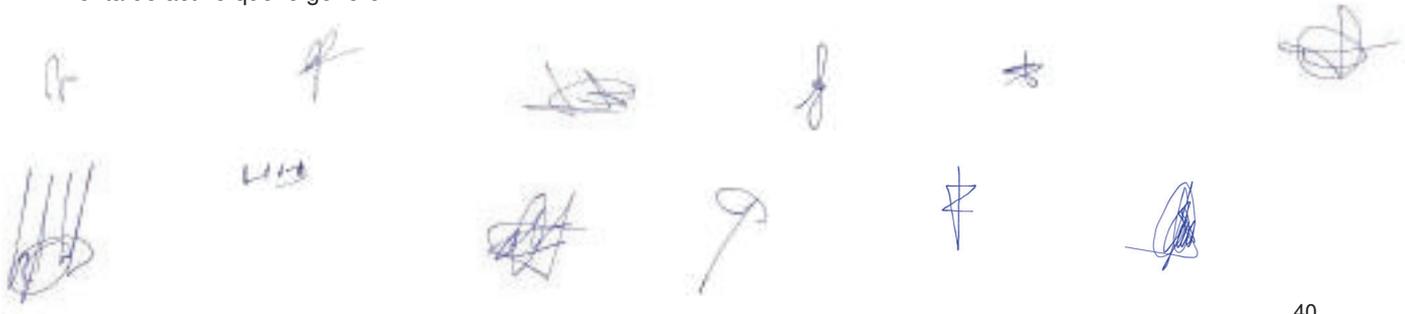
Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en el balance abreviado adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En este sentido, con motivo de las fusiones y ampliaciones de capital mediante aportaciones no dinerarias se han puesto de manifiesto plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo que lo generó.

La Sociedad tiene deducciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2019 por importe de 100.611 euros (0 euros en el ejercicio 2018).

Pasivos por impuesto diferido

Durante el ejercicio 2019 se ha registrado principalmente el impuesto diferido surgido por la fusión con Starboard por importe de 2.474.411 euros (ver nota 15) y los pasivos diferidos procedentes de las ampliaciones de capital celebradas durante el año donde se han puesto de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Al cierre del ejercicio 2018 se encontraba registrado el pasivo diferido surgido de la ampliación de capital celebrada en 2016 con el antiguo accionista único El Arverjal, S.L. donde también se pusieron de manifiesto igualmente pasivos por impuesto diferido con motivo de la valoración diferente contable y fiscal en el momento de la aportación junto con el acogimiento de la operación al régimen de neutralidad fiscal, aspecto que supuso el registro de un pasivo por impuesto diferido por importe de 1.722.365 euros. Las plusvalías comentadas anteriormente y, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo que lo generó.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

(Euros)	Saldo
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.18	(1.927.048)
Altas procedentes de combinaciones de negocio	(2.474.410)
Regularización de pasivos por impuesto diferido	105.361
Venta inmueble Virgen de los Peligros	1.052.659
Total activos por impuesto diferido al 31.12.19	(3.243.438)

(Euros)	Saldo
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.17	(2.152.126)
Regularización de pasivos por impuesto diferido	225.078
Total activos por impuesto diferido al 31.12.18	(1.927.048)

10.5. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos desde su constitución. Los administradores de la Sociedad 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 abreviadas adjuntas.

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.

10.6. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 10/2012

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

La Sociedad, antes del 1 de enero de 2019 mantenía unas reservas negativas de 1.564.664 euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

Las reservas negativas generadas a partir del 1 de enero de 2019 ascienden a 1.624.605 euros.

- 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 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución 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 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

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

No es de aplicación

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 la Ley SOCIMI

Desglose en Anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

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

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad 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.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

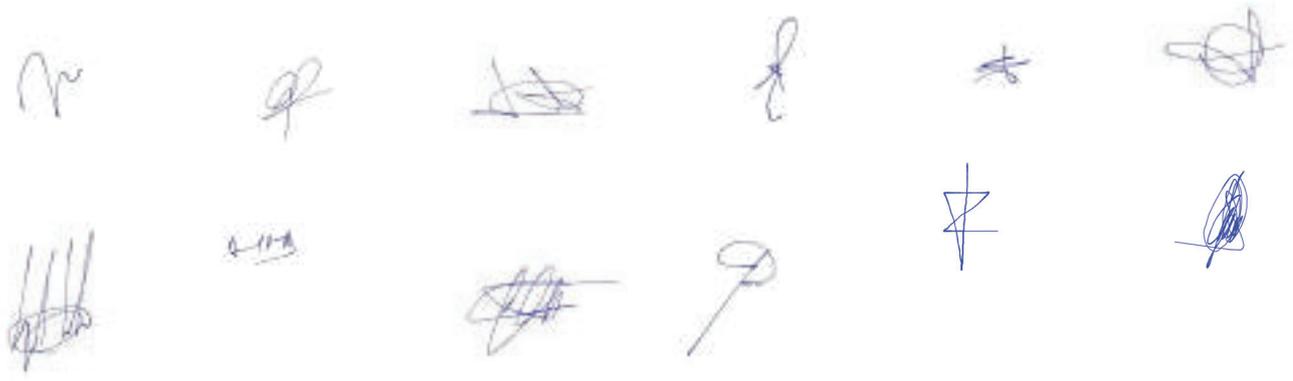
La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	132.383	96.286
Cargas sociales	32.802	28.002
Total	165.185	124.288



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

El número medio de empleados en el curso del ejercicio 2019 y 2018 distribuido por categorías es el siguiente:

	2019	2018
Dirección	-	1
Administración	2	1
Portería	1	1
Total	3	3

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

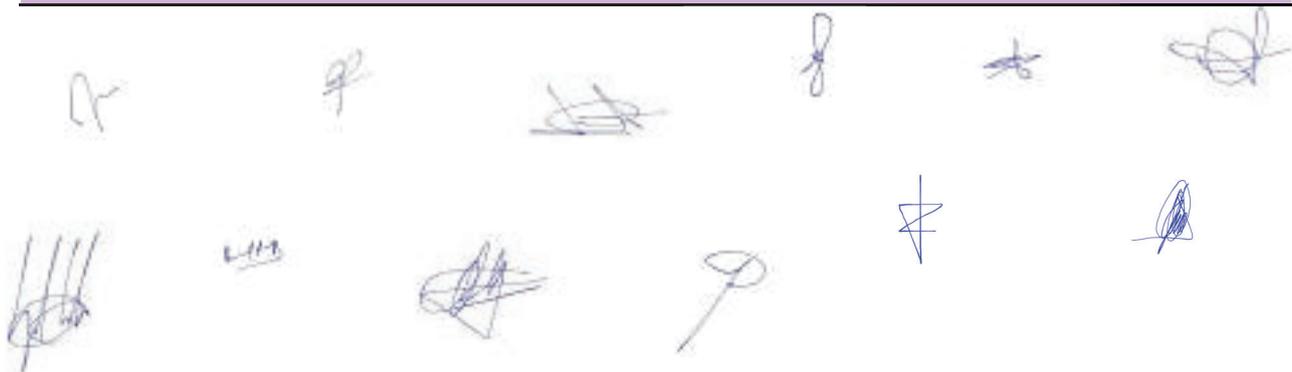
	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	-	-	-	1	-	1
Administración	-	2	2	-	1	1
Portería	1	-	1	1	-	1
Total	1	2	3	2	1	3

Durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Servicios Exteriores

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas es la siguiente:

Servicios exteriores (Euros)	2019	2018
Arrendamientos y cánones	190.616	322.750
Reparaciones y conservación	136.511	72.852
Servicios profesionales independientes	3.092.600	572.771
Transportes	172	451
Primas de seguros	37.328	31.370
Servicios bancarios y similares	26.984	7.147
Publicidad	125.961	13.395
Suministros	319.877	57.065
Otros servicios	17.696	16.087
Otros tributos y gastos	806.115	501.171
Total servicios exteriores	4.753.860	1.595.059



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 presenta el siguiente desglose:

(Euros)	2019	2018
Ingresos financieros	12.293	1.576.451
De valores negociables y otros instrumentos financieros	12.293	1.576.451
Gastos financieros	(945.933)	(921.045)
Por deudas con terceros	(891.045)	(462.733)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(54.888)	(458.312)
Total	(933.640)	655.406

Dentro de los gastos financieros con terceros se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (ver nota 7 apartado c)

12. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

13. Saldos y transacciones con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019 (euros)	Créditos a largo plazo y corto plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
Mazabi Gestión, S.L.	-	383.393	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	8.111.771	-
Mazabi Tropicana, S.L.	1.231.160	-	-
Atalaya y Carretas, S.L.	3.247.500	-	-
Atalaya Atocha, S.L.	90.000	-	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	207.819	-	-
Total	4.776.479	8.495.164	-

Ejercicio 2018 (euros)	Créditos a largo plazo y corto plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
Atalaya Velázquez, S.L.	-	-	833.934
Total	-	-	833.934

El saldo registrado con la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. se corresponde la cantidad pendiente de pago por la compra de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 en la calle Madrazo de Madrid y que ha sido descrita en la nota 6 de la presente memoria.



2-1-13



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Ejercicio 2019 (Euros)	Compras y servicios	Intereses	Otros
Mazabi Gestión, S.L.	8.770.981	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	16.298.453	-	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	12.293	-
Total	25.069.434	12.293	-

Ejercicio 2018 (Euros)	Compras y servicios	Intereses	Otros
Mazabi Gestión, S.L.	(393.961)	-	-
Atalaya Velázquez, S.L.	(16.766.000)	-	-
Total	(17.159.961)	-	-

Las transacciones con Mazabi Gestión, S.L. corresponden al contrato de gestión descrito en la nota 1.1 de la presente memoria. Gran parte de los gastos incurridos durante el ejercicio 2019 se corresponden con la gestión por la intervención en las operaciones de compra de los activos inmobiliarios o en las aportaciones no dinerarias en caso de aportación de una participación o activo inmobiliario, que se encuentran remuneradas al 1,5% de acuerdo con dicho contrato de gestión. Estos gastos han sido capitalizados por la Sociedad como gastos asociados a dichas adquisiciones o ampliaciones de capital contra mayor valor del inmueble o contra menor prima de asunción.

14. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2019, el importe devengado por los miembros del órgano de administración y la alta dirección de la Sociedad ha ascendido a 88.377 euros (50.000 euros en 2018), sin contar con la remuneración de Mazabi Gestión, S.L. anteriormente mencionada. Mazabi Gestión, S.L. se considera entidad vinculada ya que uno de sus administradores lo es también de la Sociedad Gestora.

Durante el ejercicio 2019, al igual que en 2018, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del órgano de administración y la alta dirección de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A cierre del ejercicio 2019 la sociedad contaba con nueve miembros del consejo, de los cuales, ocho son hombres y una mujer (seis de los mismos son representantes de una persona jurídica). En el 2018, los tres miembros del consejo de administración de la Sociedad eran hombres.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del 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 de la Sociedad, 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 al accionista único que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

mantiene 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 que a 31 de diciembre de 2019 existen participaciones directas o indirectas que ostentan en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en la Sociedad.

15. Combinaciones de negocio

En las transacciones descritas en la nota 9 de la presente memoria abreviada, la Sociedad ha adquirido porcentajes de participación de entre el 20% y el 100% de distintas sociedades, cuya actividad es la promoción y explotación inmobiliaria. De estas adquisiciones se han aprobado fusiones durante el ejercicio 2019 con las sociedades Olginsa, S.L. (Sociedad Unipersonal), Geslofi, S.L. (Sociedad Unipersonal), Mazabi Lanzarote, S.L. de las cuales se llegó a obtener el 100% de la participación en el capital social de las mismas. Como se comentaba, el valor razonable de sus activos brutos se encuentra fundamentalmente concentrado en sus respectivas inversiones inmobiliarias, cumpliendo la premisa de activo único o grupo de activos similares. Por tanto, las transacciones sobre las sociedades adquiridas por la Sociedad en 2019 se enfocan en el concepto de adquisición de activos, a excepción de la adquisición de Starboard, S.L., ya que dicha a juicio de los administradores, la sociedad contiene o constituye en sí misma un negocio al cumplir con la definición de negocio de acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración del Plan General de Contabilidad. Al considerarse negocio su ajuste de valoración ha supuesto la generación de un fondo de comercio para la Sociedad.

A continuación se describen las operaciones realizadas durante el ejercicio 2019:

Con fecha 4 de abril de 2019, la Junta de socios ha aprobado el Proyecto Común y Conjunto de Fusión, de fecha 1 de marzo de 2019, por absorción suscrito por los Órganos de Administración de la Sociedad (como sociedad absorbente) y de Olginsa, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Geslofi, S.L. (Sociedad Unipersonal) participada al 100% por la primera de ellas (ambas como sociedades absorbidas) con la liquidación y extinción de todo su patrimonio. Con fecha 4 de junio de 2019 se ha escriturado dicha fusión y la fecha de efectos contables a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran hechas por cuenta de la Sociedad se ha establecido el 8 de febrero de 2019.

La Sociedad ha optado por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria con fecha 1 de agosto de 2019.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la LIS la Sociedad manifiesta que no existen bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente ni que tampoco existían en la transmitente beneficios fiscales en los que la Sociedad se haya subrogado a excepción de los siguientes inmuebles y activos y pasivos diferidos:

- Inmueble situado en la calle Kareaga 109 (Barakaldo), inmueble situado en la calle Vara Quart de Poblet (Valencia) y el inmueble situado en Zamudio (Vizcaya), los cuales han sido incorporados en la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión registrando una disminución de valor en 1.138.982 euros. Además, todos ellos han sido incluidos en la valoración realizada por el experto independiente descrita en la nota 6 de la presente memoria abreviada.
- Activos por impuesto diferido por importe de 428.832 euros y pasivos por impuesto diferido por importe de 489.683 euros procedentes principalmente del efecto fiscal de la revaloración de los inmuebles descritos con anterioridad al contabilizarlos a su valor razonable.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Los balances de situación al 8 de febrero de 2019 de ambas sociedades antes de la fusión son los siguientes:

	<u>Olginsa</u>	<u>Geslofi</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	11.310.122	5.449.156
Inmovilizado material	237	-
Inversiones inmobiliarias	6.971.759	5.449.156
Participaciones a L/P	3.909.294	-
Activos por impuesto diferido	428.832	-
ACTIVO CORRIENTE	3.818.719	137.486
Existencias	2.800	-
Clientes	28.642	-
Activo por impuesto corriente	15.246	-
Otros créditos con Admin. Públicas	7.588	81.972
Inversiones financieras a C/P	424.571	-
Tesorería	3.339.872	55.513
TOTAL ACTIVO	15.128.840	5.586.642








PATRIMONIO NETO	15.087.058	3.700.216
Capital	157.664	6.016
Prima de asunción	3.160	2.274.048
Reserva legal	31.533	1.203
Reservas voluntarias	15.995.525	1.129.440
Resultados de ejercicios anteriores	(1.213.905)	81.599
Resultado del ejercicio	113.082	207.909
PASIVO NO CORRIENTE	39.642	1.640.797
Deudas a largo plazo	-	120.000
Fianzas a L/P	39.642	80.904
Acreedores por arrendamiento financiero	-	1.439.893
Pasivo por impuesto diferido	-	-
PASIVO CORRIENTE	2.140	245.628
Acreedores por arrendamiento financiero	-	226.115
Otras deudas a corto plazo	-	2.604
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.140	16.910
TOTAL PASIVO Y FONDOS PROPIOS	15.128.840	5.586.642






Con fecha 11 de diciembre de 2019, los Administradores han aprobado el Proyecto Común y Conjunto de Fusión, de fecha 1 de junio de 2019, por absorción suscrito por los Órganos de Administración de la Sociedad (como sociedad absorbente) y de Mazabi Lanzarote, S.L. y Starboard S.L. (Sociedad Unipersonal) (ambas como sociedades absorbidas) con la liquidación y extinción de todo su patrimonio. Con fecha 27 de diciembre de 2019 se ha escriturado dicha fusión y la fecha de efectos contables a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran hechas por cuenta de la Sociedad se ha establecido el 24 de julio de 2019 para Mazabi Lanzarote, S.L. y 22 de julio de 2019 para Starboard, S.L. (Sociedad Unipersonal).

La Sociedad ha optado por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria con fecha 20 de marzo de 2020.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la LIS la Sociedad manifiesta que no existen bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente ni que tampoco existían en la transmitente beneficios fiscales en los que la Sociedad se haya subrogado a excepción de los siguientes inmuebles y activos y pasivos diferidos:

- El inmueble situado en Cala Mandía (Mallorca) y el inmueble situado en el Centro Comercial Bahía Plaza (Cádiz) los cuales han sido incorporados a la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión,

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

suponiendo una disminución respecto a su valor contable de 2.972.443 euros en el inmueble de Cala Mandiá y de 3.433.624 euros en el inmueble del Centro Comercial Bahía Plaza. Como se indica al principio de la presente nota, la operación con Starboard, S.L.U. ha sido considerada como adquisición de un negocio por lo que su ajuste de valor del inmueble de Bahía Plaza ha supuesto un incremento del fondo de comercio (véase nota 6). Además, estos inmuebles han sido incluidos en la valoración realizada por el experto independiente descrita en la nota 6 de la presente memoria abreviada no siendo necesario corregir dicho valor al 31 de diciembre de 2019.

- Pasivos por impuesto diferido por importe de 2.474.411 euros procedentes de Starboard, S.L.U..

Los balances de fusión de las sociedades absorbidas antes de la fusión se muestran a continuación:

	<u>Mazabi Lanzarote, S.L.</u>	<u>Starboard, S.L.U.</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	7.177.864	24.101.306
Inmovilizado material	517.119	266.782
Inversiones inmobiliarias	6.660.746	23.589.841
Inversiones financieras a largo plazo	-	244.683
ACTIVO CORRIENTE	185.376	1.124.340
Clientes	-	47.068
Otros créditos con Adm. Públicas	18.297	244.070
Periodificaciones a corto plazo	221	7.466
Tesorería	166.858	825.736
TOTAL ACTIVO	7.363.241	25.225.647
PATRIMONIO NETO	4.971.321	21.542.844
Capital	120.400	4.798.954
Prima de asunción	4.740.329	-
Reserva legal	12.784	959.791
Reservas voluntarias	77.783	14.747.536
Otras reservas	-	299.793
Resultado del ejercicio	20.024	736.771
PASIVO NO CORRIENTE	2.063.333	3.227.838
Deudas a largo plazo	2.000.000	410.398
Fianzas a L/P	63.333	343.030
Pasivos por impuesto diferido	-	2.474.411
PASIVO CORRIENTE	328.587	454.964
Deudas a corto plazo	300.000	350.406
Otras deudas a corto plazo	13.653	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.934	104.558
TOTAL PASIVO Y FONDOS PROPIOS	7.363.241	25.225.647



2020



9

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

16. Hechos posteriores

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

La mayoría de los Gobiernos han tomado medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados (salvo los de primera necesidad y sanitarios), cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre, lo que está afectando de manera significativa a la economía global.

En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales si bien se han realizado extensiones posteriores. A la fecha de las presentes cuentas anuales, la vigencia del estado de alarma se ha prorrogado hasta el 24 de mayo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses.

No obstante, los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de valoración de activos: un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por esta pandemia podría afectar al valor de sus activos y de forma indirecta al de sus participadas. No obstante, los Administradores consideran que esta situación no llegará a impactar, dado el elevado importe de las plusvalías tácitas y la condición de sus activos.
- Riesgo operacional y de negocio: la Sociedad ha mantenido contactos con casi la totalidad de los inquilinos llegando a acuerdos de bonificaciones parciales de rentas en algunos casos o de mantenimiento de la condición contractual en otros, dependiendo del tipo de actividad en su caso. En este sentido, aunque esta pandemia producirá una minoración en el cobro de las rentas, los Administradores consideran que no existirán tensiones de liquidez ya que se cuenta con tesorería suficiente, pero en caso de haberlas, podría acogerse a los nuevos créditos ICO disponibles.
- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez de la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido y dado el bajo endeudamiento financiero actual, los Administradores consideran que esta situación no tendrá impacto en el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Tras un análisis exhaustivo de la situación financiera de la Sociedad y el análisis de los riesgos anteriormente mencionados; los Administradores han decidido formular las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente a lo anterior, se han puesto de manifiesto los siguientes Hechos Posteriores al cierre del ejercicio 2019:

Cambios estatutarios:

- Con fecha 9 de enero de 2020, se inscribió en el Registro Mercantil el cambio de denominación de la Sociedad a "Silicius Real Estate, S.L."
- Con fecha 10 de enero de 2020 y 29 de enero de 2020, se inscribieron en el Registro Mercantil sendas modificaciones estatutarias para la adaptación de la Sociedad al régimen especial tributario (SOCIMI).
- En los días 29 y 30 de enero de 2020, se inscribieron en el Registro Mercantil los siguientes cambios en el órgano de administración:
 1. Nombramiento de Vicente Gómez de la Cruz como vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad.
 2. Nombramiento de Juan Antonio Gutiérrez Hernando como Consejero Delegado de la Sociedad.



MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

3. Nombramiento de las siguientes sociedades mercantiles como miembros del Consejo de Administración:

- a. Eurozasa, S.L.
- b. Amitrón, S.L.
- c. Kenvest Restoration, S.L.
- d. Suarlopez, S.L.

- Con fecha 3 de febrero de 2020, se inscribió en el Registro Mercantil la ampliación de capital mediante aportación no dineraria por importe de 12.144.410 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.214.441 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal con una prima de asunción total de 5.222.096,30 euros, lo que corresponde a una prima de asunción de 4,30 euros por cada participación social. En consecuencia, el importe total que se desembolsó ascendió a 17.366.506,30 euros y el importe del capital social ascendió hasta la cuantía de 199.068.300 euros.

Las aportaciones de las participaciones sociales de las mercantiles "Atalaya Playabella" y "Mazabi Tropicana" objeto de la ampliación de capital anterior, cualificaron a efectos fiscales como canje de acciones descrito en el artículo 76.5 de la Ley 27/2014 del impuesto de Sociedades.

- Con fecha 18 de febrero de 2020, se inscribió en el Registro Mercantil la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 40.000.004,19 euros incluyendo en el referido importe la prima de asunción.

Mediante la ampliación de capital dineraria propuesta, se pretende emitir y poner en circulación 1.554.346 nuevas participaciones sociales de 10 euros de valor nominal y una prima de asunción de 3,59 euros, lo que hace un total de 15.543.460 euros incluida la prima de emisión.

Se prevé expresamente que la asunción de la ampliación de capital dineraria sea incompleta, de conformidad con el artículo 310 de la Ley de Sociedades de Capital, en caso de que finalmente no acudan la totalidad de los socios o posibles inversores a la ampliación por el importe total proyectado.

En consecuencia, el importe del capital social total queda fijado en 214.611.760 euros

- El 26 de febrero de 2020, se inscribió en el Registro Mercantil la operación de fusión por absorción de "Mazabi Lanzarote, S.L." y "Starboard, S.L.U" por parte de la Sociedad.

- Con fecha 27 de marzo de 2020, se inscribió en el Registro Mercantil la reducción de capital por importe de 4.178.480 euros mediante la amortización y eliminación de 417.848 participaciones sociales, de forma que la cifra de capital social quedará fijada en 210.433.280 euros.

- Con fecha 27 de febrero de 2020, se elevó a público la ampliación de capital mediante aportación no dineraria a la que acude íntegramente la sociedad "Merlin Properties SOCIMI, S.A.", aportando el "Centro Comercial La Fira", el "Centro Comercial Thader" y el parque de medianas superficies alquilado a Leroy Merlin sito en el Centro Comercial Nassica".

El aumento de capital se formalizó mediante la creación de 11.021.783 de participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una y una prima de asunción total de 62.824.163,10 euros lo que supone una prima de asunción de 5,70 euros por participación.

De este modo, la cifra de capital social queda aumentada en un importe de 110.217.830 euros hasta la cifra de 320.651.110 euros.

- Con fecha 27 de febrero de 2020, se acuerda aumentar a 12 el número de consejeros que conformarán el Consejo de Administración y se nombran cuatro nuevos consejeros:

- a) Merlin Properties SOCIMI, S.A., la cual designa como consejero persona física a D. Miguel Ollero Barrera.
- b) Merlin Retail S.L.U. la cual designa como consejero persona física a D. Francisco Rivas González.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

- c) La Vital Centro Comercial y de Ocio, S.L.U. la cual designa como consejero persona física a D. Juan Criado Docando.
- d) Atalaya Inversiones Financieras, S.L. la cual designa como consejero persona física a D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria.

Negocio y financiación:

- Con fecha 6 de febrero de 2020, la Sociedad firmó la cancelación y amortización total del préstamo con garantía hipotecaria del activo "Los Madrazo" por importe de 8.183.867,18 euros que mantenía con la entidad financiera "Abanca Corporación Bancaria, S.A." en esa misma fecha, la Sociedad firma con la entidad "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A." un nuevo préstamo hipotecario con la garantía de ese mismo activo por importe de 16.000.000 euros.
- El día 10 de marzo de 2020, la Sociedad elevó a público la novación y modificación del préstamo hipotecario por importe de 8.200.000 euros que mantenía vivo con la entidad financiera "Banco Sabadell, S.A." incrementándolo hasta un total de 15.000.000 euros e introduciendo como garantía el Centro Comercial Bahía Plaza.
- Con fecha 10 de marzo de 2020, la Sociedad firmó con la entidad financiera "Banco Santander, S.A.", una póliza de préstamo con promesa de hipoteca por importe de 12.000.000 euros y vencimiento el 10 de marzo de 2021.
- Con fecha 6 de abril de 2020, la Sociedad firmó con la entidad financiera "Banco Santander, S.A." una póliza de circulante por importe de 2.075.000 euros y con vencimiento el 6 de abril de 2025.
- Con fecha 16 de abril de 2020, la Sociedad firmó con la entidad financiera "Abanca Corporación Bancaria, S.A." la novación y modificación de condiciones del préstamo vivo con garantía hipotecaria sobre el activo "Conforama de Castellón".

En la actualidad y debido a la situación de emergencia sanitaria definida en los párrafos anteriores, la Sociedad viene trabajando en reforzar su posición de tesorería y liquidez, para incluso en el peor de los escenarios tener la capacidad financiera suficiente para afrontar todos sus pagos presentes y futuros. En virtud de lo anterior, la Sociedad mantiene en una situación muy avanzada y pendiente de formalizar, las siguientes operaciones de financiación:

- Firma de la novación con un año de carencia de la hipoteca sobre el activo de "San Onofre, 5" con la entidad financiera "Banco Sabadell, S.A."
- Firma de una póliza de crédito por importe de 2.000.000 euros con la entidad financiera "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A."
- Firma de un préstamo personal con prenda de derechos de crédito por importe de 7.500.000 euros con la entidad financiera "Caixabank, S.A."
- Firma de una póliza bancaria por importe de 4.000.000 euros con la entidad financiera "Bankinter, S.A."

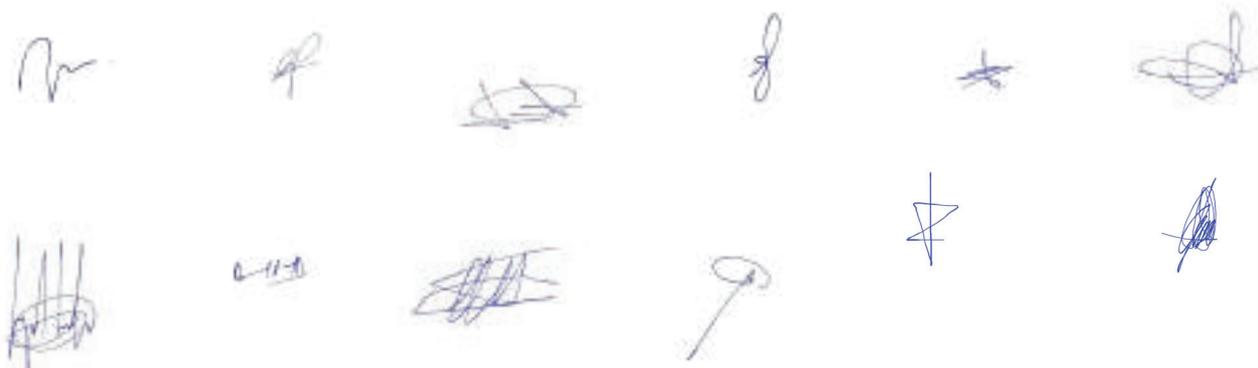
Por último, resaltar que los Administradores están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación y del negocio, con constantes reuniones y negociaciones con prácticamente la totalidad de los inquilinos, con el fin de seguir afrontando con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Adicionalmente a lo anterior, los administradores consideran, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales abreviadas.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2019

Anexo I – Detalle de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad

Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Velázquez, 136	Madrid	Madrid	23/08/2016	23/08/2016	Comercial
Paseo de la Castellana, 178	Madrid	Madrid	23/08/2016	23/08/2016	Comercial
Paseo de Yeserías, 9	Madrid	Madrid	23/08/2016	23/08/2016	Comercial/oficina
Blanca de Navarra, 10	Madrid	Madrid	23/08/2016	23/08/2016	Comercial
Hotel Conil Park	Conil de la Frontera	Cádiz	27/04/2017	27/04/2017	Hotel
Obenque, 4	Madrid	Madrid	28/04/2017	28/04/2017	Oficinas
Amara, 20	San Sebastián	Guipúzcoa	26/09/2017	26/09/2017	Comercial
Velázquez, 123	Madrid	Madrid	20/04/2018	20/04/2018	Comercial/oficinas
Avda. de Aragón, 148-150	Vigo	Pontevedra	13/12/2018	13/12/2018	Comercial
Plaza Fernández Duró, 3	Zamora	Zamora	31/12/2019	31/12/2019	Local/Viviendas
Parque Tecnológico Zamudio	Zamudio	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Oficinas
Careaga, 109	Barakaldo	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Industrial
Dels Fuster, 1	Valencia	Valencia	08/02/2019	08/02/2019	Industrial
San Onofre, 5	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Hotel
San Joaquín, 8	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Comercial
Paseo de la Habana, 16	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Comercial
Conde de Peñalver, 60	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Comercial
Felipe V, 2	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Comercial
Plaza Mayor, 6	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Comercial
Riu Segura	Valencia	Valencia	06/06/2019	06/06/2019	Industrial
CC Bahía Plaza	Cádiz	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Comercial
Urb Cala Mandía	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Industrial
Carretas, 10 - Paz, 11	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Hotel / Comercial
Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Local/viviendas



Silicius Real Estate, S.L.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2019

El Consejo de Administración de SILICIUS REAL ESTATE, S.L. (anteriormente denominada Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.) con fecha 3 de junio de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



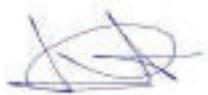
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

(presidente del Consejo de Administración)



D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Vicente Gómez de la Cruz

(Vocal del Consejo de Administración)



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. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria

(Vocal del Consejo de Administración)



Eurozasa, S.L.

Persona física representante Dña. Concepción Díaz Guerrero

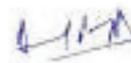
(Vocal del Consejo de Administración)



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 Suarez López

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Retail, S.L.U.

Persona física representante D. Francisco Rivas González

(Vocal del Consejo de Administración)

Silicius Real Estate, S.L.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2019



La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U.

**Persona física representante D. Juan
Criado Docando**

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties Socimi, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

**Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes
(actualmente denominada Silicius Real Estate
SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes)**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2019

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L.) por encargo de los administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate, S.L. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Valoración de las Inversiones Inmobiliarias**

Tal y como se indica en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las inversiones inmobiliarias constituyen un 93% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.7, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 3.878 miles de euros. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 436.120 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida ("*exit yield*"), llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 2.1 y 2.2 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que describen que los administradores de la Sociedad dominante han formulado las cuentas anuales consolidadas de conformidad con las NIIF-UE por primera vez. Siendo de aplicación la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, se ha considerado como fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2018 y se han detallado los criterios de transición a la nueva normativa. Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado considerando las NIIF-UE en vigor al 31 de diciembre de 2019. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2018, y a 1 de enero de 2018, que se incluyen a efectos comparativos en los estados de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, no han sido auditadas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

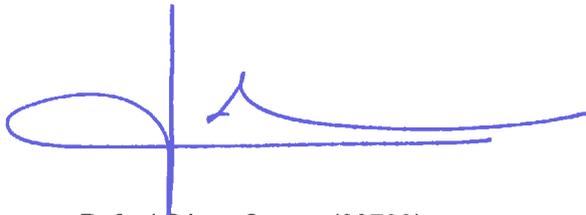
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

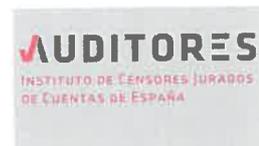
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de junio de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/12531

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



**SILICIUS REAL ESTATE, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a short vertical stroke.

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIOTERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019 DE SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES)**

ÍNDICE

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....	1
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL.....	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.....	10
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	27
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	31
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	33
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	35
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	43
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	46
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR.....	50
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	51
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR PARTICIPACIÓN.....	52
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR.....	59
13. INGRESOS Y GASTOS.....	64
14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS.....	67
15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL.....	70
16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES.....	74
17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES.....	74
18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	76
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012.....	80
20. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS.....	82
21. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	82
22. HECHOS POSTERIORES.....	82
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN.....	87
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019.....	88



BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018 (*)	1 de enero de 2018 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE				
Inmovilizado intangible	5	5.624	-	-
Inversiones inmobiliarias	6	436.120	113.600	81.930
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	7.978	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	2.415	806	391
Otros activos financieros		2.415	806	391
Activos por impuesto diferido		1.386	174	323
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		453.523	114.580	82.644
ACTIVO CORRIENTE				
Anticipos a proveedores	8	132	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		5.732	380	416
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	598	-	-
Deudores varios	8 y 9	973	220	416
Créditos con las Administraciones Públicas	15	4.161	160	-
Inversiones financieras a corto plazo	8	-	-	12.564
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	7.160	5.272	12.435
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		13.024	5.652	25.415
TOTAL ACTIVO		466.547	120.232	108.059

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

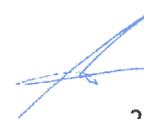


BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018 (*)	1 de enero de 2018 (*)
PATRIMONIO NETO				
Capital social	11	210.433	59.558	59.558
Ganancias acumuladas y otras reservas	11.1	14.591	9.171	10.186
Ajustes por cambio de valor		-	-	1.003
Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante		5.038	9.643	(1.015)
Patrimonio neto atribuible a los socios de la sociedad dominante		230.062	78.372	69.732
Participaciones no dominantes		21.918	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		251.980	78.372	69.732
PASIVO NO CORRIENTE				
Provisiones a largo plazo	16	1.059	-	162
Deudas a largo plazo	8	158.958	31.165	12.052
Deudas con entidades de crédito	8 y 12	145.755	20.732	1.875
Otras deudas	8	10.254	9.521	9.521
Otros pasivos financieros	8	2.949	912	656
Pasivos por impuesto diferido	15	25.854	7.917	5.891
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		185.871	39.082	18.105
PASIVO CORRIENTE				
Provisiones a corto plazo	16	227	-	-
Deudas a corto plazo	8 y 12	9.664	1.162	17.000
Deudas con entidades de crédito	8	8.940	1.162	17.000
Otras deudas	8	574	-	-
Otros pasivos financieros	8	150	-	-
Proveedores, entidades vinculadas Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8 y 18	8.917	834	1.369
Proveedores y otras cuentas a pagar	8, 12 y 18	5.898	120	1.830
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	774	662	23
Anticipos de clientes	12	3.216	-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		28.696	2.778	20.222
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		466.547	120.232	108.059

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.



**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	13	11.645	4.250
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	3.878	9.593
Otros ingresos de explotación		14	7
Gastos de personal	13	(171)	(124)
Sueldos, salarios y asimilados		(137)	(96)
Cargas sociales		(34)	(28)
Otros gastos de explotación		(7.487)	(1.596)
Servicios exteriores	13	(6.484)	(1.095)
Otros tributos		(1.003)	(501)
Deterioro del inmovilizado intangible	5	(264)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.615	12.130
Ingresos financieros	13	12	1.574
Gastos financieros	13	(1.385)	(463)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	(55)	(458)
Diferencias de cambio	13	5	-
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	7	(339)	-
RESULTADO FINANCIERO		(1.762)	653
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.853	12.783
Impuestos sobre las ganancias	15	(121)	(3.140)
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.732	9.643
Atribuible a los Socios de la Sociedad dominante		5.038	9.643
Atribuible a la participación no dominante		694	-
RESULTADO POR PARTICIPACIÓN:	11		
RESULTADO BÁSICO POR PARTICIPACIÓN (en euros):		0,38	1,62
RESULTADO DILUIDO POR PARTICIPACIÓN (en euros):		0,38	1,62

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.



**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en miles de euros)

Nota	1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018 (*)
Resultado del ejercicio	5.732	9.643
Otro resultado global	-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los socios de la sociedad dominante	5.038	9.643
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante	694	-

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 11)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11)	Ajustes por cambios de valor	Resultado del		TOTAL
				ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante (Nota 11)	Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante	
SALDO 1 DE ENERO DE 2018 (*)	59.558	10.186	1.003	(1.015)	69.732	69.732
Resultado del ejercicio	-	-	-	9.643	9.643	9.643
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	9.643	9.643	9.643
Distribución del resultado	-	(1.015)	-	1.015	-	-
Otros	-	-	(1.003)	-	(1.003)	(1.003)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (*)	59.558	9.171	-	9.643	78.372	78.372
SALDO 1 DE ENERO DE 2019	59.558	9.171	-	9.643	78.372	78.372
Resultado del ejercicio	-	-	-	5.038	5.038	5.732
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	5.038	5.038	5.732
Ampliación de capital (netos de costes de emisión) (Nota 11)	155.054	(2.429)	-	-	152.625	152.625
Reducciones de capital (Nota 11)	(4.179)	(1.794)	-	-	(5.973)	(5.973)
Distribución del resultado	-	9.643	-	(9.643)	-	-
Adquisiciones de negocio y otros (Nota 11.2)	-	-	-	-	21.346	21.346
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	-	(122)	(122)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	150.875	5.420	-	(9.643)	146.652	167.876
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019	210.433	14.591	-	5.038	230.062	251.980

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.



SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Nota	1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018(*)
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		5.853	12.783
Ajustes del resultado		(1.890)	(10.246)
Deterioro del inmovilizado intangible	5	264	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	55	458
Ingresos financieros	13	(12)	(1.574)
Gastos financieros	13	1.385	463
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(3.878)	(9.593)
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	339	-
Cambios en el capital corriente		4.854	(2.368)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(6.478)	41
Otros activos corrientes		347	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	8.502	(2.440)
Otros pasivos corrientes		(684)	256
Otros activos no corrientes		3.167	(266)
Otros pasivos no corrientes		-	41
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(1.752)	(612)
Pago de intereses		(1.752)	(463)
Impuestos pagados		-	(149)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.065	(443)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por inversiones			
Entrada de caja neta en la adquisición de negocios	14	17.531	-
Inversiones financieras		-	12.338
Cobros por inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	2.474	-
Pagos por inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(2.999)	-
Cobros por Inversiones inmobiliarias	6	9.800	-
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(97.854)	(22.077)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(71.048)	(9.739)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	21.123	-
Reducciones de capital	11	(5.973)	-
Otros		805	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		49.916	3.019
Emisión de deuda financiera	12	70.479	3.019
Devolución deuda financiera	12	(20.563)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		65.871	3.019
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.888	(7.163)
Efectivo al inicio del ejercicio	10	5.272	12.435
Efectivo al final del ejercicio	10	7.160	5.272

(*) No auditado.

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Silicius Real Estate, S.L. (anteriormente denominada Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.) (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.

En fecha 14 de septiembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por entonces Socio único se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad dominante pasándose a denominar Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. Igualmente, en el mismo acta se cambió el domicilio social por el actual sito en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006). Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública en fecha 27 de septiembre de 2018 y fueron inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2018.

Igualmente, con fecha 14 de diciembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por aquel entonces accionista único se procedió a la transformación de la Sociedad dominante en sociedad limitada, hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 28 de diciembre de 2018. Dicha transformación de sociedad anónima a sociedad limitada fue inscrita inicialmente el 31 de diciembre de 2018, si bien la misma se subsanó e inscribió definitivamente en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019. Asimismo, en fecha 8 de febrero de 2019, la Sociedad dominante pierde su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital que se describe en la nota 11 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

En fecha 29 de noviembre de 2019 y mediante acta de Junta General Extraordinaria de Socios se procede al cambio de denominación social pasándose a denominar Silicius Real Estate, S.L. Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública en fecha 2 de diciembre de 2019 e inscrito en el Registro Mercantil en fecha 9 de enero de 2020.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2016 el entonces Socio único decidió que la Sociedad dominante se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos.

Dicho lo anterior, en fecha 31 de agosto de 2018, mediante acta de decisiones del entonces Socio único, éste decidió la renuncia al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de poder cumplir con todos los requisitos que determinarían la aplicación del mencionado régimen fiscal en el plazo establecido a tal efecto, y en concreto, el establecido en el artículo 4 la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Dicha renuncia fue comunicada a la Delegación Especial de Madrid – Agencia Estatal de Administración Tributaria en fecha 18 de septiembre de 2018.

Como consecuencia de la renuncia al régimen SOCIMI, la Sociedad dominante tuvo que hacer frente al pago de determinados impuestos por importe total de 149 miles de euros en fecha 19 de septiembre de 2018 y recargos e intereses por importe de 23 miles de euros los cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 si bien los mismos fueron satisfechos el 20 de febrero de 2019.

Posteriormente, la Sociedad dominante comunicó de nuevo 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.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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 participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas o 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 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.
- 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.

Adicionalmente, la Sociedad dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad dominante no satisfice.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

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. 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 período 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

- 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 de los Administradores de la Sociedad dominante es que todos los requisitos se cumplen por lo que no procede registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate, S.L., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, “el Grupo”) desde el 8 de febrero de 2019. A 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018 no existía Grupo debido a que la Sociedad dominante no poseía control sobre ninguna dependiente.

El Grupo está conformado por la Sociedad dominante y las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2019 (ver nota 6 y 14 sobre combinaciones de negocio):

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Atalaya Carretas, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	100,00%
Mazabi Tropicana, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	82,08%
Mazabi General Dávila, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	65,17%
Atalaya Playabella, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	54,64%
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	53,21%
Santa Eulalia Hotelera, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	53,21%



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para todos los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y han sido formuladas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". Estas cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad dominante del ejercicio 2018 fueron formuladas el 4 de junio de 2019 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de socios con fecha 26 de junio de 2019.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad dominante del ejercicio 2019 fueron formuladas el 3 de junio de 2020 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de socios con fecha 25 de junio de 2020.

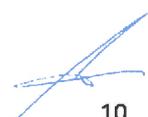
A 31 de diciembre de 2019, a pesar de ser Grupo, la Sociedad dominante estaba dispensada de consolidar (conforme al artículo 43 del Código de Comercio por la dispensa de la obligación de consolidar para aquellos grupos de sociedades que no superen un determinado tamaño), pero con motivo de la futura cotización de las acciones, ha decidido con carácter voluntario la formulación de las presentes cuentas consolidadas.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

A lo largo de la memoria se desglosan cifras comparativas que no han sido auditadas.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 22 de junio de 2021 y se espera que sean aprobadas por los socios sin modificación.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

2.2 Transición de información financiera consolidada a NIIF-UE

Debido a que la Sociedad dominante no era matriz de ningún grupo a 31 de diciembre de 2018 ni a 1 de enero de 2018, a efectos comparativos se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales de la Sociedad (preparadas bajo Plan General Contable, "PGC") homogenizada con los siguientes impactos:

a) Balance

La conciliación del balance presentado a 1 de enero de 2018 con el balance de la Sociedad dominante a 1 de enero de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros A 1 de enero de 2018		
	Normativa local (PGC)	Impactos de transición a NIIF-UE	NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	66.763	15.167	81.930
Inversiones financieras a largo plazo	391	-	391
Activo por impuesto diferido	-	323	323
Total activo no corriente	67.154	15.490	82.644
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	416	-	416
Inversiones financieras a corto plazo	12.564	-	12.564
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12.435	-	12.435
Total activo corriente	25.415	-	25.415
TOTAL ACTIVO	92.569	15.490	108.059
PATRIMONIO NETO			
Capital social	59.558	-	59.558
Ganancias acumuladas y otras reservas	(1.564)	11.750	10.186
Ajustes por cambios de valor	1.003	-	1.003
Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante	(1.015)	-	(1.015)
Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante	57.982	11.750	69.732
Total patrimonio neto	57.982	11.750	69.732
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	162	-	162
Deudas a largo plazo	12.052	-	12.052
Pasivos por impuesto diferido	2.152	3.739	5.891
Total pasivo no corriente	14.366	3.739	18.105
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	17.000	-	17.000
Proveedores, entidades vinculadas	1.369	-	1.369
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.697	-	1.697
Periodificaciones a corto plazo	156	-	156
Total pasivo corriente	20.222	-	20.222
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	92.570	15.489	108.059



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Los impactos de la transición NIIF-UE se corresponden con la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) y su correspondiente impacto fiscal.

La conciliación del balance presentado a 31 de diciembre de 2018 con el balance de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2018		
	Normativa local (PGC)	Impactos de transición a NIIF-UE	NIIF-UE
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias	88.870	24.730	113.600
Inversiones financieras a largo plazo	806	-	806
Activo por impuesto diferido	-	174	174
Total activo no corriente	89.676	24.904	114.580
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	380	-	380
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.272	-	5.272
Total activo corriente	5.652	-	5.652
TOTAL ACTIVO	95.328	24.904	120.232
PATRIMONIO NETO			
Capital social	59.558	-	59.558
Ganancias acumuladas y otras reservas	(2.579)	11.750	9.171
Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante	2.479	7.164	9.643
Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante	59.458	18.914	78.372
Total patrimonio neto	59.458	18.914	78.372
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	31.165	-	31.165
Pasivos por impuesto diferido	1.927	5.990	7.917
Total pasivo no corriente	33.092	5.990	39.082
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	1.996	-	1.996
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	782	-	782
Total pasivo corriente	2.778	-	2.778
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95.328	24.904	120.232

Los impactos de la transición NIIF-UE se corresponden con la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) y su correspondiente impacto fiscal.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

Asimismo, en la transición a la NIIF-UE el Grupo ha evaluado la aplicación de la NIIF16 en relación a sus arrendamientos, concluyendo que los impactos de la aplicación de la misma no son significativos.

b) Conciliación del resultado del ejercicio 2018

La conciliación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 con el resultado del ejercicio de la Sociedad dominante terminado el 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de euros		
	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018		
	Normativa local (PGC)	Impactos de transición a NIIF- UE	NIIF-UE
Importe neto de la cifra de negocios	4.250	-	4.250
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	-	9.593	9.593
Otros ingresos de explotación	3	4	7
Gastos de personal	(124)	-	(124)
Otros gastos de explotación	(1.596)	-	(1.596)
Amortización	(548)	548	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	582	(582)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.567	9.563	12.130
RESULTADO FINANCIERO	653	-	653
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.220	9.563	12.783
Impuesto sobre las ganancias	(741)	(2.399)	(3.140)
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.479	7.164	9.643
Atribuible a los Socios de la Sociedad dominante	2.479	7.164	9.643

Los impactos de la transición NIIF-UE se corresponden con la valoración posterior al reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a valor razonable (NIC 40) y su correspondiente impacto fiscal.

c) Impacto de la transición a las NIIF-UE sobre el Estado de flujos de efectivo

La transición a las NIIF-UE no tiene un impacto sobre el Estado de flujos de efectivo. La práctica totalidad de las diferencias se incluyen dentro de los flujos de efectivo de las actividades de explotación como ajustes al resultado y se corresponde con los impactos de la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable.

2.3 Normas, modificaciones e interpretaciones

Al ser un primer adoptante de las NIIF-UE, el Grupo utiliza las mismas políticas contables en su balance de apertura al 1 de enero de 2018 y a lo largo de todos los ejercicios presentados en estas primeras cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF-UE. Estas políticas contables cumplen los requisitos de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2019, teniendo en cuenta las excepciones requeridas y las exenciones permitidas por la NIIF 1.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación [NIC 8.29]

- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) "Definición de materialidad (o importancia relativa)"
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia"
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio"
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19"
- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia – Fase 2"

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos"
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes"
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto"
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato"
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020:
 - o NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF"
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros"
 - o NIIF 16 "Arrendamientos"
 - o NIC 41 "Agricultura"
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

2.4 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- 1) precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- 2) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y
- 3) proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2019, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

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 julio de 2017 - “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. y Técnicos en Tasación, S.A.).

b) Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en relación al régimen que regula las SOCIMI.

c) Combinaciones de negocio

A la fecha de adquisición de una sociedad dependiente, las NIIF-UE requieren un análisis de si se está comprando un negocio o un conjunto de activos netos, que no cumple la definición de un negocio según la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” (Nota 2.22).

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

Cuando el Grupo adquiere acciones de una entidad que constituye un grupo de activos netos, el coste se distribuye entre los activos y pasivos individuales identificables dentro del grupo, basándose en los valores razonables relativos de los mismos en la fecha de adquisición.

Cuando el Grupo adquiere acciones de una entidad que constituye un negocio, en la fecha de adquisición, se distribuye el coste de la combinación de negocios entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la sociedad adquirida. Dichos activos y pasivos se valoran inicialmente por su valor razonable.

El exceso del coste de la combinación de negocios sobre la participación de la adquirente en el valor razonable de los activos netos adquiridos se reconoce como fondo de comercio.

d) Acuerdos conjuntos y control conjunto

En la aplicación de NIIF 10 y NIIF 11 sobre las inversiones, el Grupo realiza estimaciones y juicios contables al momento de determinar la existencia de control o de control conjunto, y de realizar la clasificación, en el caso de los acuerdos conjuntos, entre negocios conjuntos y operaciones conjuntas.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

2.5 Consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control (Ver Anexo I). El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, incluyéndose en las cuentas anuales consolidadas la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo y eliminándose las operaciones y saldos entre las empresas del Grupo. Las políticas contables de las dependientes se han modificado en los casos en que ha sido necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. Las participaciones no dominantes en resultados y patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en la cuenta de resultados consolidada, en el balance consolidado, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y en el estado consolidado del resultado global.

La fecha de cierre del ejercicio de las dependientes coincide con la de la Sociedad dominante.

b) Acuerdos Conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos (Ver Anexo I). Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

conjuntos y ha determinado que cuatro sean clasificados como negocios conjuntos y uno sea clasificada como operaciones conjuntas.

Las operaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos directos sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad de la que participa y, por tanto, emplea el método de participación para contabilizar su participación en la entidad.

La parte proporcional de las partidas del balance y de la cuenta de resultados de las operaciones conjuntas se integran en el balance y la cuenta de resultados de la entidad partícipe en función de su porcentaje de participación, así como los flujos de efectivo en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de los acuerdos conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación.

La fecha de cierre del ejercicio de los negocios conjuntos y los acuerdos conjuntos coincide con la de la Sociedad dominante.

Información relevante sobre el método de la participación

Bajo el método de la participación, la inversión se reconoce inicialmente a coste, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto se reduce, pero se mantiene la influencia significativa, sólo la participación proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global consolidado se reclasifica a resultados consolidados cuando es apropiado.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus negocios conjuntos se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición se reconoce en otro resultado global consolidado con el correspondiente ajuste al importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de un negocio conjunto es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que hubiera incurrido en obligaciones legales o implícitas o realizados pagos en nombre del negocio conjunto.

En cada fecha de presentación de información financiera, el Grupo determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en el negocio conjunto. Si este fuese el caso, el Grupo calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable del negocio conjunto y su importe en libros y reconoce dicho importe en "Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación" en la cuenta de resultados consolidada.

Los resultados procedentes de las transacciones ascendentes y descendentes entre el Grupo y sus negocios conjuntos se reconocen en los en las cuentas anuales consolidadas del Grupo sólo en la medida que correspondan a las participaciones de otros inversores en los negocios conjuntos no relacionados con el inversor. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se han modificado cuando ha resultado necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Los resultados de dilución surgidas en inversiones en negocios conjuntos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

No se han producido enajenaciones de estas participaciones durante 2019.

2.6 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Comité de Inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

2.7 Inversiones inmobiliarias

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital, o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se describe en la Nota 6.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el coste del elemento reemplazado se incluye en el valor en libros de la propiedad, y se reevalúa su valor razonable.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

2.8 Fondo de comercio



**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El fondo de comercio representa el exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables de la dependiente adquirida en la fecha de adquisición.

El fondo de comercio relacionado con adquisiciones de dependientes se incluye en activos intangibles y el relacionado con la adquisición de negocios conjuntos se incluye en Inversiones contabilizadas por el método de participación. El fondo de comercio de dependientes se somete anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de su valor y se lleva a coste menos pérdidas por deterioro acumuladas. Las pérdidas y ganancias por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

El fondo de comercio se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) a efectos de evaluar su recuperabilidad. La asignación se hace a aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de la combinación de negocios en las que surge el fondo de comercio identificadas de acuerdo con los segmentos operativos.

El importe recuperable de una UGE se determina en función de los cálculos de su valor de uso o de su valor razonable menos los gastos de venta, el mayor de los dos. Estos cálculos utilizan flujos de efectivo proyectados basados en presupuestos financieros aprobados por la dirección y que cubren un periodo de diez años. Los flujos de efectivo más allá de ese periodo de diez años se extrapolan utilizando tasas de crecimiento constantes.

Las revisiones de las pérdidas por deterioro del valor del fondo de comercio se realizan anualmente o con más frecuencia si sucesos o cambios en las circunstancias indican una potencial pérdida por deterioro.

Cualquier pérdida por deterioro se reconoce como un gasto y posteriormente no se revierte.

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida y el fondo de comercio no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. A cada cierre el Grupo revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

2.10 Activos financieros

a) Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

b) Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global.

c) Activos financieros a coste amortizado

Las inversiones en instrumentos de deuda que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Dichos activos se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

d) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Las inversiones en instrumentos de deuda que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se dan de baja contable, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en pérdidas y ganancias cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se miden a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

f) Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

2.11 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

b) Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.12 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.13 Capital social y resultado por participación

El capital social está representado por participaciones.

Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El resultado básico por participación se calcula dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las participaciones ordinarias entre el número medio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el ejercicio y excluyendo las participaciones propias.

Para el resultado diluido por participación se ajustan las cifras usadas en la determinación del resultado básico por participación para tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las participaciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de participaciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las participaciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

2.14 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores leyes, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto o en el otro resultado global el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto o en el otro resultado global, respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

2.15 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:



**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.16 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

2.17 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, cuando es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y cuando el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.18 Reconocimiento de ingresos

El importe neto de la cifra de negocios representa los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo.

a) Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler bajo contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles, clasificados como inversiones inmobiliarias, se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, distribuyéndose igualmente de forma lineal los costes iniciales de los contratos de arrendamiento operativo. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, se reconoce durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler.

b) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

2.19 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los socios de la Sociedad. La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.20 Medio ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

2.21 Efectivo y otros activos equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.22 Combinaciones de negocios

El método contable de adquisición se usa para contabilizar todas las combinaciones de negocio, con independencia de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios, con excepciones limitadas, se valoran inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El Grupo reconoce cualquier participación no dominante en la entidad adquirida sobre una base de adquisición a valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los activos identificables netos de la entidad adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos cuando se incurre en ellos.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El exceso de:

- la contraprestación transferida
- el importe de cualquier participación no dominante en la entidad adquirida, y
- el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación en el patrimonio previa en la entidad adquirida,

sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son menores que el valor razonable de los activos netos identificables de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en resultados como una compra en condiciones muy ventajosas.

2.23 Empresa en funcionamiento

Si bien el fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2019 es negativo en 15.672 miles de euros, el Grupo cuenta con 4.914 miles de euros de créditos no dispuestos a 31 de diciembre de 2019, y como se detalla en la nota 22 y nota 3, el Grupo cuenta a fecha de formulación con nuevas deudas a largo plazo no dispuestas que ascienden a 10.675 miles de euros, lo que daría lugar a un fondo de maniobra negativo de 83 miles de euros que se cubre con las ampliaciones de los vencimientos a largo plazo de deudas por importe de 21.967 miles de euros firmadas en marzo 2020 y enero 2021. Adicionalmente, el ratio de endeudamiento global del Grupo es del 40% a 31 de diciembre de 2019, y la Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo en relación con la media del sector.

Es por ello que los administradores del Grupo han formulado las presentes Cuentas Anuales Consolidadas sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en el presente Balance. Ver nota 22 para más información sobre los impactos del COVID-19.

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. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 8 y Nota 12). A 31 de diciembre de 2019 el

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 88.594 miles de euros (17.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 17.000 miles de euros a 1 de enero de 2018) y a tipo fijo asciende a 66.102 miles de euros (4.894 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 1.875 miles de euros a 1 de enero de 2018).

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 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.

c) Riesgo de liquidez

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).

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

	Miles de euros		
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Deudas con entidades de crédito y otras deudas	165.523	31.415	28.396
Efectivo y equivalente de efectivo	7.160	5.272	12.435
Posición neta de tesorería	7.160	5.272	12.435
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	4.914	2.000	-
Total reservas de liquidez	12.074	7.272	12.435
Activo corriente	13.024	5.652	25.415
Pasivo corriente	28.696	2.778	20.222

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Fondo de maniobra	(15.672)	2.874	5.193
-------------------	----------	-------	-------

Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2019 en relación con sus líneas de créditos.

La tabla de la nota 8b) presenta un análisis de los pasivos financieros agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los valores resultantes del método del coste amortizado (valores contables), que básicamente coinciden con los flujos de efectivo esperados descontados (sin incluir los intereses que se devenguen en el futuro). Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Si bien el fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2019 es negativo en 15.672 miles de euros, el Grupo cuenta con 4.914 miles de euros de créditos no dispuestos a 31 de diciembre de 2019, y como se detalla en la nota 22, el Grupo cuenta a fecha de formulación con nuevas deudas a largo plazo no dispuestas que ascienden a 10.675 miles de euros, lo que daría lugar a un fondo de maniobra negativo de 83 miles de euros que se cubre con las ampliaciones de los vencimientos a largo plazo de deudas por importe de 21.967 miles de euros firmada en marzo 2020 y enero 2021 (nota 22).

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 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018 son los siguientes:

	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Deudas con entidades de crédito y otras deudas	165.523	31.415	28.396
Patrimonio Neto	251.980	78.372	69.732
Deuda financiera + Patrimonio neto	417.503	109.787	98.128
Apalancamiento con entidades financieras	40%	29%	29%

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 y activos financieros

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 pueden 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 la valoración.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

- 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.

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

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	436.120	436.120
Total activos	-	-	436.120	436.120

31 de diciembre de 2018

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	113.600	113.600
Total activos	-	-	113.600	113.600

1 de enero de 2018

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	81.930	81.930
- Inversiones financieras a corto plazo	-	-	12.564	12.564
Total activos	-	-	94.494	94.494

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han producido transferencias de niveles.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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:

31 de diciembre de 2019	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	3.692	976	3.913	2.285	618	161	-	11.645
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.122	(1.532)	(804)	(470)	3.592	(30)	-	3.878
Gastos operativos	(2.117)	(1.106)	(834)	(1.550)	(154)	(40)	(1.843)	(7.644)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(264)	-	-	-	-	-	(264)
Resultado de explotación	4.697	(1.926)	2.275	265	4.056	91	(1.843)	7.615
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	12	12
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	332	69	(740)	-	-	(339)
Gastos financieros	(364)	(2)	(60)	(308)	(14)	-	(687)	(1.435)
Resultado financiero	(364)	(2)	272	(239)	(754)	-	(675)	(1.762)
Resultado antes de impuestos	4.333	(1.928)	2.547	26	3.302	91	(2.518)	5.853
Impuestos sobre las ganancias	(1.015)	-	-	103	-	-	791	(121)
Resultado del ejercicio	3.318	(1.928)	2.547	129	3.302	91	(1.727)	5.732

31 de diciembre de 2018	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	831	-	2.764	662	-	-	-	4.257
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	300	-	3.883	5.410	-	-	-	9.593
Gastos operativos	(137)	-	(218)	(659)	-	-	(706)	(1.720)
Resultado de explotación	994	-	6.429	5.413	-	-	(706)	12.130
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	1.574	1.574
Gastos financieros	-	-	(252)	(190)	-	-	(479)	(921)
Resultado financiero	-	-	(252)	(190)	-	-	1.095	653
Resultado antes de impuestos	994	-	6.177	5.223	-	-	389	12.783
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-	-	-	(3.140)	(3.140)
Resultado del ejercicio	994	-	6.177	5.223	-	-	(2.751)	9.643

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

Los ingresos ordinarios procedentes de transacciones con un cliente inquilino de la propiedad Castellana 178, representan aproximadamente el 10% o más de sus ingresos ordinarios (1.164 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 1.197 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), incluidos dentro del segmento de Retail.

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 las cuentas anuales consolidadas. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2019	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	187.544	25.573	102.116	74.122	56.293	7.562	313	453.523
Inversiones inmobiliarias	187.034	18.510	97.530	72.899	52.641	7.499	7	436.120
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	3.331	1.110	3.537	-	-	7.978
Otros activos no corrientes	510	7.063	1.255	113	115	63	306	9.425
Activos corrientes	5.593	747	2.158	1.458	-	-	3.068	13.024
Pasivos no corrientes	85.888	2.829	32.591	38.777	14.747	511	10.528	185.871
Pasivos corrientes	14.097	1.386	1.185	959	9.005	87	1.977	28.696

31 de diciembre de 2018	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	11.750	-	56.129	46.701	-	-	-	114.580
Inversiones inmobiliarias	11.600	-	55.693	46.307	-	-	-	113.600
Otros activos no corrientes	150	-	436	394	-	-	-	980
Activos corrientes	-	-	-	-	-	-	5.652	5.652
Pasivos no corrientes	162	-	23.954	13.109	-	-	1.858	39.082
Pasivos corrientes	-	-	-	-	-	-	2.778	2.778

1 de enero de 2018	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	11.363	-	45.709	25.573	-	-	-	82.644
Inversiones inmobiliarias	11.300	-	45.320	25.310	-	-	-	81.930
Otros activos no corrientes	63	-	389	263	-	-	-	714
Activos corrientes	-	-	-	-	-	-	25.415	25.415
Pasivos no corrientes	137	-	6.215	11.591	-	-	162	18.105
Pasivos corrientes	8.561	-	8.596	-	-	-	3.066	20.222

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

	Miles de euros	
	Fondo de comercio	Total
Activos no corrientes		
A 1 de enero de 2018		
Coste	-	-
Deterioro del valor acumulado	-	-
Importe neto en libros	-	-
Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018		
Importe neto en libros inicial	-	-
Importe neto en libros final	-	-
A 31 de diciembre de 2018		
Coste	-	-
Deterioro del valor acumulado	-	-
Importe neto en libros	-	-
A 1 de enero de 2019		
Importe neto en libros inicial	-	-
Combinaciones de negocio (Nota 14)	5.888	5.888
Deterioro	(264)	(264)
Importe neto en libros final	5.624	5.624
A 31 de diciembre de 2019		
Coste	5.888	5.888
Deterioro del valor acumulado	(264)	(264)
Importe neto en libros	5.624	5.624

Durante el ejercicio 2019 se ha puesto de manifiesto un fondo de comercio por importe de 5.889 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 ha completado 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	5.624
Total	5.624



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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 ejercicio 2019, el importe recuperable de las unidades generadoras 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 31 de diciembre de 2019, se ha producido un cargo por deterioro de valor de 264 miles de euros, lo que ha supuesto la reducción del importe en libros de la UGE hasta su importe recuperable.

A 31 de diciembre de 2019, el importe recuperable del fondo de comercio completa es de 5.624 miles de euros.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en 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	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Retail - Comercial	16	6	5
Oficinas	7	3	2
Hotel	6	1	-
Centro Comercial	1	-	-
Logístico	2	-	-
Residencial	4	-	-
Total	36	10	7

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2018	81.930
Adquisiciones	22.077
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	9.593
Saldo a 31.12.2018	113.600
Combinaciones de negocios (Nota 14)	181.980
Adquisiciones	146.462
Bajas	(9.800)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.878
Saldo a 31.12.2019	436.120

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Combinaciones de negocio y Adquisiciones

Con fecha 8 de febrero de 2019 la Sociedad Dominante, Silicius Real Estate, S.L., comienza a ser matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") tras la adquisición de Geslofi, S.L. (posteriormente fusionada), Starboard, S.L.(posteriormente fusionada), Mazabi Lanzarote, S.L. (posteriormente fusionada), Olginsa, S.L (posteriormente fusionada), Atalaya Carretas, S.L, Mazabi Tropicana, S.L., Mazabi General Dávila, S.L., Atalaya Playabella, S.L., y Mazabi Santa Eulalia, S.L.

Ver las adquisiciones mediante ampliaciones de capital explicadas en la Nota 11.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Segmento	Miles de euros
Combinaciones de negocio (Nota 14)	
Hotel	122.634
Oficinas	32.251
Centro Comercial	20.180
Logístico	3.149
Retail	3.766
	181.980
Adquisiciones	
Hotel (1)	36.641
Oficinas (2)	2.612
Logístico	4.380
Retail (2)	39.623
Residencial (3)	49.049
Mejoras en activos (4)	14.157
	146.462

- (1) Como consecuencia de las ampliaciones de capital descritas en la Nota 11, la Sociedad dominante adquirió el 53% de las participaciones de la sociedad Mazabi Santa Eulalia, S.L., sociedad que mantiene como inversión inmobiliaria un hotel situado Santa Eulalia (Ibiza).

Mazabi Santa Eulalia, S.L. posee el 100% de las participaciones de Mazabi Santa Eulalia Hotelera, S.A. (en adelante SEHSA), la cual es propietaria del Hotel Iberostar Santa Eulalia situado en Ibiza. Existe un derecho de opción de compra firmado el 31 de enero de 2017 sobre el 100% de las participaciones de SEHSA ante la sociedad Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. El precio de este derecho de opción de compra se estableció en 3.200 miles de euros, que fueron pagados por Iberostar mediante la inversión en obras y mejoras en el Hotel Iberostar Santa Eulalia, las cuales fueron realizadas durante el ejercicio 2017. El derecho de opción de compra podrá ejercitarse a partir del 1 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 y en el caso de ejercitarse, ambas partes acordaron la firma de escritura de compraventa por la venta del 100% de las participaciones de SEHSA al precio de la opción de compra por 37.000 miles de euros, menos el importe de la inversión mínima y determinado endeudamiento. Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. notificó la opción de compra con fecha 29 de septiembre de 2020 y la ejerció con fecha 22 de diciembre de 2020.

- (2) Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Sociedad dominante adquirió mediante escritura de compraventa el 30% de las acciones de Shark Capital, S.A. por importe de 3.384 miles de euros. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias propiedad de Shark Capital, S.A. según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 11.351 miles de euros s. Los activos adquiridos fueron los siguientes:
- Local comercial en Vauxhall Bridge Road (Londres).
 - Oficinas en Reguliersdwasstraat (Ámsterdam).
 - Locales comerciales en Route d'Arlon, Strassen (Luxemburgo).

Tras la adquisición, el Grupo integra los activos y pasivos de la sociedad Shark Capital, S.A. de manera proporcional a su participación al considerarse una operación conjunta de acuerdo a la NIIF 11.

Adicionalmente, las principales adquisiciones del segmento retail se corresponden con las compraventas del edificio en la Plaza Fernández Duró 3 en Zamora por 8.244 miles de euros, el edificio "Grecia Conforama" en Castellón por 14.660 miles de euros y el edificio en calle Eduardo Dato 12 en Madrid por 8.956 miles de euros, con fechas 31 de marzo de 2019, 31 de julio de 2019 y 11 de julio de 2019 respectivamente.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

- (3) Las principales adiciones del segmento residencial corresponden con la compraventa realizada con fecha 21 de noviembre de 2019 de cuatro inmuebles situados en la calle los Madrazo 6, 8 y 10 de Madrid mediante escritura pública de fecha 21 de noviembre de 2019. El coste total de compraventa asciende a 32.000 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 402 miles de euros. Por otro lado, con fecha 8 de febrero se adquirió el edificio en la calle San Onofre 5 de Madrid por un importe total de 14.508 miles de euros.
- (4) 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, 9.047 miles de euros en el inmueble Hotel Tropicana, 2.005 miles de euros en el inmueble Hotel Carretas y 1.206 miles de euros en el inmueble Hotel Conil Park.

Bajas

- Con fecha 24 de mayo de 2019 se formaliza la venta del edificio sito en Virgen de los Peligros, 3 de Madrid, mediante escritura pública de fecha 24 de mayo de 2019. El precio de venta ha sido de 9.800 miles de euros.

Entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 el Grupo completó las siguientes transacciones:

Adquisiciones

- Con fecha 20 de abril de 2018, la sociedad Dominante firmó la escritura pública de compraventa del inmueble situado en la calle Velázquez 123 de Madrid a la sociedad Atalaya Velázquez, S.L. El coste total de compra (incluyendo gastos e impuestos asociados a la transacción) ha sido de 17.007 miles de euros, de los cuales 1.500 miles de euros ya habían sido abonados en el ejercicio 2017 mediante contrato de arras y se encontraban registrados como inversiones inmobiliarias en curso y anticipos.
- Con fecha 13 de diciembre de 2018, la sociedad Dominante adquirió un local comercial situado en Vigo. El coste total de la compra (incluyendo gastos e impuestos asociados en la transacción) ascendió a 6.290 miles de euros.
- A fecha 31 de diciembre de 2018 hay registrados en adquisiciones 185 miles de euros de obra en curso.

La Sociedad dominante se ha subrogado en todos los contratos de arrendamiento procedentes de los inmuebles adquiridos mediante adquisiciones o aportaciones de capital no dinerarias en las sucesivas ampliaciones de capital.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	11.645	4.250
Ingresos por rentas variables	328	-
Ingresos por rentas fijas	11.317	4.250
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(667)	(245)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(3.733)	(1.472)
	7.245	2.533

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se alquilan a inquilinos bajo arrendamientos operativos con alquileres a pagar mensualmente. Las carteras de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de actividad de los inquilinos.

Si bien el Grupo está expuesto a cambios en el valor residual al final de los arrendamientos actuales, el Grupo generalmente firma nuevos arrendamientos operativos y, por lo tanto, no experimentará inmediatamente ninguna reducción en el valor residual al final de estos arrendamientos. Las expectativas sobre los valores residuales futuros se reflejan en el valor razonable de los inmuebles.

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

	Miles de euros		
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
En 1 año	12.359	3.876	1.652
Entre uno y dos años	16.406	3.815	1.591
Entre dos y tres años	14.006	3.687	1.591
Entre tres y cuatro años	11.094	3.039	1.591
Entre cuatro y cinco años	9.792	1.512	1.322
Más de cinco años	104.695	1.489	1.924
	168.352	17.418	9.671

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.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

d) Obligaciones

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación con reparaciones, mantenimiento o seguros.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 31 de diciembre de 2019, a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018:

	Miles de euros		Miles de euros		Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018		1 de enero de 2018	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	341.922	436.120	90.342	113.600	68.264	81.930

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 julio de 2017 - “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. y Técnicos en Tasación, S.A.).

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 interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos, la *exit yield* y la tasa de descuento.

Las rentabilidades estimadas (*yield*) dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de 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 sus cálculos.

Tal y como se dispone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2019 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada de ejercicio 2019 de 3.878 miles de euros (9.593 miles de euros en el ejercicio 2018 y 15.167 miles de euros a 1 de enero de 2018).



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

A continuación desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media en 2019	Exit Yield Media en 2018	Exit Yield Media en 2017
Centro Comercial	8,00%	n/a	n/a
Hotel	6,28%	6,50%	6,50%
Logístico	6,88%	n/a	n/a
Oficinas	5,11%	4,67%	5,00%
Residencial	4,44%	n/a	n/a
Retail	5,35%	5,25%	5,05%

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 2019 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 457.751 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 429.629 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 473.212 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 421.414 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 459.694 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 426.998 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 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 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 118.037 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 110.587 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 con respecto a las inversiones inmobiliarias,

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 121.010 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 105.431 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 118.643 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 109.892 miles de euros.

A 1 de enero de 2018 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 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 82.974 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 78.077 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 con respecto a las inversiones inmobiliarias,

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 86.103 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 74.711 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 83.559 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 77.412 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 4,75% y el 10,50% (5,00% y 9,00% a 31 de diciembre de 2018 y 6,00% y 9,00% a 1 de enero de 2018)

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración RICS.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han producido transferencias de niveles.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' with a horizontal stroke extending to the right.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El detalle y los movimientos de las inversiones contabilizadas por el método de participación es el siguiente:

	Miles de euros
	Inversiones contabilizadas por el método de la participación
Saldo a 01.01.2018	-
Altas	-
Bajas	-
Participación en el resultado	-
Saldo a 31.12.2018	-
Altas	10.791
Bajas	(2.474)
Participación en el resultado	(339)
Saldo a 31.12.2019	7.978

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). A 31 de diciembre de 2019, corresponde, a las participaciones en el patrimonio neto de las sociedades Atalaya Atocha, S.L., Atalaya Superficies Comerciales, S.L., Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. y Mazabi Recoletos, S.L. adquiridas a lo largo del ejercicio 2019:

- Atalaya Atocha, S.L.: Se adquirió el 32% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 6.030 miles de euros y 3.274 miles de euros respectivamente. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Atocha, el Grupo ha registrado un alta por importe de 2.214 miles euros.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se adquirió el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 4.082 miles de euros. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, el Grupo ha registrado un alta por importe de 4.551 miles euros. Con posterioridad se procedió a la devolución de prima por un importe de 2.474 miles de euros.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se adquirió el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 1.422 miles de euros. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Mazabi Recoletos, el Grupo ha registrado un alta por importe de 1.040 miles euros.
- Atalaya Superficies Comerciales, S.L.: Con fecha 31 de mayo de 2019 el Grupo adquirió 13.121 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, equivalentes al 21,87% de la participación, de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L., al precio 13 miles de euros más una prima de asunción de 2.986 miles de euros en la ampliación de capital aprobada por el socio único de Atalaya Superficies Comerciales, S.L. el día 28 de mayo de 2019. Tras la valoración realizada

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L., el Grupo ha registrado un alta por importe de 2.986 miles euros.

La fecha de cierre de las cuentas anuales de todas las inversiones contabilizadas por el método de participación coincide con la fecha de presentación de las cuentas anuales de la Sociedad dominante. 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 Superficies Comerciales, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	21,87%	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid, España	C/ Velazquez 123 5º	20,24%	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	20,00%	Inmobiliaria

Los saldos que componen estas sociedades a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE	22.237	6.531
Inversiones inmobiliarias	20.049	5.888
Otros activos no corrientes	2.188	643
ACTIVO CORRIENTE	24.997	5.310
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.463	3.353
Otros activos corrientes	9.535	1.957
TOTAL ACTIVO	47.235	11.841
PATRIMONIO NETO	30.474	7.978
PASIVO NO CORRIENTE	9.062	1.862
Deudas a largo plazo	7.274	1.502
Otros pasivos no corrientes	1.788	360
PASIVO CORRIENTE	7.699	2.001
Deudas a corto plazo	4.902	1.370
Otros pasivos corrientes	2.797	631
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	47.235	11.841



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	2.336	518
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.272)	(361)
Gastos de personal	(64)	(14)
Otros gastos de explotación	(698)	(159)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	302	(16)
RESULTADO FINANCIERO	(270)	(65)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	32	(81)
Impuestos sobre las ganancias	(1.379)	(258)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.347)	(339)

Durante el ejercicio 2019 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro del valor en las inversiones contabilizadas por el método de la participación.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada 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				Miles de euros	
	Coste Amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados			TOTAL
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2018		
Inversiones financieras a largo plazo	2.415	806	391	2.415	391	
Total activos financieros largo plazo	2.415	806	391	2.415	391	

	Activos financieros a corto plazo				Miles de euros	
	Coste Amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados			TOTAL
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2018		
Anticipos a proveedores	132	-	-	-	132	
Clientes por ventas y prestación de servicios	598	-	-	-	598	
Deudores varios	863	220	416	-	863	
Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	90	-	-	-	90	
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	12.564	-	
Periodificaciones	20	-	-	-	20	
Total activos financieros corto plazo	1.703	220	416	12.564	1.703	
					220	
					12.980	

El importe en libros de los activos financieros, tanto a largo como a corto plazo, que están registrados a valor a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Pasivos financieros a largo plazo						Miles de euros		
	Deudas con entidades de crédito			Otros pasivos a coste amortizado					
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018			
Deudas con entidades de crédito	145.755	20.732	1.875	-	-	-	145.755	20.732	1.875
Otras deudas	10.254	9.521	9.521	-	-	-	10.254	9.521	9.521
Otros pasivos financieros	-	-	-	2.949	912	656	2.949	912	656
Total pasivos financieros a largo plazo	156.009	30.253	11.396	2.949	912	656	158.958	31.165	12.052

	Pasivos financieros a corto plazo						Miles de euros		
	Deudas con entidades de crédito			Otros pasivos a coste amortizado					
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018			
Deudas con entidades de crédito	8.940	1.162	17.000	-	-	-	8.940	1.162	17.000
Otras deudas	574	-	-	-	-	-	574	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	150	-	-	150	-	-
Proveedores empresas vinculadas	-	-	-	805	834	1.369	805	834	1.369
Proveedores	-	-	-	5.874	118	120	5.874	118	120
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	8.112	-	-	8.112	-	-
Anticipos de clientes	-	-	-	3.216	-	-	3.216	-	-
Otros acreedores	-	-	-	5	2	1.554	5	2	1.554
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	19	-	156	19	-	156
Total pasivos financieros a corto plazo	9.514	1.162	17.000	18.181	954	3.199	27.695	2.116	20.199

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, que están registrados a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2019, a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018, 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 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Anticipos a proveedores	132	-	-	-	-	-	132
Clientes por ventas y prestación de servicios	598	-	-	-	-	-	598
Otros activos financieros	-	256	321	162	846	830	2.415
Deudores varios	863	-	-	-	-	-	863
Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	90	-	-	-	-	-	90
Periodificaciones	20	-	-	-	-	-	20
	1.703	256	321	162	846	830	4.118

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	8.940	21.873	8.094	10.732	10.972	94.084	154.695
Otras deudas	574	783	813	426	366	7.866	10.828
Otros pasivos financieros	150	363	376	389	227	1.594	3.099
Proveedores, entidades vinculadas	805	-	-	-	-	-	805
Proveedores	5.874	-	-	-	-	-	5.874
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	8.112	-	-	-	-	-	8.112
Anticipos de clientes	3.216	-	-	-	-	-	3.216
Otros acreedores	5	-	-	-	-	-	5
Periodificaciones	19	-	-	-	-	-	19
	27.695	23.019	9.283	11.547	11.565	103.544	186.653

A 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Otros activos financieros	-	268	-	184	29	325	806
Deudores varios	220	-	-	-	-	-	220
	220	268	-	184	29	325	1.026



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	1.162	1.869	1.477	836	881	15.669	21.894
Otras deudas	-	229	348	353	359	8.232	9.521
Proveedores, entidades vinculadas	834	-	-	-	-	-	834
Proveedores	118	-	-	-	-	-	118
Otros acreedores	2	-	-	-	-	-	2
Otros pasivos financieros	-	181	213	203	15	300	912
	2.116	2.279	2.038	1.392	1.255	24.201	33.281

A 1 de enero de 2018

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Inversiones financieras	12.564	184	-	-	184	23	12.955
Otros activos financieros	416	-	-	-	-	-	-
Deudores varios	12.980	184	-	-	184	23	416
	12.564	184	-	-	184	23	13.371

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	17.000	-	93	142	145	1.495	18.875
Otras deudas	-	-	229	348	353	8.591	9.521
Otros pasivos financieros	-	221	4	-	213	218	656
Proveedores, entidades vinculadas	1.369	-	-	-	-	-	1.369
Proveedores	120	-	-	-	-	-	120
Otros acreedores	1.554	-	-	-	-	-	1.554
Periodificaciones	156	-	-	-	-	-	156
	20.199	221	326	490	711	10.304	32.251

En relación con las inversiones financieras, con fecha 17 de octubre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, aprobó la venta en el plazo no superior a un año de las acciones de Lazora SII, S.A. Posteriormente en fecha 7 de septiembre de 2018, la Sociedad dominante procedió a la venta de la participación que mantenía con Lazora SII, S.A. El importe por el cual se encontraba registrada dicha participación era de 12.564 miles de euros.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	598	-	-
Deudores varios	883	220	416
Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación (Nota 18)	90	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	4.161	160	-
	5.732	380	416

Bajo el epígrafe de Clientes por ventas y prestaciones de servicios hay un importe de 122 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir (sin importe a 31 de diciembre de 2018 ni a 1 de enero de 2018).

En relación a los clientes por ventas y prestaciones de servicios el Grupo no ha provisionado ningún importe ni a 31 de diciembre de 2019, ni a 31 de diciembre de 2018, ni a 1 de enero de 2018.

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

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Hasta 3 meses	598	-	-
Entre 3 y 6 meses	-	-	-
Más de 6 meses	-	-	-
	598	-	-



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.160	5.272	12.435
	7.160	5.272	12.435

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, la Sociedad debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 196 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (196 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 196 miles de euros a 1 de enero de 2018).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 32 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (sin importe a 31 de diciembre de 2018 ni a 1 de enero de 2018).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (sin importe a 31 de diciembre de 2018 ni a 1 de enero de 2018).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene a 31 de diciembre de 2019 una cantidad de 700 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (sin importe a 31 de diciembre de 2018 ni a 1 de enero de 2018).



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de euros)

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR PARTICIPACIÓN

a) Capital social

Durante el ejercicio 2018 no hubo movimientos en el capital social del Grupo.

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio 2019 fueron los siguientes:

Ampliaciones

Fecha de ampliación	Tipo de Aportación	Denominación aportación	Porcentaje de participación adquirido	Nº Participaciones emitidas	Nominal / participación	Prima / participación	Total Capital	Total Prima	Total Ampliación de capital	Valor razonable de la contraprestación	Importe ajustado en prima de asunción	Miles de euros	
												Importe ajustado en Fondo de Comercio	Importe ajustado como Fondo de Comercio
08/02/2019 (1)	Inversión inmobiliaria	1 inmueble situado en Madrid	n/a	867.075	10	4,2777	8.671	3.709	12.380	6.946	(5.434)	-	-
08/02/2019 (2)	Participaciones	Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L.	100%	1.179.305	10	4,2777	11.793	5.045	16.838	15.460	(1.378)	-	-
06/06/2019 (3)	Inversión inmobiliaria	3 locales situados en Madrid 1 edificio situado en Madrid 4 naves industriales situadas en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia	n/a	774.478	10	4,2777	7.745	3.313	11.058	8.477	(2.581)	-	-
22/07/2019 (4)	Participaciones	Starboard, S.L.	100%	1.715.429	10	4,28	17.154	7.342	24.496	18.608	-	(5.888)	-
24/07/2019 (5)		Mazabi General Dávila, S.L.	65%						7.988	7.597	(391)	-	-
		Mazabi Santa Eulalia, S.L.	53%						9.734	9.734	-	-	-
		Atalaya Playa Bella, S.L.	55%						10.691	8.095	(2.596)	-	-
24/07/2019 (6)		Atalaya Atocha, S.L.	32%						9.304	2.214	(7.090)	-	-
		Mazabi Tropicana, S.L.	82%	9.414.768	10	4,3000	94.148	40.484	26.362	9.025	(17.337)	-	-
29/07/2019 (7)	Participaciones	Atalaya Carretas, S.L.	100%						58.961	33.603	(25.358)	-	-
31/07/2019 (8)		Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	20%						4.082	4.551	469	-	-
		Mazabi Recoletos, S.L.	20%						1.422	1.040	(382)	-	-
02/08/2019 (9)		Mazabi Lanzarote, S.L.	100%						6.088	3.116	(2.972)	-	-
27/09/2019 (10)	Efectivo	Efectivo	n/a	1.554.346	10	3,59	15.543	5.580	21.123	21.123	-	-	-
Total							155.054	65.473	220.527	149.589	(65.050)	(5.888)	

SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

A continuación, se muestra la conciliación de los saldos considerados en Prima de asunción en las ampliaciones de capital realizadas:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Total Prima de asunción en ampliación	65.473
Importe ajustado en prima de asunción (Nota 14)	(65.050)
Total costes de emisión	(2.852)
Total Prima de asunción (neto de costes de emisión)	(2.429)

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio 2019 son los siguientes:

(1) Con fecha 8 de febrero de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 8.671 miles de euros consistente en la emisión de 867.075 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 3.709 miles de euros, lo que supone una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de un inmueble situado en la calle San Onofre de Madrid, valorado en 19.744 miles de euros, con una carga hipotecaria de 7.364 miles de euros, lo que supuso una aportación total de 12.380 miles de euros.

(2) El 8 de febrero de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 11.793 miles de euros consistente en la emisión de 1.179.305 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.045 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales de las sociedades Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L. (100% de las participaciones), valoradas en 16.838 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(3) Con fecha 6 de junio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 7.745 miles de euros consistente en la emisión de 774.478 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 3.313 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de varios inmuebles, 3 locales y un edificio situado en Madrid y cuatro naves industriales situadas en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia, con un valor total de 12.663 miles de euros, con una carga hipotecaria de 1.606 miles de euros, lo que supuso una aportación de 11.058 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(4) Con fecha 22 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 17.154 miles de euros consistente en la emisión de 1.715 miles de participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 7.342 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,28 euros por participación. Eurozasa, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones de la sociedad Starboard, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 24.496 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(5) Con fecha 24 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 33.936 miles de euros consistente en la emisión de 3.394.563 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 14.592 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Dos sociedades inversoras acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

-Mazabi General Dávila, S.L.: Se aportaron 5.700 y 6.800 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.554 miles de euros.

SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron 4.298 y 5.865 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 3.099 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron 3.628 y 5.419 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.950 miles de euros.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se aportaron 5.429 y 7.071 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 6.030 miles de euros.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron 5.378 y 8.378 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 7.363 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron 16.135 y 4.344 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 20.124 miles de euros.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se aportaron 7.185 y 16.135 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 4.082 miles de euros.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se aportaron 12.000 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 1.422 miles de euros.
- Mazabi Lanzarote, S.L. Se aportaron 17.878 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 904 miles de euros.

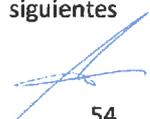
El valor total de las participaciones aportadas fue de 48.528 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(6) Con 24 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 42.204 miles de euros consistente en la emisión de 4.220.445 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 18.148 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Quince sociedades inversoras acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aportaron un total de 87.472 participaciones sociales con un valor neto de 4.423 miles de euros.
- Mazabi General Dávila, S.L.: Se aportaron un total de 26.600 participaciones sociales con un valor neto de 5.434 miles de euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron un total de 17.324 participaciones sociales con un valor neto de 5.282 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron un total de 9.830 participaciones sociales con un valor neto de 3.205 miles de euros.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se aportaron un total de 6.786 participaciones sociales con un valor neto de 3.273 miles de euros.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron un total de 9.680 participaciones sociales con un valor neto de 5.182 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron un total de 33.964 participaciones sociales con un valor neto de 33.553 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 60.352 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(7) Con fecha 29 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 5.174 miles de euros consistente en la emisión de 517.364 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 2.225 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Una sociedad inversora y un inversor particular acudieron a la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:



SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aportaron 15.050 participaciones sociales con un valor neto de 761 miles de euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron 4.439 participaciones sociales con un valor neto de 1.353 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron 5.377 participaciones sociales con un valor neto de 5.284 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 7.398 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(8) Con fecha 31 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 690 miles de euros consistente en la emisión de 68.955 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 297 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L. valoradas en 986 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(9) Con fecha 2 de agosto de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 12.144 miles de euros consistente en la emisión de 1.214.441 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.222 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Cinco sociedades inversoras y dos inversores particulares acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron 25.812 participaciones con un valor neto de 13.817 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron 10.886 participaciones con un valor neto de 3.550 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 17.366 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(10) Con fecha 27 de septiembre de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 29.433 miles de euros mediante aportación dineraria, consistente en la emisión de 2.943.341 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Finalmente, y de conformidad con el artículo 310 de la Ley de Sociedades de Capital, el aumento de capital fue incompleto. Por tanto, tras los desembolsos realizados por los socios, el capital social aumentó mediante aportación dineraria en 15.543 miles de euros consistente en la emisión de 1.554.346 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.580 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 3,59 euros cada participación. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 13 de diciembre de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 26 de febrero del 2020.

El total de costes de ampliación incurridos por el Grupo en el ejercicio 2019 ascendió a 2.852 miles de euros.

Reducciones

Con fecha 29 de noviembre de 2019 se aprobó conforme al Pacto de Socios, la adquisición derivativa de participaciones propias por parte de la Sociedad dominante. Las participaciones propias adquiridas fueron 140.078 participaciones de una sociedad inversora, 139.860 participaciones de un inversor particular, 68.955 participaciones de otra sociedad inversora y 68.955 participaciones de una tercera sociedad inversora. Dichas participaciones sociales se adquirieron mediante escritura de compraventa los días 4 de diciembre de 2019 y 13 de diciembre de 2019 por un importe total de 5.972 miles de euros. En base a esto, y en cumplimiento de lo aprobado el 29 de noviembre de 2019 en Junta General Extraordinaria, se ejecutó la reducción de capital social mediante la amortización de la totalidad de las 417.848 participaciones sociales que poseía la Sociedad dominante en autocartera con un valor de 10 euros de valor nominal cada una, es decir, se redujo capital social en la cantidad de 4.178 miles de euros.

SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

En las transacciones descritas anteriormente, la Sociedad dominante ha adquirido porcentajes de participación de entre el 20% y el 100% de distintas sociedades que acaban proporcionando control y control conjunto, cuya actividad es la promoción y explotación inmobiliaria. Por ello, la Sociedad dominante ha encargado a un experto independiente la valoración de dichas aportaciones para su correcta asignación del precio de compra relacionado con la adquisición de estos activos y pasivos de las sociedades adquiridas, a efectos de presentación de información financiera, valorando los activos identificables adquiridos y, en su caso, pasivos asumidos a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

Posteriormente a cada ampliación de capital acordada entre los socios, las aportaciones no dinerarias fueron valoradas por un experto independiente, lo cual ha dado lugar a diferencias entre el valor razonable de las mismas y el valor contable del capital social y la prima de asunción registrado. Dichas variaciones se han ajustado contra la prima de asunción o dando lugar a un fondo de comercio.

Desglose de capital social

El desglose del capital social y prima de asunción a 31 de diciembre de 2019, a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Capital social	210.433	59.558	59.558
	210.433	59.558	59.558

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad dominante es de 210.433 miles de euros y está representado por 21.043.328 participaciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018, el capital social de la Sociedad dominante era de 59.558 miles de euros y estaba representado por 5.955.775 participaciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 31 de diciembre de 2019, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las participaciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
El Arverjal, S.L.	35%	-	35%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	12%	-	12%
Eurozasa, S.L.	8%	-	8%
Resto (34 socios)	45%	-	45%
Total	100%	.	100%

A 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018, las entidades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las participaciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
EL ARVERJAL, S.L.	100%	-	100%
Total	100%	-	100%

b) Resultado por participación

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de participaciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por participación:

	Miles de euros	
	1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2018 a 31 de diciembre de 2018
Resultado atribuible a los Socios de la Sociedad dominante (miles de euros)	5.038	9.643
Promedio ponderado del número de participaciones emitidas (participaciones)	13.117.437	5.955.775
Resultado básico por participación (euros)	0,38	1,62
Resultado diluido por participación (euros)	0,38	1,62

11.1 GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

a) Ganancias acumuladas y otras reservas

El Grupo ha registrado en reservas, principalmente, los gastos relacionados con la emisión de participaciones.

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Ganancias acumuladas y otras reservas			
Reserva legal	307	59	59
Reservas voluntarias	-	59	59
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(415)	(1.015)	-
Otras reservas	14.699	10.068	10.068
	14.591	9.171	10.186

b) Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

c) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Socios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	971	2.479
Aplicación		
Reserva legal	97	248
Reserva voluntaria	97	1.216
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	1.015
Dividendos	777	-
	971	2.479

El 25 de junio de 2020, la Junta General de socios aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2019 de la Sociedad dominante.

El 26 de junio de 2019, la Junta General de socios aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2018 de la Sociedad dominante.

11.2 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 Tropicana, S.L.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 01.01.2018	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2018	-	-	-	-	-
Altas	4.060	1.971	6.720	8.596	21.347
Bajas	-	-	-	-	-
Resultados	(139)	277	117	440	694
Dividendos	-	-	-	-	-
Otros	(123)	-	-	-	(123)
Saldo a 31.12.2019	3.798	2.248	6.837	9.036	21.918



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Deudas y partidas a pagar a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	145.755	20.732	1.875
Otras deudas	10.254	9.521	9.521
Otros pasivos financieros	2.949	912	656
	158.958	31.165	12.052
Deudas y partidas a pagar a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	8.940	1.162	17.000
Otras deudas	574	-	-
Otros pasivos financieros	150	-	-
Proveedores, entidades vinculadas	805	834	1.369
Proveedores	5.874	118	120
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	8.112	-	-
Pasivos por impuesto corriente	331	609	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	443	53	23
Anticipos de clientes	3.216	-	-
Otros acreedores	5	2	1.554
Periodificaciones a corto plazo	19	-	156
	28.469	2.778	20.222

El importe de otras deudas corresponde a los arrendamientos considerados como inversión inmobiliaria de los edificios Zamudio y Obenque.

Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo se encuentran registradas las fianzas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad cuyo importe al cierre del ejercicio 2019 asciende a 2.949 miles de euros (912 miles de euros en 2018 y 656 miles de euros a 1 de enero de 2018).

El importe de proveedores con entidades contabilizadas por el método de la participación a 31 de diciembre de 2019 corresponde con la cantidad pendiente de pago por la compra de los inmuebles adquiridos por la Sociedad dominante durante el ejercicio 2019 en la calle Madrazo de Madrid con la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.

El importe de anticipos a clientes a 31 de diciembre de 2019 corresponde al anticipo en la sociedad Mazabi Santa Eulalia, S.L.

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



SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de diciembre de 2019	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Miles de euros			
					Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Total	
Préstamo hipotecario	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.782	93	1.875	
Préstamo Santander	B Santander	05/07/2018	05/07/2021	3.500	687	1.170	1.857	
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.833	-	8.833	
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.605	447	7.052	
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	514	41	555	
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	382	29	411	
Préstamo hipotecario Rui Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	455	87	542	
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.376	-	4.376	
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	8.137	42	8.179	
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.846	163	2.009	
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	5.488	491	5.979	
Préstamo hipotecario Zorrilla Madrazo	Abanca	21/11/2019	01/11/2036	8.242	7.721	446	8.167	
Préstamo Bankia	Bankia	22/07/2019	31/07/2020	1.400	-	410	410	
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	11.736	606	12.342	
Crédito Bankinter 26/12/2017	Bankinter	26/12/2017	26/12/2021	2.000	2.000	-	2.000	
Crédito Santander	B Santander	30/07/2019	30/07/2021	10.000	9.784	-	9.784	
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	31/07/2019	indefinido	2.000	1.961	-	1.961	
Crédito BBVA	BBVA	21/11/2019	21/11/2020	2.000	-	1.999	1.999	
Préstamo hipotecario Santander Carretas	B Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	14.268	-	14.268	
Préstamo hipotecario Banca March Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.209	233	9.442	
Préstamo hipotecario Cajamar Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.222	-	9.222	
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	13.000	-	13.000	
Préstamo hipotecario Abanca Playa Bella	Abanca	01/12/2015	01/12/2030	17.700	13.592	1.362	14.954	
Préstamo hipotecario Banca March Santa Eulalia Hotelera	B. March	29/12/2016	29/04/2030	13.500	10.390	1.028	11.418	
Préstamo hipotecario Banca March Santa Eulalia Hotelera	B. March	01/12/2019	01/03/2031	4.000	3.188	291	3.479	
Préstamo Banca March Santa Eulalia Hotelera	B. March	09/11/2019	09/01/2021	400	300	1	301	
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	279	1	280	
					145.755	8.940	154.695	

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

							Miles de euros	
A 31 de diciembre de 2018	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Total	
Préstamo hipotecario	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.875	-	1.875	
Préstamo Santander	B Santander	05/07/2018	05/07/2021	3.500	1.857	1.162	3.019	
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	17.000	-	17.000	
					20.732	1.162	21.894	

							Miles de euros	
A 1 de enero de 2018	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Total	
Préstamo hipotecario	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.875	-	1.875	
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2018	17.000	-	17.000	17.000	
					1.875	17.000	18.875	

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 2,00% y dentro del rango de tipos fijos del 0,73% y 2,25%.

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

Los vencimientos de los flujos brutos futuros de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018 son los siguientes:

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	10.280	24.096	9.901	12.460	11.070	101.291	169.098
Otras deudas	797	932	956	495	495	7.866	11.541
Otros pasivos financieros	150	363	376	389	227	1.594	3.099
Proveedores, entidades vinculadas	805	-	-	-	-	-	805
Proveedores	5.874	-	-	-	-	-	5.874
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	8.112	-	-	-	-	-	8.112
Anticipos de clientes	3.216	-	-	-	-	-	3.216
Otros acreedores	5	-	-	-	-	-	5
Periodificaciones	19	-	-	-	-	-	19
	29.258	25.391	11.233	13.344	11.792	110.751	201.769



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	1.162	2.096	1.684	1.028	1.060	15.856	22.886
Otras deudas	-	382	495	495	495	8.362	10.229
Proveedores	118	-	-	-	-	-	118
Otros acreedores	2	-	-	-	-	-	2
Otros pasivos financieros	834	181	213	203	15	300	1.746
	2.116	2.659	2.392	1.726	1.570	24.518	34.981

A 1 de enero de 2018

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	17.000	-	129	175	175	1.567	19.046
Otras deudas	-	-	382	495	495	8.857	10.229
Otros pasivos financieros	-	221	4	-	213	218	656
Proveedores, entidades vinculadas	1.369	-	-	-	-	-	1.369
Proveedores	120	-	-	-	-	-	120
Otros acreedores	1.554	-	-	-	-	-	1.554
Periodificaciones	156	-	-	-	-	-	156
	20.199	221	515	670	883	10.642	33.130

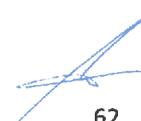
Ratios financieros

Los siguientes contratos de deuda establecen el cumplimiento de determinados ratios financieros:

	Ratio LTV Proyecto (1)	Ratio LTV Global (2)	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) (3)
Crédito CaixaBank	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo Hipotecario Velázquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Los Madrazo	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,05
Préstamo CaixaBank	-	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Santander Carretas	≤ 35%	-	-
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	-	-	≥ 1,05

Definiciones:

- Loan to Value (LTV) Proyecto: calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor de la propiedad aportada por el prestatario como garantía de repago del mismo.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

- Loan to Value (LTV) Global: calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.
- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

El incumplimiento de estas obligaciones podría dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente.

A 31 de diciembre de 2019, los Administradores consideran que el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, los Administradores consideran que los ratios mencionados anteriormente son cumplidos a 31 de diciembre de 2019, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Deuda con garantía hipotecaria	123.761	1.875	1.875
Valor razonable de los activos hipotecados	358.723	14.798	14.582

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	16	18
Ratio de operaciones pagadas	15	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	327

	Importe	Importe
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total pagos realizados	119.923	27.729
Total pagos pendientes	13.524	599

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 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:

Mercado	Porcentaje		Miles de euros	
	2019	2018	2019	2018
Nacional	100%	100%	11.630	4.250
Extranjero	0%	0%	15	-
	100%	100%	11.645	4.250

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

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos		
Rentas	10.978	4.005
Refacturación de gastos	667	245
	11.645	4.250

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 renta.

13.2 Gastos de personal

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	137	96
Cargas sociales	34	28
	171	124

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2019 ni de 2018.

El número medio de empleados en el ejercicio 2019 y 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
Directivos	1	1
Titulados superiores	1	-
Administrativos y otros	4	3
	6	4



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

El número de empleados a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Directivos	1	1
Titulados superiores	1	-
Administrativos y otros	5	3
	7	4

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	1	-	1
Administrativos y otros	3	2	5
	5	2	7

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	-	-	-
Administrativos y otros	2	1	3
	3	1	4

A 31 de diciembre de 2019 el consejo de administración de la Sociedad se compone de siete hombres y una mujer.

A 31 de diciembre de 2018 el consejo de administración de la Sociedad se compone de tres hombres.

A 1 de enero de 2018 el consejo de administración de la Sociedad se compone de tres hombres.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el periodo desde el 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2019.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

13.3 Servicios exteriores

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

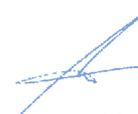
	Miles de euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	193	323
Reparaciones y conservación	153	73
Servicios profesionales independientes	4.104	574
Primas de seguros	54	31
Servicios bancarios y similares	32	7
Publicidad	128	13
Suministros	321	57
Otros servicios	1.499	17
	6.484	1.095

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (ver nota 18).

13.4 Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 12).

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos financieros	12	1.574
De valores negociables y otros instrumentos financieros	12	1.574
Gastos financieros	(1.440)	(921)
Por deudas con terceros	(1.385)	(463)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(55)	(458)
Total	(1.428)	653



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El resumen de las combinaciones de negocio que han tenido lugar en 2019 es el siguiente:

	Starboard, S.L.	Mazabi Lanzarote, S.L.	Mazabi Olginsa, S.L y Gestlofi, S.L.	Atalaya Carretas, S.L.	Mazabi General Dávila, S.L.	Mazabi Tropicana, S.L.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Total
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	20.180	5.320	13.304	56.121	25.895	28.690	32.470	181.980
Activo ID / (Pasivo ID) (Nota 15)	(2.474)	-	(221)	(8.868)	(1.948)	(2.734)	(2.081)	(18.326)
Otros activos	1.252	185	4.306	9.352	760	783	448	17.086
Deuda financiera	(760)	(2.389)	(1.910)	(20.902)	(13.000)	(12.958)	(15.523)	(67.442)
Otros pasivos	(448)	-	(19)	(2.100)	(51)	(1.760)	(127)	(4.505)
Provisiones (Nota 15)	-	-	-	-	-	(1.026)	(372)	(1.398)
Participaciones no dominantes	-	-	-	-	(4.060)	(1.971)	(6.720)	(12.751)
Valor razonable de los activos netos	17.750	3.116	15.460	33.603	7.596	9.024	8.095	94.644
Porcentaje de participación (Derechos de voto)	100%	100%	100%	100%	65%	82%	55%	
Contraprestación entregada (Nota 11)	(24.496)	(6.088)	(16.838)	(58.961)	(7.988)	(26.362)	(10.691)	(151.424)
Activo ID / (Pasivo ID) (Nota 15)	858	-	-	-	-	-	-	858
Fondo de comercio (Notas 5 y 11)	(5.888)	-	-	-	-	-	-	(5.888)
Reducción de prima (Nota 11)	-	(2.972)	(1.378)	(25.358)	(392)	(17.338)	(2.596)	(50.034)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

Starboard, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento del centro comercial Bahía Plaza (Cádiz), con una superficie de 19.190 metros cuadrados, alquilado al 99% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 20.180 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de centros comerciales en España.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

Dada las sinergias generadas en la operación entre el Grupo y la sociedad adquirida, los contratos subyacentes y la posibilidad de influir en la gestión del activo adquirido a largo plazo, la operación ha generado un fondo de comercio por importe de 5.888 miles de euros.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a una pérdida de 328 miles de euros y 976 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a una pérdida de 308 miles de euros y 2.342 miles de euros respectivamente.

Finalmente, la Sociedad dominante ha absorbido a Starboard, S.L. con fecha 22 de julio de 2019 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre ambas sociedades.

Mazabi Lanzarote, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento de un hotel situado en Cala Mandía (Mallorca), con una superficie de 6.207 metros cuadrados, alquilado al 100% y una mediana comercial sita en el Parque Comercial Ciudad del Transporte, Calle Grecia sn, 12006 Castellón de la Plana (Castellón), que se encuentra arrendada a Conforama cuyo valor razonable total según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 5.320 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a un beneficio de 101 miles de euros y 530 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a 121 miles de euros y 1.272 miles de euros respectivamente.

Finalmente, la Sociedad dominante ha absorbido a Mazabi Lanzarote, S.L. con fecha 24 de julio de 2019 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre ambas sociedades.

Olginsa, S.L y Geslofi, S.L.

El negocio principal de las sociedades adquiridas es el arrendamiento de inmuebles. Los activos incluidos en la operación han sido incorporados al Grupo a su valor razonable. Los activos adquiridos son los siguientes:

- Una nave comercial situada en la calle Kareaga 109 (Barakaldo) con una superficie de 3.212 metros cuadrados y alquilado al 100%.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

- Un conjunto 11 naves logísticas en la calle Vara Quart de Poblet (Valencia) con una superficie de 10.472 metros cuadrados y sin alquilar.
- Un edificio de oficinas el Parque tecnológico de Zamudio (Vizcaya) con una superficie de 3.014 metros cuadrados y alquilado al 100%.

Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado Logístico en España.

Para determinar el valor razonable de los inmuebles, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a un beneficio de 527 miles de euros y 615 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a 847 miles de euros y 738 miles de euros respectivamente.

Finalmente, la Sociedad dominante ha absorbido a Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L. con fecha 8 de febrero de 2019 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre las sociedades.

Atalaya Carretas, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento de un hotel situado en la calle Carretas (Madrid), con una superficie de 7.442 metros cuadrados, actualmente en construcción y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 56.121 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a una pérdida de 394 miles de euros y 92 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a una pérdida de 2.082 miles de euros y 134 miles de euros respectivamente.

Mazabi General Dávila, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento de un edificio de oficinas en la calle General Dávila (Santander), con una superficie de 7.670 metros cuadrados, alquilado al 100% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 25.895 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas en España.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a una pérdida de 399 miles de euros y 742 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a un beneficio de 209 miles de euros y 1.783 miles de euros respectivamente.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Mazabi Tropicana, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento de un hotel en Cala Domingos (Mallorca), con una superficie de 202.211 metros cuadrados, alquilado al 100% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 28.690 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a un beneficio de 1.543 miles de euros y 309 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a un beneficio de 646 miles de euros y 780 miles de euros respectivamente.

Atalaya Playa Bella, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento de un hotel en Estepona (Málaga), con una superficie de 18.283 metros cuadrados, alquilado al 100% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 32.470 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España.

Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a 257 miles de euros y 859 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a 1.207 miles de euros y 2.039 miles de euros respectivamente.

15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 31 de diciembre de 2019, a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	1 de enero de 2018
Derechos de cobro			
Impuesto sobre el valor añadido y similares	3.975	157	-
Hacienda Pública, deudora por IS	186	3	-
	4.161	160	-
Pasivos			
Hacienda pública acreedora por IS	331	609	-
Organismos de la seguridad social acreedora	443	53	23
	774	662	23

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

b) Impuesto sobre sociedades

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Impuesto corriente	1.050	(655)
Impuesto diferido	(1.171)	(2.485)
Impuesto sobre las ganancias	(121)	(3.140)

El impuesto sobre sociedades del Grupo difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando el tipo impositivo aplicable a los beneficios combinados de las sociedades consolidadas. La conciliación entre ambos valores es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
(Pérdida) / Beneficio antes de impuestos	5.853	12.783
Impuesto calculado al tipo aplicable a cada sociedad	(1.463)	(3.196)
Resultado Sociedades Puesta en equivalencia	(85)	-
Diferencias permanentes	922	39
Diferencias temporarias	524	18
Bases imponibles generadas antes de incorporación al perímetro	(19)	-
(Gasto) / Ingreso por Impuesto	(121)	(3.140)

c) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 31 de diciembre de 2019, 31 de diciembre de 2018 y 1 de enero de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Activos por impuesto diferido			
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	1.386	174	323
Total	1.386	174	323

Los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido detallados en el cuadro anterior serán recuperados en la venta de los activos inmobiliarios compensando las plusvalías de los mismos.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018	A 1 de enero de 2018
Pasivos por impuesto diferido			
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	25.701	7.712	5.557
Otros	153	205	334
Total	25.854	7.917	5.891

Como resultado de las operaciones de combinaciones de negocio de la nota 14 se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por las que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en el Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación en el momento que tenga lugar la venta del activo inmobiliario que la generó.

El movimiento de los saldos anteriormente presentados durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Total
Activos por impuesto diferido		
A 1 de enero de 2018	323	323
Altas de combinación Negocios	-	-
Variación de valor razonable de Inv. Inmob.	(149)	(149)
Bajas	-	-
A 31 de diciembre de 2018	174	174
Altas de combinación Negocios	864	864
Variación de valor razonable de Inv. Inmob.	348	348
Bajas	-	-
A 31 de diciembre de 2019	1.386	1.386

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2018	5.557	334	5.891
Altas de combinación Negocios	-	-	-
Variación de valor razonable de Inv. Inmob.	2.250	-	2.250
Bajas	(95)	(129)	(224)
A 31 de diciembre de 2018	7.712	205	7.917
Altas de combinación de negocios	18.326	374	18.700
Variación de valor razonable de Inv. Inmob.	498	-	498
Bajas	(835)	(426)	(1.261)
A 31 de diciembre de 2019	25.701	153	25.854

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

d) Bases imponible negativas

	Miles de euros		
	Registradas		No registradas
	Importe en base	Crédito fiscal	Importe en base
Ejercicio 2014	-	-	1
Ejercicio 2015	-	-	209
Ejercicio 2016	-	-	300
Ejercicio 2017	-	-	2.175
Ejercicio 2018	-	-	839
Ejercicio 2019	-	-	3.778
Total	-	-	7.302

Las bases imponible negativas no presentan un límite temporal para su compensación contra futuros beneficios fiscales.

e) 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 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos desde su constitución. 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, 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., 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 550 miles euros. Al 31 de diciembre de 2019, Mazabi Tropicana, S.L. ha solicitado diferentes propuestas de fraccionamiento de pago y, tras presentar diferentes

SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

alegaciones, ha recibido 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, el Grupo ha provisionado 1.059 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 correspondientes al acta en disconformidad y ha realizado pagos por importe de 363 miles de euros en 2019 y 507 miles de euros en 2018. En relación al importe derivado de la sanción, el Grupo no ha provisionado importe alguno a la fecha, al estar la ejecución en suspensión y considerar los Administradores como probable la materialización de sus pretensiones frente a la Administración Tributaria.

- Con fecha 22 de enero de 2018, la sociedad del Grupo Atalaya Playa Bella, S.L., recibió la notificación de actuaciones inspectoras por parte de la Agencia Tributaria de Andalucía con relación al ITPAJD (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) del ejercicio 2015 y que finalizó con la emisión con fecha 24 de abril de 2018 de un acta resultante en una deuda a ingresar por Atalaya Playa Bella, S.L. de importe de 372 miles de euros y que ha sido firmada en disconformidad por dicha sociedad. Tras desestimar las oportunas alegaciones presentadas con fecha 15 de mayo de 2018, la Administración ha emitido una diligencia de embargos con fecha 19 de septiembre de 2019 en la que se declaran embargados los créditos a favor de Atalaya Playa Bella, S.L. que se encuentren pendientes de pagos por Iberostar Leasing, S.L.U. Como consecuencia, en relación con dicha inspección, el Grupo ha pagado el importe total de la deuda por importe de 464 miles de euros en 2019. Todas estas notificaciones fueron practicadas sin que constara aviso preceptivo por parte de la Administración de la disponibilidad de las notificaciones depositadas, motivo por el cual Atalaya Playa Bella, S.L. interpuso un recurso económico-administrativo frente a la diligencia de embargo. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se ha recibido fallo favorable del Tribunal Económico-Administrativo del País Vasco que anula la diligencia de embargo recibida.

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contabilizada una provisión por importe de 1.286 miles de euros que se corresponde principalmente con la provisión en Mazabi Tropicana de 1.059 miles de euros por la inspección (nota 15).

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene contratado avales por importe de 949 miles de euros con una entidad financiera de prestigio. A 31 de diciembre de 2018 no existían avales contratados.

17. 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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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 al Junta de Socios 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 31 de diciembre de 2019 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 75 miles de euros (50 miles de euros en 2018) y 37 miles de euros en concepto de remuneración a alta dirección en 2019 (sin importe en 2018).

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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1 Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	1.435	203
Total	1.435	203
Ingresos financieros		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	12	-
Total	12	-

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha registrado adicionalmente un importe de 2.852 miles de euros en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputados directamente contra menor Ganancias acumuladas (90 miles de euros en 2018) y 4.905 miles de euros imputados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (sin importe en 2018).

18.2 Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019, a 31 de diciembre de 2018 y a 1 de enero de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros		
	Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades vinculadas
A 31 de diciembre de 2019			
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	8.112	-
Abedul Inversiones, S.L.	-	-	805
Atalaya Atocha, S.L.	90	-	-
Total	90	8.112	805

	Miles de euros		
	Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación (Nota 8)	Proveedores, entidades vinculadas
A 31 de diciembre de 2018			
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	834
Total	-	-	834

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros		
A 1 de enero de 2018	Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades vinculadas
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	1.369
Total	-	-	1.369

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2019 con la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. se corresponde la cantidad pendiente de pago por parte de la Sociedad dominante por la compra de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 en la calle Madrazo de Madrid (Nota 6).



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

18.3 Contrato de gestión

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

En agosto 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 que durante el año 2019 se han firmado por las partes adendas complementarias. En fecha 27 de septiembre de 2019 se ha firmado un nuevo contrato entre las partes estableciendo nuevas condiciones, siendo las mismas 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 del Contrato: Asistencias al Consejo de Administración, llevanza de 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/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.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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 de la Sociedad dominante.

Remuneración fija: La remuneración fija será de 10 miles euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de la Sociedad dominante y 6 miles de euros anuales por las sociedades participadas a más del 50%. 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 en 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.

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 (Net Asset Value) 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 cumplan 20 años a contar desde dicha fecha 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

**19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA
CON LA LEY 16/2012**

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.

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 la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución 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 0%, del 19% 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.

No es de aplicación.

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.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
1	Velázquez, 136	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
2	Paseo de la Castellana, 178	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
3	Paseo de Yserías, 9	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
4	Blanca de Navarra, 10	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
5	Hotel Conil Park	Conil de la Frontera	Cádiz	27/04/2017	01/01/2019	Hotel
6	Obenque, 4	Madrid	Madrid	28/04/2017	01/01/2019	Oficinas
7	Amara, 20	San Sebastián	Guipúzcoa	26/09/2017	01/01/2019	Retail
8	Velázquez, 123	Madrid	Madrid	20/04/2018	01/01/2019	Oficinas
9	Avda. de Aragón, 148-150	Vigo	Pontevedra	13/12/2018	01/01/2019	Retail
10	Plaza Fernández Duró, 3	Zamora	Zamora	31/12/2019	31/12/2019	Retail
11	Parque Tecnológico Zamudio	Zamudio	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Oficinas
12	Careaga, 109	Barakaldo	Vizcaya	08/02/2019	08/02/2019	Retail
13	Dels Fuster, 1	Valencia	Valencia	08/02/2019	08/02/2019	Logistico
14	San Onofre, 5	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Residencial
15	San Joaquín, 8	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Retail
16	Paseo de la Habana, 16	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
17	Conde de Peñalver, 60	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
18	Felipe V, 2	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Retail
19	Plaza Mayor, 6	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	Residencial
20	Riu Segura	Valencia	Valencia	06/06/2019	06/06/2019	Logistico
21	CC Bahia Plaza	Cádiz	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
22	Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
23	Urb Cala Mandiá	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
24	Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
25	Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Residencial
26	Carretas, 10 - Paz, 11	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
27	Cala Domingos sn	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
28	Paseo General Dávila, 87	Santander	Cantabria	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas
29	Urb Costalita, sn, Estepona	Estepona	Málaga	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
30	Mestral, 42 s'Argamassa	Ibiza	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
31	Atocha, 8-10	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Residencial
32	130, Route d' Arlon	Strassen	Luxemburgo	21/11/2019	21/11/2019	Retail
33	166 Vauxhall Bridge Road	Londres	Reino Unido	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
34	Reguliersdwarstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
35	Parque Comercial Pamplona	Pamplona	Navarra	31/05/2019	31/05/2019	Retail
36	Recoletos, 23	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas

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 la Sociedad dominante 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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.

20. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 por los auditores de cuentas y su red son los siguientes:

	Miles de euros			
	2019		2018	
	PwC (*)	GT(**)	PwC	GT(**)
Servicios de auditoría de cuentas	-	54	-	44
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	-	8	-	6
Otros servicios prestados por el auditor	-	-	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-	-	-

(*) PricewaterhouseCoopers Auditores; S.L.: Se han devengado honorarios de auditoría en 2020 para la auditoría de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

(**) Grant Thornton, S.L.P.

21. 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.

22. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2019 hasta la formulación de las presentes Cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada:

Riesgos (Covid 19)

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente inicialmente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

A fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales consolidadas, la situación de Estado de Alarma finalizó el 9 de mayo de 2021, aunque las restricciones derivadas del mismo se han visto reducidas, limitándose esencialmente a restricciones horarias.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas anuales consolidadas a fecha de formulación, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

Si bien durante el período afectado por el COVID desde abril del 2020 se ha producido en el Grupo una caída de las ventas en 2020 del 20% en relación a las estimaciones previas para este período, las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentado en la diversificación de los inmuebles y en la calidad de los mismos, así como en las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo han logrado que no se haya producido un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera del Grupo. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin prácticamente ninguna demora y sin alterar la estrategia del Grupo. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad dominante realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 7.160 miles de euros a cierre del ejercicio 2019, y el nivel de apalancamiento es reducido (ver nota 3).

- Riesgo de valoración de activos y pasivos de las cuentas anuales consolidadas:

No se han producido incrementos muy significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos. Adicionalmente, el Grupo contabiliza a valor razonable las inversiones inmobiliarias en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente cuyas hipótesis ya reflejan potenciales impactos del COVID-19.

Con respecto al resto de activos y pasivos de las cuentas anuales consolidadas, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

Tras un análisis exhaustivo de la situación financiera de la Sociedad dominante y sus dependientes y el análisis de los riesgos anteriormente mencionados; los Administradores han decidido formular las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Ampliación de capital

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

- 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 Merlín sito en el Centro Comercial Nassica" por un valor 15.590 miles de euros, sin carga hipotecaria asociada.

Con fecha 8 de septiembre de 2020 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 12.578 miles de euros con una prima de asunción global de 7.169 miles de euros. Los socios de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de sus participaciones en la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. (100% de las participaciones). El valor razonable de los activos netos aportados ascendió a 15.012 miles de euros, lo que supuso una reducción de prima de 4.735 miles de euros.

Con fecha 8 de septiembre de 2020, el socio Kenvest Restoration, S.L. comunicó a la Sociedad el ejercicio de la opción de venta de sus participaciones en la Sociedad por un importe de 4.000 miles de euros conforme al pacto de socios. El número total de participaciones ascendió a 279.720, siendo su valor nominal 10 euros y prima 4,3 euros. Al 31 de diciembre de 2020, dichas participaciones han sido completamente amortizadas tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria con fecha 4 de diciembre de 2020.

Con fecha 28 de diciembre de 2020 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 30.691 miles de euros consistente en la emisión de 3.069.054 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 17.309 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,64 euros por participación. La sociedad Midamarta, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del edificio de oficinas "Arista" valorado por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (48.000 miles de euros).

Una vez aprobado el reparto de 12.000 miles de euros de prima por la Junta General de Socios con fecha 29 de diciembre de 2020, cinco socios de la Sociedad dominante con fecha 10 de marzo de 2021 han procedido a la compra de 354.142 acciones al socio Merlin Properties SOCIMI, S.A. por un importe de 5.418 miles de euros disminuyendo así la deuda del epígrafe "Deudas con empresas del grupo - Acciones A" e incrementando el patrimonio neto en 5.560 miles de euros (Ver apartado "Otros" más adelante).

Financiación

Con fecha 25 de noviembre de 2020 se ha formalizado una póliza a corto plazo no dispuesta por importe de 3.175 miles de euros con Bankinter, S.A. para financiar la devolución del IVA solicitada en agosto del ejercicio 2020.

Con fecha 16 de noviembre de 2020 se ha procedido a novar y disponer el préstamo de importe 7.500 miles de euros con Caixabank, S.A., que había sido firmado el 16 de julio de 2020.

Con fecha 10 de marzo de 2020 y 22 de enero de 2021 se han procedido a firmar unas ampliaciones del vencimiento de los préstamos con Banco Santander Central Hispano, S.A. por importes de 11.974 miles de euros y 9.993 miles de euros respectivamente.

Otros

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of overlapping, fluid strokes.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

Con fecha 27 de septiembre de 2019 se firmó un acuerdo de socios a raíz de la operación con Merlin anteriormente descrita. El citado acuerdo incorpora un mecanismo de liquidez sobre las acciones de Merlin en vigor a partir de 2020:

- Acciones A. En relación con las mismas, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación, que tuvo lugar el 27 de febrero de 2020. En relación a este mecanismo, la Sociedad procederá a registrar, un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgida de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las mismas 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 a las acciones 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 Líquidas 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,
 - (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 Líquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultara 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 en un número que excediera del número de Acciones Líquidas A.

En relación al 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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

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 del 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.

En adición a todo lo anterior, con el fin de ejecutar la Segunda Fase, Merlin otorga a Silicius el derecho de requerirle la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios La Vital y/o Factory Bonaire, en cualquier momento a partir de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital y siempre que se verifiquen las condiciones:

- i) Ambas sociedades hayan obtenido las autorizaciones de sus correspondientes órganos sociales para la aportación de los inmuebles
- ii) Merlin haya transmitido la totalidad de las Acciones Liquidas A
- iii) Ambas sociedades negocien y determinen de buena fe el precio de emisión de las nuevas acciones a entregar a Merlin en contraprestación por las aportaciones no dinerarias de los inmuebles.

Este derecho de Silicius para requerir la aportación de los Inmuebles, deberá hacerse de forma fehaciente en cualquier momento desde que se cumplan las Condiciones de la Segunda Fase.

Adicionalmente, Silicius tendrá un derecho de Opción de Compra que estará vigente por un período mínimo de dos años a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, en el caso de que Merlin decidiera enajenar cualquiera de los Inmuebles, por lo que deberá ofrecer previamente a Silicius la posibilidad de adquirirlos.

Con fecha 22 de diciembre de 2020 se lleva a cabo la venta del 100% de las participaciones de la sociedad Santa Eulalia Hotelera, S.A., filial de la sociedad del grupo Mazabi Santa Eulalia, S.L. por lo que se procede a la baja de la inversión inmobiliaria en "Hotel Ibiza" cuyo valor en libros en el momento de la transacción ascendía de 37.000 miles de euros.

Con fecha 5 de febrero de 2021 la Sociedad dominante suscribió un contrato de compraventa del 100% de las participaciones sociales de la sociedad BIN 2017, S.L., propietarios del edificio "Hotel Biniancollet" por un importe de 21.650 miles de euros, cancelando así el anticipo de 5.000 miles de euros que existía a 31 de diciembre de 2020 y ajustando el valor de adquisición de la participación por el neto de los activos y pasivos adquiridos.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad dominante aprobó la transformación de la misma en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 29 de abril de 2021, fue aprobado en Junta General de Socios el cambio de denominación de la misma para incluir el término SOCIMI. Finalmente, con fecha 13 de mayo de 2021 se produjo la inscripción registral de dichos acuerdos, pasando la Sociedad dominante a denominarse desde entonces Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Anexo I – Sociedades dependientes, negocios conjuntos y operaciones conjuntas incluidas en el perímetro de consolidación

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	82,08	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playabella, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	54,64	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Santa Eulalia Hotelera, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	CI Copémico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate, S.L.	29,88	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate, S.L.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las Cuentas Anuales Consolidadas de Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes (actualmente denominada Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes) (en adelante “el Grupo”) y otros hechos destacables.

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

Situación del Grupo

El Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes del Grupo tal y como se detallan en la Memoria:

- Objeto social
- Inversión
- Negociación en mercado regulado
- Distribución del resultado
- Información
- Capital mínimo

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos. La Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMIS, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, establece que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Evolución de los Negocios

Todo lo que afecta a la actividad realizada durante el ejercicio social de 2019, materializada fundamentalmente en su volumen de negocio e inversiones, queda recogido en las Cuentas Anuales Consolidadas.

Durante el año 2019 se ha ido cumpliendo el Plan de negocio de la Sociedad dominante, basado en la aportación y adquisición de inmuebles que encajaran con la política de inversión para seguir construyendo una cartera diversificada de activos de diferentes tipologías (hoteles, oficinas, comercial y High Street) con generación estable de rentas; con el objetivo de alcanzar el tamaño adecuado y la estructura óptima.

Lo más destacable es lo siguiente:

- Se ha incrementado el número de activos pasando de los 10 inmuebles que había el ejercicio anterior hasta los 36 a cierre del 2019, de los cuales 27 son propiedad al 100% de Silicius
 - Retail: 16
 - Oficinas: 7
 - Centro Comercial: 1
 - Hoteles: 6
 - Logístico: 2

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019**

- Residencial: 4
- 9 Aportaciones no dinerarias por un importe de 199 millones de euros.
- Ampliación de capital dineraria por un importe de 21 millones de euros.
- 38 nuevos socios
- 8 Compraventas por un valor de 76 millones de euros.
 - Con la compra del 30% de Shark Capital, vehículo de inversión patrimonial con inmuebles en rentabilidad en Europa, SILICIUS entra en el mercado europeo dando así respuesta a su estrategia de diversificación geográfica de activos

En cuanto a la ocupación de sus activos, con el alquiler del edificio de oficinas de 5.800m2 sito en la calle Obenque (Madrid) a Arriaga Asociados, finalizó el año con un ratio de ocupación superior al 89% en base al NOI, asumiendo un 100% de ocupación (87% de ocupación por superficie).

Las principales ratios del Grupo son:

	2019		2018	
	Miles de Euros	2019 vs 2018 (%)	Euros	2018 vs 2017 (%)
Cifra de Negocios	11.645	174,03%	4.250	n/a
Resultado Neto ⁽¹⁾	5.038	(47,75%)	9.643	1.050%
Patrimonio Neto ⁽¹⁾	230.062	193,55%	78.372	12%

⁽¹⁾ Atribuido a la Sociedad dominante

2.- ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES PARA EL GRUPO OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha no se ha producido ningún acontecimiento que por su importancia tenga un efecto especial sobre los estados financieros y la situación global del Grupo, y que no haya sido mencionado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo está cumpliendo sus obligaciones con entidades bancarias, proveedores y acreedores comerciales a fecha de este Informe.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

El Grupo sigue con su estrategia de crecimiento vías aportaciones y compras, lo cual, añadido a las inversiones realizadas durante los últimos años, ha servido para consolidar los resultados y prever la buena continuidad del Grupo.

A pesar de la incertidumbre que afecta tanto al sector de las SOCIMI como a la economía global por la pandemia del COVID-19, el Grupo va a seguir tomando todas las medidas necesarias para adaptarse a este nuevo escenario.



**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 (actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
 S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019**

4.- RATIOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Las principales ratios que considera el Grupo son los siguientes:

	2019	2018	Inicio 2018
RCSD	133,27%	268,38%	n/a
LTV	34,72%	23,01%	19,84%
GAV	436.120.005	113.600.000	80.430.000

Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

Loan to Value (LTV): calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.

Gross Asset Value (GAV): Calculado como la suma de los valores de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado.

5.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2019 ni el 2018.

6.- PARTICIPACIONES EN AUTOCARTERA

Al cierre del ejercicio el Grupo no posee participaciones de sí misma o de las Sociedades que participan en el capital social del Grupo.

7.- OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO DEL GRUPO, INCLUIDA LA POLÍTICA APLICADA PARA CUBRIR CADA TIPO SIGNIFICATIVO DE TRANSACCIÓN PREVISTA PARA LA QUE SE UTILICE LA CONTABILIDAD DE COBERTURA

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección de la Sociedad dominante, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

8.- LA EXPOSICIÓN DEL GRUPO AL RIESGO DE PRECIO, RIESGO DE CRÉDITO, RIESGO DE LIQUIDEZ Y RIESGO DE FLUJO DE EFECTIVO

Riesgo de crédito: El Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez: con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de tesorería, así como de las líneas crediticias, de financiación y un

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

sistema de financiación con el resto de las empresas del grupo, que le permite a su vez optimizar la gestión de tesorería.

Riesgo en instrumentos financieros: El Grupo no usa ningún tipo de instrumento financiero que la exponga a la volatilidad o riesgo del mercado.

No existen más riesgos que los explicados en la Nota 3 de la memoria consolidada.

9.- PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2019	2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	16	18
Ratio de operaciones pagadas	15	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	327

	Importe	Importe
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total pagos realizados	119.923	27.729
Total pagos pendientes	13.524	599

10.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad dominante, está reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Como SOCIMI, estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019**

beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

11.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

El número de empleados a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Directivos	1	1
Titulados superiores	1	-
Administrativos y otros	4	3
	6	4

12.- HECHOS POSTERIORES

Ver hechos posteriores descritos en la nota 22 de las presentes cuentas anuales consolidadas.



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (anteriormente denominada SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes) en fecha 22 de junio de 2021, y en cumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, las cuales vienen constituidas 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. Marino Medina Martínez
(Vocal del Consejo de Administración)



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



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

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (anteriormente denominada SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



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)



La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U.

**Persona física representante Juan Criado
Docando**

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (anteriormente denominada SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 en la sesión del 22 de junio de 2021, 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 22 de junio de 2021. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales Consolidadas son las mismas 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 (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes)

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes) (balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 22 de junio de 2021 y elaboradas 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 (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes).

Asimismo, declaran que el informe de gestión consolidado complementario a las cuentas anuales consolidadas incluye un análisis fiel de la evolución de los resultados empresariales y de la posición de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes), así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Madrid, 22 de junio de 2021.



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



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



D. Marino Medina Martínez
(Vocal del Consejo de Administración)



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.
Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria**
(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)



La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U.

**Persona física representante Juan Criado
Docando**
(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

**Persona física representante D.
Miguel Ollero Barrera**
(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 22 de junio de 2021, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
 - b) La formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
 - c) La reformulación de las Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de 2020.
- 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 22 de junio de 2021, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 30 de junio de 2021.

Vº. Bº. PRESIDENTE



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO



D. Luis Ortego Castañeda

ANEXO III Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020

Silicius Real Estate, S.L.
(actualmente denominada
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.)

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Silicius Real Estate, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1. de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Valoración de las Inversiones Inmobiliarias</p> <p>Tal y como se indica en la nota 6, el total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 372.702 miles de euros.</p> <p>La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 3.2 de la memoria de las cuentas anuales adjunta. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro de las inversiones inmobiliarias de 3.584 miles de euros.</p> <p>La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.2. de la memoria adjunta.</p> <p>Asimismo, de acuerdo con la nota 3.3. de la memoria de las cuentas anuales adjunta, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor comparando el valor razonable con el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.</p> <p>Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida ("<i>exit yield</i>").</p> <p>La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.</p>	<p>Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.</p> <p>Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas. • Comprobación de la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias, así como el impacto de los deterioros registrados. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p> <p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otras cuestiones

Con fecha 8 de junio de 2020, otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2019 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

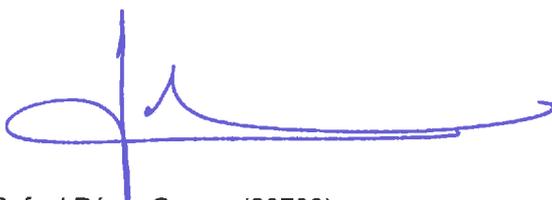
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de junio de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/12533

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



SILICIUS REAL ESTATE, S.L.

(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020

e Informe de Gestión del ejercicio 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' with a horizontal stroke extending to the right.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE SILICIUS REAL ESTATE, S.L. (actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.)
A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
ÍNDICE

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 3	
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE	
DICIEMBRE DE 2020	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	6
1. INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	10
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	13
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	25
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	27
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	29
7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	34
8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	36
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	39
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	40
11. PATRIMONIO NETO	40
12. RESULTADO DEL EJERCICIO	47
13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	48
14. INGRESOS Y GASTOS	52
15. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL.....	54
16. RESULTADO FINANCIERO	59
17. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES.....	60
18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	60
19. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN.....	64
20. COMBINACIONES DE NEGOCIO.....	65
21. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS.....	74
22. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	74
23. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	75
24. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	75
25. HECHOS POSTERIORES	75
ANEXO I – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD	76
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020 DE SILICIUS REAL ESTATE, S.L.	77



BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	88.080	5.626
Inversiones inmobiliarias	6	372.702	210.572
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		66.804	80.758
Instrumentos de patrimonio	7,8	66.804	79.527
Créditos a empresas	7,18	-	1.231
Inversiones financieras a largo plazo	7	3.836	2.158
Activos por impuesto diferido	15	883	844
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		532.305	299.958
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		193	132
Anticipos a proveedores		193	132
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		13.046	3.681
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.308	231
Activos por impuesto corriente		186	186
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	11.552	3.264
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	14.236	3.545
Inversiones financieras a corto plazo		33	-
Periodificaciones a corto plazo		-	11
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	29.739	3.424
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		57.247	10.793
TOTAL ACTIVO		589.552	310.751

Las notas 1 a 25 y el Anexo I de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.



BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS	11	314.390	207.075
Capital suscrito		361.122	210.434
Prima de asunción		58.139	(4.222)
Reservas		(18)	(108)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	20	(86.521)	-
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	20	(15.000)	-
Resultado del ejercicio		(3.332)	971
TOTAL PATRIMONIO NETO		314.390	207.075
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo	7,13	227.749	84.484
Deudas con entidades de crédito		112.518	72.308
Acreedores por arrendamiento financiero		9.404	10.254
Otros pasivos financieros		4.306	1.922
Deudas con empresas del grupo - Acciones A	20	86.521	-
Deudas con empresas del grupo - Acciones B	20	15.000	-
Pasivos por impuesto diferido		6.468	3.243
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	15	234.217	87.727
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	7,13	24.787	6.699
Deudas con entidades de crédito		23.867	6.025
Acreedores por arrendamiento financiero		783	574
Otros pasivos financieros		137	100
Deudas con empresas de grupo y asociadas a corto plazo	11	12.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.158	9.250
Proveedores	13	3.816	1.061
Acreedores varios		220	8.112
Otras deudas con Administraciones Públicas	15	122	77
TOTAL PASIVO CORRIENTE		40.945	15.949
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		589.552	310.751

Las notas 1 a 25 y el Anexo I de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2020**

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		18.134	8.328
Prestaciones de servicios	14	18.134	8.328
Gastos de personal	14	(617)	(164)
Sueldos, salarios y asimilados		(502)	(132)
Cargas sociales		(115)	(32)
Otros gastos de explotación		(9.399)	(4.754)
Servicios exteriores	14	(7.392)	(3.950)
Otros tributos	15	(1.566)	(804)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(441)	-
Amortización	6	(5.195)	(1.534)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(3.584)	(481)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(661)	1.395
Ingresos financieros	16	1.018	12
Gastos financieros	16	(1.994)	(891)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	16	(1.685)	(55)
RESULTADO FINANCIERO		(2.661)	(934)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.322)	461
Impuestos sobre beneficios	15	(10)	510
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.332)	971

Las notas 1 a 25 y el Anexo I de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(3.332)	971
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(3.332)	971

Las notas 1 a 25 y el Anexo I de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de Euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de asunción (Nota 11)	Reservas (Nota 11)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A (Nota 20)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Nota 20)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2019	59.558	-	(1.565)	-	-	(1.015)	2.479	59.457
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	971	971
Operaciones con socios o propietarios:	150.876	60.828	1.463	-	-	1.015	(2.479)	211.703
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	155.054	62.622	-	-	-	-	-	217.676
Reducciones de capital	(4.178)	(1.794)	-	-	-	-	-	(5.972)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	1.463	-	-	1.015	(2.479)	(1)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(65.050)	(6)	-	-	-	-	(65.056)
SALDO FINAL A 30 DE DICIEMBRE DE 2019	210.434	(4.222)	(108)	-	-	-	971	207.075
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2020	210.434	(4.222)	(108)	-	-	-	971	207.075
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(3.332)	(3.332)
Operaciones con socios o propietarios:	150.689	74.361	-	(86.521)	(15.000)	-	-	123.529
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	153.486	75.564	-	(86.521)	(15.000)	-	-	127.529
Reducciones de capital	(2.797)	(1.203)	-	-	-	-	-	(4.000)
Dividendos	-	(12.000)	-	-	-	-	(777)	(12.777)
Otras variaciones en el patrimonio neto	(1)	-	90	-	-	-	(194)	(105)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020	361.122	58.139	(18)	(86.521)	(15.000)	-	(3.332)	314.390

Las notas 1 a 25 y el Anexo I de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de Euros)	Nota	1 de enero de 2020 a 31 de diciembre de 2020	1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		(3.322)	461
Ajustes del resultado		11.440	2.949
Amortización	5 y 6	5.195	1.534
Ingresos financieros	14 y 18	(1.018)	(12)
Gastos financieros	14	1.994	891
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	3.584	481
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	14	1.685	55
Cambios en el capital corriente		(21.484)	(4.703)
Deudores y otras cuentas a cobrar	13	(9.777)	(2.735)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	(12.250)	(66)
Otros activos corrientes	7	(1.878)	(1.547)
Otros pasivos corrientes	7	2.421	(355)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		10.584	(1.856)
Pagos de intereses	1213	(1.581)	(759)
Cobros de intereses		331	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(10)	(1.097)
Dividendos recibidos	8	11.844	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.782)	(3.149)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(27.723)	(74.060)
Empresas del grupo y asociadas	8	(10.660)	(4.764)
Inmovilizado intangible		(225)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(16.805)	(69.296)
Otros activos financieros		(33)	-
Cobros por desinversiones		3.944	12.514
Empresas del grupo y asociadas	8	1.924	2.714
Inversiones inmobiliarias	6	2.020	9.800
Efectivo adquirido en combinaciones de negocio		214	4.389
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(23.565)	(57.157)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(4.000)	15.151
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	21.123
Amortización de instrumentos de patrimonio	11	(4.000)	(5.972)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		57.439	43.307
Emisión:		83.912	50.724
Deudas con entidades financieras	13	83.912	50.724
Devolución y amortización de:		(26.473)	(7.417)
Deudas con entidades financieras	13	(26.473)	(7.417)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(777)	-
Dividendos	12	(777)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		52.662	58.457
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		26.315	(1.848)
Efectivo al inicio del ejercicio		3.424	5.272
Efectivo al final del ejercicio		29.739	3.424

Las notas 1 a 25 y el Anexo I de la memoria adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL

Silicius Real Estate, S.L. (en adelante, 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 otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Ignacio Manrique Plaza, estando su domicilio social en el momento de su constitución en la calle Gutiérrez Solana número 1 de Madrid.

En fecha 14 de septiembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por aquel entonces socio único se procedió al cambio de denominación social pasándose a denominar Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. (Sociedad Unipersonal). Igualmente, en la misma acta se cambió el domicilio social por el actual sito en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006). Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública en fecha 27 de septiembre de 2018 ante la Ilustrísima Notaria del Colegio de Madrid Dña. Cristina Caballería Martel y fueron inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2018.

Igualmente, con fecha 14 de diciembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por aquel entonces socio único se procedió a la transformación de la Sociedad en sociedad limitada, hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 28 de diciembre de 2018 ante el Ilustrísimo Notario del Colegio de Madrid D. Joaquín M. Rovira Perea. Dicha transformación de sociedad anónima a sociedad limitada fue inscrita en el Registro Mercantil al 31 de diciembre de 2018, si bien la misma se ha realizado con posterioridad al cierre de dicho ejercicio en fecha 23 de enero de 2019. Asimismo, en fecha 8 de febrero de 2019, la Sociedad pierde su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital que se describe en la nota 11 de la presente memoria. En consecuencia, la denominación social de la Sociedad al cierre del ejercicio 2018 era la de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.

En fecha 29 de noviembre de 2019 y mediante acta de Junta General Extraordinaria de Socios se procede al cambio de denominación social pasándose a denominar Silicius Real Estate, S.L. Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública en fecha 2 de diciembre de 2019 ante el Ilustrísimo Notario del Colegio de Madrid Don Manuel Richi Alberti, sin embargo dicho cambio de denominación no fue inscrito en el Registro Mercantil al 31 de diciembre de 2019, si bien el mismo se realizó con posterioridad al cierre del ejercicio en fecha 9 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios aprobó la transformación de la misma en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 29 de abril de 2021, fue aprobado en Junta General de Socios el cambio de denominación de la misma para incluir el término SOCIMI. Finalmente, con fecha 13 de mayo de 2021 se produjo la inscripción registral de dichos acuerdos, pasando la Sociedad a denominarse desde entonces Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Tal y como se indica en la Nota 9, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 22 de junio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes) y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y se depositarán en el Registro Mercantil de Madrid.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2016 el por aquel entonces socio único al 31 de diciembre de 2018 decidió que la sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos.

Dicho lo anterior, en fecha 31 de agosto de 2018 mediante acta de decisiones del por aquel entonces socio único, éste decidió la renuncia al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de poder cumplir con todos los requisitos que determinarían la aplicación del mencionado régimen fiscal en el plazo establecido a tal efecto y en concreto el establecido en el artículo 4 la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Dicha renuncia fue comunicada a la Delegación Especial de Madrid – Agencia Estatal de Administración Tributaria en fecha 12 de septiembre de 2018.

Como consecuencia de la renuncia al régimen SOCIMI la Sociedad tuvo que hacer frente al pago de determinados impuestos por importe total de 149 miles de euros en fecha 19 de septiembre de 2018 y recargos e intereses por importe de 23 miles de euros los cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 si bien los mismos han sido satisfechos el 20 de febrero de 2019.

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse de nuevo al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos con la misma fecha.

El objeto social de la Sociedad, atendiendo a sus estatutos sociales, es el siguiente, el cual coincide con su actividad principal:

- a) 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.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas o 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.
- c) La tenencia de 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.
- d) 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.

Las actividades enumeradas podrán ser realizadas por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

El socio único de la Sociedad al 1 de enero de 2019 era la mercantil El Arverjal, S.L. De acuerdo con el Título I Cap. III de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tenía inscrita su condición de unipersonalidad. Sin embargo, como consecuencia de las ampliaciones de capital producidas durante los ejercicios 2019 y 2020 que se describen en la nota 11 de la memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad **perdió su condición de unipersonalidad.**



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes, located at the bottom right of the page.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Régimen regulatorio

La Sociedad 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. 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 de los Administradores de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplen por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Los Administradores consideran que todos los requisitos serán cumplidos en tiempo y forma antes de la fecha límite 27 de septiembre de 2021.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2019 fueron formuladas el 3 de junio de 2020 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Socios con fecha 25 de junio de 2020.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Con fecha 22 de junio de 2021, los Administradores de la Sociedad han procedido a reformular las presentes cuentas anuales que previamente habían sido formuladas con fecha 18 de marzo de 2021, con el objeto de incluir en las mismas las obligaciones relativas a las Acciones B originadas en la combinación de negocios que se describe en la Nota 20. Las presentes cuentas anuales han sido reformuladas de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen Fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Con fecha 22 de junio de 2021, los Administradores de la Sociedad han procedido a reformular las presentes cuentas anuales que previamente habían sido formuladas con fecha 18 de marzo de 2021, con el objeto de incluir en las mismas las obligaciones relativas a las Acciones B originadas en la combinación de negocios que se describe en la Nota 20. Estas cuentas se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3. Comparación de la información

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2019 han sido ajustados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación. El impacto más significativo ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	D	(H)
Prima de asunción	4.485	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	(4.485)



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

2.4. Efectos COVID-19 sobre la actividad de la Sociedad

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad ha realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

Si bien durante el período afectado por el Covid desde abril del presente ejercicio, se ha producido en la Sociedad una caída de las ventas del 20% en relación a las estimaciones previas para este período afectado por el Covid, las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentado en la diversificación de los inmuebles así como en la calidad de los mismos, así como en las actuaciones llevadas a cabo por Sociedad han logrado que no haya producido un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera de la sociedad. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin prácticamente ninguna demora y sin alterar la estrategia de la Sociedad. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos habiendo provisionado a 31 de diciembre de 2020 un importe de 441 miles de euros de cuentas a cobrar.

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 29.739 miles de euros, el nivel de apalancamiento es reducido (ver nota 4) y además el fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2020 es positivo en 16.302 miles de euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos de las cuentas anuales:

No se han producido incrementos muy significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos. Adicionalmente, la Sociedad contabiliza sus inversiones inmobiliarias a coste por lo que el riesgo de deterioro está mitigado por las plusvalías tácitas en relación a las inversiones inmobiliarias.

Con respecto al resto de activos y pasivos de las cuentas anuales, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la reformulación (Nota 2.2) de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

2.5. Principios contables no obligatorios

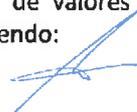
Los administradores de la Sociedad han reformulado (Nota 2.2) las presentes cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en el mismo. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.6. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente (véase nota 2.7).

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones descritas a continuación que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La vida útil y posibles deterioros del inmovilizado intangible.
- La determinación del valor razonable y del posible deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- El cálculo del impuesto sobre beneficios requiere interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a la Sociedad. Además, existen varios factores, ligados principalmente y no exclusivamente a los cambios en las leyes fiscales y a los cambios en las interpretaciones de las leyes fiscales actualmente en vigor que requieren la realización de estimaciones por parte de la Dirección de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos en base a la existencia de bases imponibles futuras contra las que sea posible realizar dichos activos.
- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo de las cuentas anuales adjuntas.
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad ha encargado a dos expertos independientes, la valoración de determinados activos inmobiliarios al cierre del ejercicio 2020 y 2019. La metodología utilizada se detalla en la nota 6 de la presente memoria.

- El cálculo de la remuneración variable de los servicios del Contrato de Gestión (ver nota 18.3).

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de las cuentas anuales, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el periodo desde el 1 de enero de 2020 a 31 de diciembre de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

2.7. Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra positivo de 16.302 miles de euros (5.156 miles de euros negativos en 2019).

Es por ello que los administradores de la Sociedad han preparado las presentes cuentas anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en la presente memoria. Ver nota 2.4 para mayor información sobre los impactos del COVID-19.

2.8. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

a) Fondo de Comercio

El fondo de comercio se registra únicamente cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios.

El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre la que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa (ver nota 5).

Las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocio, y entre las que se han asignado su valor, se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro del valor procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa (ver nota 5).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El fondo de comercio se amortiza de forma lineal en diez años o durante su vida útil. La vida útil se determinará de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le haya asignado el fondo de comercio.

Al cierre de cada ejercicio se analizan si existen indicios de deterioro de valor de las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado el fondo de comercio y, en caso de que los haya, se comprobará su eventual deterioro de valor de acuerdo con lo indicado en la nota 5. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

b) Concesiones

Las concesiones administrativas figuran en el activo por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las concesiones se amortizan linealmente durante el período concesional.

c) Licencias y marcas

Las licencias y marcas se llevan a coste menos amortización acumulada y correcciones por deterioro del valor reconocidas. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el coste de las marcas y licencias durante su vida útil estimada (10 años).

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones e instalaciones para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (en años)
Instalaciones técnicas y otros	10
Construcciones	50

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras, así como los costes financieros derivados se capitalizan siempre que se cumplan las condiciones para ello. En el caso de tener gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor contable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

Con una periodicidad anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante el método de comparables.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

La Sociedad ha encargado a dos expertos independientes, que determinen el valor de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2020 y 2019 para confirmar si se habían producido deterioros. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). Estas valoraciones han sido realizadas principalmente por Savills Aguirre Newman, S.A.U. y Técnicos en Tasación S.A.

3.4. Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Sociedad arrienda determinado inmovilizado material mediante arrendamiento financiero. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene dos arrendamientos financieros (uno a 31 de diciembre de 2019), el primero por el inmueble situado en la Calle Obenque de Madrid y el segundo por el inmueble situado en Parque Tecnológico de Zamudio en Vizcaya.

b) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

c) Cuando la Sociedad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar (Nota 9). La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha de las cuentas anuales que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Créditos a empresas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha de las cuentas anuales.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la Sociedad establece el valor razonable

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de datos observables del mercado y confiando lo menos posible en consideraciones subjetivas de la Sociedad.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

c) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de sus cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad ha encargado a un experto independiente, Deloitte, los servicios en materia de valoración en relación con el reconocimiento y medición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos de las once sociedades adquiridas por la Sociedad durante el ejercicio 2019 con el objeto de cumplir con los requerimientos de presentación de información financiera en el contexto de Asignación del Precio de Compra ("PPA").

Atendiendo al mismo y lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 9.4 del Plan General Contable los administradores han actualizado a valor razonable el valor de las aportaciones, por lo que ha procedido a ajustar dichos importes contra prima de asunción reduciendo la misma, respecto al importe recogido en escritura, por importe de 4.735 miles de euros durante el 2020 y 65.050 miles de euros durante el 2019 (ver nota 11).

d) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, bien porque dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, bien porque dichos activos forman un grupo de activos financieros cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Su valoración posterior se realiza por su valor razonable imputando directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias los cambios que se produzcan en el mismo.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Concretamente, la Sociedad incluye en esta categoría la participación en empresas denominadas Agrupaciones de Interés Económico (AIE). A efectos de su tratamiento contable y fiscal, debe tenerse en consideración lo establecido en el informe de 25 de marzo de 2009 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas donde se indica que las aportaciones de los socios a la AIE deben calificarse como un instrumento de patrimonio con características especiales, dado que si bien del análisis económico de la operación recogido en el texto de la consulta se deduce que las citadas aportaciones no dan derecho a una participación residual en los activos de la empresa que los emite, una vez deducidos sus pasivos, no es menos cierto que la participación en el patrimonio de la AIE otorga a sus socios un interés en los fondos propios de otra entidad al que es preciso otorgar el adecuado tratamiento contable.

3.6. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de las cuentas anuales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad registra la baja de un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

b) Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, la deuda financiera se valora por su coste amortizado; cualquier diferencia

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los administradores tienen en cuenta la disponibilidad de la tesorería basándose en los fondos de reserva al servicio de la deuda que puedan ocasionar restricciones en la disponibilidad de esta.

3.8. Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.9. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la presente memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en el balance, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

3.10. Negocios conjuntos

La participación en una empresa controlada de forma conjunta se registra conforme con lo dispuesto para las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 3.5).

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

a) Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

3.12. Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso, de forma prospectiva.

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en el balance. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha de las cuentas anuales y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

3.13. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de asunción, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

3.14. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

3.15. Combinaciones de negocios

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registran por su valor razonable, siempre y cuando dicho valor razonable haya podido ser medido con suficiente fiabilidad, con las siguientes excepciones:

- Activos no corrientes que se clasifican como mantenidos para la venta: se reconocen por su valor razonable menos los costes de venta.
- Activos y pasivos por impuesto diferido: se valoran por la cantidad que se espere recuperar o pagar, según los tipos de gravamen que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa en vigor o la aprobada pero pendiente de publicación, en la fecha de adquisición. Los activos y pasivos por impuesto diferido no son descontados.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- Activos y pasivos asociados a planes de pensiones de prestación definida: se contabilizan, en la fecha de adquisición, por el valor actual de las retribuciones comprometidas menos el valor razonable de los activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.
- Inmovilizados intangibles cuya valoración no puede ser efectuada por referencia a un mercado activo y que implicarían la contabilización de un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada: se han deducido de la diferencia negativa calculada.
- Activos recibidos como indemnización frente a contingencias e incertidumbres: se registran y valoran de forma consistente con el elemento que genera la contingencia o incertidumbre.
- Derechos readquiridos reconocidos como inmovilizado intangible: se valoran y amortizan sobre la base del período contractual que resta hasta su finalización.
- Obligaciones calificadas como contingencias: se reconocen como un pasivo por el valor razonable de asumir tales obligaciones, siempre y cuando dicho pasivo sea una obligación presente que surja de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, aunque no sea probable que para liquidar la obligación vaya a producirse una salida de recursos económicos.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se reconoce como un fondo de comercio.

Si el importe de los activos identificables adquiridos menos los pasivos asumidos fueran superiores al coste de la combinación de negocios; este exceso se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso. Antes de reconocer el citado ingreso se evalúa nuevamente si se han identificado y valorado tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación de negocios.

3.16. Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

a) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 11 y 13). A 31 de diciembre de 2020 el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 99.642 miles de euros (2019: 74.047 miles de euros) y con interés fijo asciende a 36.743 miles de euros (2019: 4.286 miles de euros).

La Sociedad 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, la Sociedad 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

La Sociedad 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. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad 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 no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 13).

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Deuda financiera (nota 13) (*)	136.385	78.333
Efectivo y equivalente de efectivo (nota 10)	29.739	3.424
Posición de tesorería	29.739	3.424
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	10.663	7.547

(*) Este importe no incluye la deuda financiera asociada a derechos de uso de activos alquilados ni la deuda con entidades vinculadas.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Así mismo la Sociedad cumple adicionalmente todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2020 en relación con sus líneas de créditos.

La tabla de la nota 7 presenta un análisis de los pasivos financieros agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de cierre hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los valores resultantes del método del coste amortizado (valores contables), que básicamente coinciden con los flujos de efectivo esperados sin descontar (sin incluir los intereses que se devenguen en el futuro). Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Socios de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

e) Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital de la Sociedad es 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)) a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 son los siguientes:

	en miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Deuda Financiera (*)	136.385	78.333
Patrimonio Neto	314.390	207.075
Apalancamiento	30,26%	27,45%

(*) Este importe no incluye la deuda financiera asociada a derechos de uso de activos alquilados y la deuda con entidades vinculadas.

Los Administradores considera que el nivel de endeudamiento de la Sociedad es bajo en relación con la media del sector.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los saldos y variaciones del inmovilizado intangible son los siguientes:

	Miles de euros			
	Concesiones	Otros	Fondo de comercio	Total
Saldo a 01.01.2019				
Coste	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	-	-	-	-
Importe neto en libros inicial	-	-	-	-
Combinación de negocios	-	-	5.888	5.888
Cargo por amortización	-	-	(262)	(262)
Saldo a 31.12.2019	-	-	5.626	5.626
Coste	-	-	5.888	5.888
Amortización acumulada	-	-	(262)	(262)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	-	-	5.626	5.626
Combinación de negocios	84.847	12	-	84.859
Altas, ampliaciones y mejoras	226	-	-	226
Bajas	(175)	-	-	(175)
Cargo por amortización	(1.866)	(1)	(589)	(2.456)
Saldo a 31.12.2020	83.032	11	5.037	88.080
Coste	84.898	12	5.888	90.798
Amortización acumulada	(1.866)	(1)	(851)	(2.718)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	83.032	11	5.037	88.080

Durante el ejercicio 2019 se puso de manifiesto un fondo de comercio por importe de 5.888 miles de euros a consecuencia de la combinación de negocio derivada de la fusión entre la Sociedad como sociedad absorbente y la sociedad Starboard, S.L. (Sociedad Unipersonal) como sociedad absorbida con la liquidación y extinción de todo su patrimonio (ver nota 20).

Dentro del apartado de concesiones se incluye la concesión adquirida durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2020 en la combinación de negocios con Merlin Properties SOCIMI, S.A. (ver nota 20) por el centro comercial "La Fira" que ascendió a 84.859 miles de euros por un periodo de 50 años. Este importe incluye una cuenta a cobrar financiera por valor de 2.007 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2020.

a) Pérdidas por deterioro del fondo de comercio

La Sociedad prueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro del valor sobre una base anual. Para el ejercicio 2020, el importe recuperable de las unidades generadoras 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.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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.

Tras la realización del test de deterioro al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los fondos de comercio generados por las combinaciones de negocio.

b) Pérdidas por deterioro de inmovilizados intangibles individuales

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado intangible individual, distinto del fondo de comercio explicado en el apartado a) anterior.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento del ejercicio 2019 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	Instalaciones técnicas y otros	Total
Saldo a 01.01.2019	56.604	32.129	126	11	88.870
Coste	56.604	33.600	126	12	90.342
Amortización acumulada	-	(952)	-	(1)	(953)
Pérdidas por deterioro	-	(519)	-	-	(519)
Valor contable	56.604	32.129	126	11	88.870
Altas por combinaciones de negocio	13.087	25.097	-	407	38.591
Altas, ampliaciones aportaciones y mejoras	59.662	32.180	2.083	54	93.979
Salidas, bajas o reducciones	(6.768)	(3.302)	(126)	-	(10.196)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(101)	-	-	(101)
Reversión de pérdidas por deterioro	-	519	-	-	519
Dotación para amortización	-	(1.326)	-	(28)	(1.354)
Baja de amortización acumulada	-	264	-	-	264
Saldo a 31.12.2019	122.585	85.460	2.083	444	210.572
Coste	122.585	87.575	2.083	473	212.716
Amortización acumulada	-	(2.014)	-	(29)	(2.043)
Pérdidas por deterioro	-	(101)	-	-	(101)
Valor contable	122.585	85.460	2.083	444	210.572
Altas por combinaciones de negocio	19.374	68.809	-	-	88.183
Altas por fusiones	9.366	8.638	8	392	18.404
Altas, ampliaciones, aportaciones y mejoras	2.782	58.094	11.883	956	73.715
Salidas, bajas o reducciones	(630)	(2.519)	(8.950)	-	(12.099)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(2.527)	-	-	(2.527)
Dotación para amortización	-	(3.175)	-	(58)	(3.233)
Alta de amortización acumulada	-	-	-	(385)	(385)
Baja de amortización acumulada	-	72	-	-	72
Saldo a 31.12.2020	153.477	212.852	5.024	1.349	372.702
Coste	153.477	220.597	5.024	1.821	380.919
Amortización acumulada	-	(5.117)	-	(472)	(5.589)
Pérdidas por deterioro	-	(2.628)	-	-	(2.628)
Valor contable	153.477	212.852	5.024	1.349	372.702

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 incluyen un total de 32 inmuebles (25 inmuebles al 31 de diciembre de 2019). A continuación, se presenta el detalle y movimiento por tipo de edificio ocurrido bajo este epígrafe durante el presente periodo y durante el ejercicio anterior:



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Inversiones Inmobiliarias	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Retail - Comercial	18	14
Oficinas	4	3
Hotel	3	2
Centro Comercial (*)	3	1
Logístico	1	2
Residencial	3	3
Total	32	25

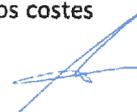
(*) Se incluye el centro comercial de “La Fira” clasificado dentro del epígrafe de intangible.

Entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- Con fecha 4 de junio de 2020 se lleva a cabo la venta de la nave sita en Dels Fuster 1 (Valencia) por 2.020 miles de euros. Como resultado de la operación la Sociedad ha registrado una pérdida de 1.057 miles de euros.
- Las altas del ejercicio 2020 hacen referencia principalmente a las adquisiciones por fusiones y combinaciones de negocio explicadas en la Nota 20 con Merlin e Ibérica. El valor en libros del inmueble “Centro Comercial Thader” incluye una cuenta a cobrar financiera por valor de 5.954 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2020.
- Además, con fecha 28 de diciembre se llevó a cabo una ampliación de capital mediante aportación en especie (ver nota 11) de la inversión inmobiliaria denominada “Edificio Arista” por un importe de 48.000 miles de euros.

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- Con fecha 31 de enero de 2019 se formaliza la compraventa sobre un edificio sito en Zamora en la Plaza de Fernández Duró número 3, mediante escritura pública de compraventa. El coste total de compraventa asciende a 7.853 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 391 miles de euros.
- Con fecha 8 de febrero de 2019 se formaliza la compraventa de un local comercial sito en la calle San Joaquín 8 de Madrid, mediante escritura pública de compraventa. El coste total de compraventa asciende a 2.729 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 41 miles de euros.
- Con fecha 24 de mayo de 2019 se formaliza la venta del edificio sito en Virgen de los Peligros, 3 de Madrid, mediante escritura pública de compraventa. El precio de venta ha sido de 9.800 miles de euros generando un resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias de 520 miles de euros.
- Con fecha 11 de julio de 2019 se firma escritura pública de compraventa de un inmueble situado en la calle Eduardo Dato número 12 de Vitoria, mediante escritura pública de. El coste total de compraventa asciende a 8.746 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 211 miles de euros.
- Con fecha 31 de julio de 2019 se formaliza la compraventa de un inmueble situado en la Calle Grecia s/n, Polígono Comercial Ciudad de Transporte de Castellón de la Plana, mediante escritura pública de compraventa. El coste total de compraventa asciende a 11.500 miles de euros. Adicionalmente, los costes



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 491 miles de euros.

- Con fecha 21 de noviembre de 2019 se formaliza la compraventa de cuatro inmuebles situados en la calle los Madrazo 6, 8 y 10 de Madrid mediante escritura pública de compraventa. El coste total de compraventa asciende a 32.000 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 402 miles de euros.

El resto de altas del ejercicio 2019 hacen referencia a las adquisiciones mediante ampliaciones de capital explicadas en la Nota 20.

La Sociedad se ha subrogado en todos los contratos de arrendamiento procedentes de los inmuebles adquiridos mediante adquisiciones o aportaciones de capital no dinerarias en las sucesivas ampliaciones de capital.

Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos

El importe de las inversiones inmobiliarias en curso y anticipos al 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.024 miles de euros y se corresponde en su mayoría con el anticipo por el Hotel Biniancollet en Menorca (5.000 miles de euros), las obras realizadas en el hotel situado en Conil, los inmuebles adquiridos en la calle los Madrazo de Madrid, los centros comerciales Bahía Plaza en Los Barrios, Thader en Murcia y el inmueble de la Plaza Fernández Duró de Zamora.

El importe de las inversiones inmobiliarias en curso y anticipos al 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.083 miles de euros y se corresponde en su mayoría con las obras realizadas en el hotel situado en Conil, los inmuebles adquiridos en la calle los Madrazo de Madrid, el inmueble de Eduardo Dato de Madrid y el inmueble de la Plaza Fernández Duro de Zamora.

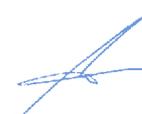
Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

La Sociedad, al menos al cierre de cada ejercicio, revisa la existencia de indicios de deterioro y la vida útil de los inmuebles de la que es titular.

Se analiza a 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias, comparando el coste del inmueble propiedad de la Sociedad minorado por el importe de las amortizaciones acumuladas con la valoración efectuada por expertos independientes del valor recuperable de dichos activos, siendo inferior éste último en algunos inmuebles. Como consecuencia, en el ejercicio 2020 se ha procedido a deteriorar un importe total de 1.704 miles de euros en el edificio de San Onofre y 823 miles de euros en el de Cala Mandía en base a los informes de experto independiente. El resto de las bajas de deterioro se corresponden con el importe que mantenía deteriorado el inmueble de Virgen de los Peligros en el momento de su venta.

Durante el ejercicio 2019 se procedió a deteriorar un importe total de 100 miles de euros en base a los informes de un experto independiente. El resto de las bajas de deterioro se corresponden con el importe que mantenía deteriorado el inmueble de Virgen de los Peligros en el momento de su venta.

A continuación, se informa sobre el valor neto contable y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	
	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias (*)	455.733	482.271

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	210.572	237.944

(*) Se incluye el centro comercial de “La Fira” clasificado dentro del epígrafe de intangible.

De cara a la determinación del valor de mercado, los Administradores de la Sociedad han encargado a dos expertos independientes la valoración de los inmuebles de los que la Sociedad es titular al cierre del ejercicio. La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). Esta valoración ha sido realizada por Savills Aguirre Newman, S.A.U. (con fecha 31 de diciembre 2020) salvo en uno de los inmuebles que ha sido realizada por Técnicos en Tasación, S.A. (con fecha 31 de diciembre 2020).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar 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 provisión total registrada por los inmuebles propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 asciende por tanto a 2.628 miles de euros (101 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). La provisión por deterioro total registrada se corresponde con la diferencia entre el coste de determinados inmuebles propiedad de la Sociedad minorado por el importe de las amortizaciones acumuladas y la valoración efectuada por expertos independientes del importe recuperable de dichos activos.

Metodología descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación de 10 años y capitalizar con una rentabilidad (“yield”) de salida de entre 3,50% y 8,25% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,75% y 11,00%.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos y las exit yield.

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables, sin tener en cuenta incrementos de IPC, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Menos de un año	17.400	8.591
Entre uno y cinco años	30.894	18.621
Más de cinco años	17.666	8.351
	65.960	35.563

Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. Los administradores consideran que la cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2020 y 30 de diciembre 2019 se considera suficiente.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene un compromiso contractual para la adquisición del inmueble "Hotel Biniancollet" situado en San Luis (Menorca), el cual se encuentra registrado bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias de la memoria por un importe de 5.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tenía compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación con reparaciones, mantenimiento o seguros, a excepción del pago pendiente de 8.090 miles de euros por la compra de los inmuebles situados en la calle Madrazo de Madrid, el cual se encuentra registrado bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias de las cuentas anuales al a 31 de diciembre de 2020 una vez se ha ejecutado.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo este epígrafe son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida (ver nota 13).



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

7. 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:

		Miles de euros					
		Activos financieros a largo plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 8)		66.804	79.527	-	-	66.804	79.527
Otros activos financieros no corrientes		-	-	3.836	3.389	3.836	3.389
Total activos financieros largo plazo		66.804	79.527	3.836	3.389	70.640	82.916
		Activos financieros a corto plazo					
		Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Clientes por ventas y prestación de servicios (nota 9)		-	-	1.308	231	1.308	231
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 18)		-	-	14.236	3.545	14.236	3.545
Otros activos financieros corrientes		-	-	226	132	226	132
Total activos financieros corto plazo		-	-	15.770	3.908	15.770	3.908
		Miles de euros					
		Pasivos financieros a largo plazo					
		Débitos y partidas a pagar		Derivados y otros		Total	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito (nota 13)		112.518	72.308	-	-	112.518	72.308
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 13)		9.404	10.254	-	-	9.404	10.254
Otros pasivos financieros		4.306	1.922	-	-	4.306	1.922
Deudas con empresas del grupo (notas 11 y 20)		101.521	-	-	-	101.521	-
Total pasivos financieros a largo plazo		227.749	84.484	-	-	227.749	84.484
		Pasivos financieros a corto plazo					
		Débitos y partidas a pagar		Derivados y otros		Total	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito (nota 13)		23.867	6.025	-	-	23.867	6.025
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 13)		783	574	-	-	783	574
Otros pasivos financieros		137	100	-	-	137	100
Deudas con empresas de grupo y asociadas (nota 11)		12.000	-	-	-	12.000	-
Proveedores (nota 13)		3.816	1.061	-	-	3.816	1.061
Acreedores varios (nota 13)		220	8.112	-	-	220	8.112
Total pasivos financieros a corto plazo		40.824	15.872	-	-	40.824	15.872



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 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 nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2020							Miles de euros	
Activos financieros	a 1 año	a 2 años	a 3 años	a 4 años	a 5 años	a más de 5 años	Total	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 8)	14.236	-	-	-	-	66.804	81.040	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.308	-	-	-	-	-	1.308	
Otros activos financieros	226	568	280	925	123	1.940	4.062	
Total	15.770	568	280	925	123	68.744	86.410	

Pasivos financieros	a 1 año	a 2 años	a 3 años	a 4 años	a 5 años	a más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 13)	23.867	20.108	10.362	10.156	7.992	63.901	136.386
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 13)	783	813	359	365	371	7.495	10.186
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 13)	4.036	-	-	-	-	-	4.036
Otros pasivos financieros	137	808	350	381	263	2.505	4.444
Deudas con empresas de grupo y asociadas (notas 11 y 20)	12.000	86.521	-	-	15.000	-	113.521
Total	40.823	108.250	11.071	10.902	23.626	73.901	268.573

A 31 de diciembre de 2019							Miles de euros	
Activos financieros	a 1 año	a 2 años	a 3 años	a 4 años	a 5 años	a más de 5 años	Total	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 8)	3.545	-	-	-	-	79.527	83.072	
Inversiones financieras no corrientes	-	1.231	-	-	-	2.158	3.389	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	231	-	-	-	-	-	231	
Otros activos financieros	132	-	-	-	-	-	132	
Total	3.908	1.231	-	-	-	81.685	86.824	

Pasivos financieros	a 1 año	a 2 años	a 3 años	a 4 años	a 5 años	a más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 13)	6.025	13.476	3.549	3.661	3.775	47.847	78.333
Acreeedores por arrendamiento financiero (nota 13)	574	783	880	359	365	7.867	10.828
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 13)	9.173	-	-	-	-	-	9.173
Otros pasivos financieros	100	-	-	-	-	1.922	2.022
Total	15.872	14.259	4.429	4.020	4.140	57.636	100.356



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

a) Movimiento de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

Denominación	Miles de euros			
	Saldo a 31 de diciembre de 2019	Devoluciones	Deterioros	Saldo a 31 de diciembre de 2020
Mazabi General Dávila, S.L.	7.369	(781)	-	6.588
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	9.734	(9.008)	-	726
Atalaya Playa Bella, S.L.	8.095	-	(871)	7.224
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	-	-	2.214
Mazabi Tropicana, S.L.	9.024	-	-	9.024
Atalaya Carretas, S.L.	33.603	-	-	33.603
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	2.064	(1.399)	(664)	1
Mazabi Recoletos, S.L.	1.040	-	-	1.040
Shark Capital, S.A.	3.385	-	-	3.385
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	-	-	2.999
TOTAL	79.527	(11.188)	(1.535)	66.804

Los movimientos de instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas desde el 1 de enero de 2020 hasta diciembre 2020 son los siguientes:

- Reducción de la participación en Mazabi General Dávila, S.L. por el importe de los dividendos repartidos los días 12 de marzo de 2020 y 28 de octubre de 2020 que han reducido su participación.
- Reducción de la participación en Mazabi Santa Eulalia, S.L. por el importe de la devolución de prima y reparto de dividendo que ascienden a 9.579 miles de euros con fecha 28 de diciembre de 2020 que han reducido su participación hasta el valor de los fondos propios, impactando 571 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro de la participación de Atalaya Playa Bella, S.L. por un importe de 870 miles de euros.
- Reducción de la participación de Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. por el reparto de unos dividendos totales de 1.399 miles de euros con fechas 16 de marzo de 2020, 28 de abril de 2020 y 27 de julio de 2020 al que se le añade un deterioro de 664 miles de euros.

Denominación	Miles de euros			
	Saldo a 1 de enero de 2019	Altas	Devoluciones	Saldo a 31 de diciembre de 2019
Mazabi General Dávila, S.L.	-	7.597	(228)	7.369
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	-	9.734	-	9.734
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	8.095	-	8.095
Atalaya Atocha, S.L.	-	2.214	-	2.214
Mazabi Tropicana, S.L.	-	9.024	-	9.024
Atalaya Carretas, S.L.	-	33.603	-	33.603
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	4.550	(2.486)	2.064
Mazabi Recoletos, S.L.	-	1.040	-	1.040
Shark Capital, S.A.	-	3.385	-	3.385
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	-	2.999	-	2.999
TOTAL	-	82.241	(2.714)	79.527

Los movimientos con instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2019 se han explicado en la Nota 20.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

b) Información significativa de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo y asociadas, es la siguiente a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

31 de diciembre de 2020							Miles de euros	
Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima	Reservas y ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Dividendos y devoluciones	
Mazabi General Dávila, S.L.	6.586	65%	60	3.492	416	443	782	
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	726	53%	60	1.248	(13.978)	14.038	9.578	
Atalaya Playa Bella, S.L.	7.225	55%	60	6.968	1.364	(8)	-	
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(1.620)	(644)	-	
Mazabi Tropicana, S.L.	9.025	82%	60	5.242	(2.524)	(140)	-	
Atalaya Carretas, S.L.	33.603	100%	60	10.540	(4.814)	(1)	-	
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	1	20%	62	-	921	(826)	1.399	
Mazabi Recoletos, S.L.	1.040	20%	60	3.040	(1.177)	(36)	-	
Shark Capital, S.A.	3.385	30%	8.161	154	641	75	-	
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	22%	60	12.972	2.185	(474)	-	
TOTAL	66.804		8.703	56.198	(18.586)	12.427	11.759	

31 de diciembre de 2019							Miles de euros	
Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima	Reservas y ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Dividendos y devoluciones	
Mazabi General Dávila, S.L.	7.368	65%	60	4.692	103	412	813	
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	9.734	53%	60	988	(202)	(2)	-	
Atalaya Playa Bella, S.L.	8.095	55%	60	6.968	596	1.016	-	
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(1.161)	(459)	-	
Mazabi Tropicana, S.L.	9.025	82%	60	5.242	(1.612)	(912)	-	
Atalaya Carretas, S.L.	33.603	100%	60	10.540	(1.914)	(2.899)	-	
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	2.064	20%	62	-	(949)	10.583	2.458	
Mazabi Recoletos, S.L.	1.040	20%	60	3.040	(1.190)	15	-	
Shark Capital, S.A.	3.385	30%	8.161	-	154	456	73	
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	22%	60	12.972	(40)	2.518	-	
TOTAL	79.527		8.703	56.984	(6.215)	10.728	3.344	

Ninguna de las empresas participadas por la Sociedad cotiza en Bolsa.

c) Correcciones valorativas por deterioro

Miles de euros						
	Pérdida deterioro al final 2019	Variación deterioro a pérdidas y ganancias	Variación contra patrimonio neto	Salidas y reducciones	Traspasos y otras variaciones	Pérdida por deterioro al final 2020
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	(870)	-	-	-	(870)
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	(2.063)	-	-	-	(2.063)
Total	-	(2.933)	-	-	-	(2.933)

La diferencia entre los valores patrimoniales y los valores en libros de las participaciones en empresas del grupo se soporta como consecuencia de la existencia de plusvalías implícitas de los activos subyacentes.

Al 31 de diciembre de 2019 los Administradores de la Sociedad consideran que no existían indicios de deterioro



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

d) Tipo de sociedades

A 31 de diciembre de 2020:

Nombre	Domicilio	% Participación	Dominante directa	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.	España	100	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.	España	82,08	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	65,17	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playabella, S.L.	España	54,64	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	53,21	Silicius	Grupo	Integración Global	Holding
Atalaya Atocha, S.L.	España	32,14	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	29,88	Silicius	Multigrupo	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	21,87	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	20,24	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	20	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2019:

Nombre	Domicilio	% Participación	Dominante directa	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.	España	100	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.	España	82,08	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	65,17	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playabella, S.L.	España	54,64	Silicius	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	53,21	Silicius	Grupo	Integración Global	Holding
Santa Eulalia Hotelera, S.L.	España	100	Mazabi Santa Eulalia	Grupo	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	32,14	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	29,88	Silicius	Multigrupo	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	21,87	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	20,24	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	20	Silicius	Asociada	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El desglose de estas partidas por epígrafe contable de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.308	231
Activos por impuesto corriente	186	186
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.552	3.264
	13.046	3.681
Inversiones financieras a largo plazo	3.836	2.158
	3.836	2.158

Dentro del epígrafe inversiones financieras a largo plazo se encuentran principalmente registradas las fianzas que la Sociedad tiene depositadas realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de los arrendamientos.

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Pérdida por deterioro de créditos comerciales	441	-
	441	-

La antigüedad de las cuentas de clientes por ventas y prestaciones de servicios es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Hasta 3 meses	607	231
Entre 3 y 6 meses	5	-
Más de 6 meses	696	-
	1.308	231



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Tesorería	29.739	3.424
	29.739	3.424

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, la Sociedad debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe a 31 de diciembre de 2020 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 204 miles de euros (196 miles de euros en 2019).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 32 miles de euros (32 miles de euros en 2019).
- 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 2019).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene una cantidad de 700 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo (700 miles de euros en 2019).

11. PATRIMONIO NETO

	Miles de euros		
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019	A 1 de enero de 2019
Capital escriturado	361.122	210.434	59.558
Prima de asunción	58.139	(4.222)	-
	419.261	206.212	59.558
Número de participaciones	36.112.229	21.043.328	5.955.775
Valor nominal por acción	10€	10€	10€

Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Los movimientos registrados en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio 2020 fueron los siguientes:

- Ampliaciones

Miles de euros											
Fecha de ampliación	Tipo de Aportación	Denominación aportación	Porcentaje de participación adquirido	Nº Participaciones adquiridas	Nominal / participación	Prima / participación	Total Capital	Total Prima	Total Ampliación de capital	Valor razonable de la contraprestación	Importe que reduce en prima de asunción
27/02/2020 (1)	Activos	Centro Comercial La Fira Centro Comercial Thader Centro Comercial Nassica	n/a	11.021.783	10	5,7000	110.218	62.824	173.042	173.042	-
08/09/2020 (2)	No dineraria (Participaciones - nota 20)	Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.	100%	1.257.784	10	5,7000	12.578	7.169	19.747	15.012	(4.735)
29/12/2020 (3)	Activos	Edificio Arista	n/a	3.069.054	10	5,6400	30.691	17.309	48.000	48.000	-
Total				15.348.621			153.487	87.302	240.789	236.054	(4.735)

A continuación, se muestra la conciliación de los saldos incluidos en Prima de asunción considerados en las ampliaciones de capital realizadas:

	31 de diciembre de 2020
Total Prima de asunción en ampliación	87.302
Importe ajustado en Prima de asunción (Nota 20)	(4.735)
Total costes de emisión	(7.003)
Total Prima de asunción (neto de costes de emisión)	75.564



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(1) Con fecha 27 de febrero de 2020 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 110.218 miles de euros consistente en la emisión de 11.021.783 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 62.824 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación. La sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del “Centro Comercial La Fira”, el “Centro Comercial Thader” y el parque de medianas superficies alquilado a Leroy Merlin sito en el “Centro Comercial Nassica” valorados por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (173.042 miles de euros). Para mayor detalle ver la nota 20 sobre combinaciones de negocio.

(2) Con fecha 8 de septiembre de 2020 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 12.578 miles de euros consistente en la emisión de 1.257.784 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 7.169 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación. Los socios de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de sus participaciones en la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 19.747 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Para mayor detalle ver la nota 20 sobre combinaciones de negocio.

(3) Con fecha 28 de diciembre de 2020 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 30.691 miles de euros consistente en la emisión de 3.069.054 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 17.309 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,64 euros por participación. La sociedad Midamarta, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del edificio de oficinas “Arista” valorado por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (48.000 miles de euros).

Posteriormente a cada ampliación de capital acordada entre los accionistas, las aportaciones no dinerarias fueron valoradas por un experto independiente, lo cual ha dado lugar a diferencias entre el valor razonable de las mismas y el valor contable del capital social y la prima de asunción registrado. Dichas variaciones se han ajustado contra la prima de asunción o dando lugar a un fondo de comercio.

- Reducciones

Con fecha 8 de septiembre de 2020, el socio Kenvest Restoration, S.L. comunicó a la Sociedad el ejercicio de la opción de venta de sus participaciones en la Sociedad por un importe de 4.000 miles de euros conforme al pacto de socios. El número total de participaciones ascendió a 279.720, siendo su valor nominal 10 euros y prima 4,3 euros. Al 31 de diciembre de 2020, dichas participaciones han sido completamente amortizadas tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria con fecha 4 de diciembre de 2020.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Los movimientos registrados en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio 2019 fueron los siguientes:

- Ampliaciones

											Miles de euros	
Fecha de ampliación	Tipo de Aportación	Denominación aportación	Porcentaje de participación adquirido	Nº Participaciones adquiridas	Nominal / participación	Prima / participación	Total Capital	Total Prima	Total Ampliación de capital	Valor razonable de la contraprestación	Importe que reduce en prima de asunción	Fondo de Comercio
08/02/2019 (1)	Inversión inmobiliaria	1 Inmueble en San Onofre	n/a	867.075	10	4,2777	8.671	3.709	12.380	6.946	(5.434)	-
08/02/2019 (2)	Participaciones	Oliginsa, S.L.	100%	1.179.305	10	4,2777	11.793	5.045	16.838	15.460	(1.378)	-
06/06/2019 (3)	Inversión inmobiliaria	3 locales en Madrid 1 edificio situado en Madrid 4 naves industriales situadas en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia	n/a	774.478	10	4,2777	7.745	3.313	11.058	8.477	(2.581)	-
22/07/2019 (4)	Participaciones	Starboard, S.L.	100%	1.715.429	10	4,28	17.154	7.342	24.496	18.608	-	(5.888)
24/07/2019 (5)		Mazabi General Davila, S.L.	65%						7.988	7.597	(391)	-
		Mazabi Santa Eulalia, S.L.	53%						9.734	9.734	-	-
24/07/2019 (6)		Atalaya Playa Bella S.L.	55%						10.691	8.095	(2.596)	-
		Atalaya Atocha, S.L.	32%						9.304	2.214	(7.090)	-
29/07/2019 (7)	Participaciones	Mazabi Tropicana, S.L.	82%	9.414.768	10	4,3000	94.148	40.484	26.362	9.025	(17.337)	-
		Atalaya Carretas, S.L.	100%						58.961	33.603	(25.358)	-
31/07/2019 (8)		Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	20%						4.082	4.551	469	-
		Mazabi Recoletos, S.L.	20%						1.422	1.040	(382)	-
02/08/2019 (9)		Mazabi Lanzarote, S.L.	100%						6.088	3.116	(2.972)	-
27/09/2019 (10)	Efectivo	Efectivo	n/a	1.554.346	10	3,59	15.543	5.580	21.123	21.123	-	-
			Total	15.505.401			155.054	65.473	220.527	149.589	(65.050)	(5.888)



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(1) Con fecha 8 de febrero de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 8.671 miles de euros consistente en la emisión de 867.075 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 3.709 miles de euros, lo que supone una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de un inmueble situado en la calle San Onofre de Madrid, valorado en 19.744 miles de euros, con una carga hipotecaria de 7.364 miles de euros, lo que supuso una aportación total de 12.380 miles de euros.

(2) El 8 de febrero de 2019 se aprobó en Junta Universal de Socios una ampliación de capital por importe de 11.793 miles de euros consistente en la emisión de 1.179.305 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.045 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales de la sociedad Olginsa, S.L. (100% de las participaciones), valoradas en 16.838 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(3) Con fecha 6 de junio de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 7.745 miles de euros consistente en la emisión de 774.478 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 3.313 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de varios inmuebles, 3 locales y un edificio situado en Madrid y cuatro naves industriales situadas en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia, con un valor total de 12.663.498 euros, con una carga hipotecaria de 1.606 miles de euros, lo que supuso una aportación de 11.058 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(4) Con fecha 22 de julio de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 17.154 miles de euros consistente en la emisión de 1.715 miles de participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 7.342 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,28 euros por participación. Eurozasa, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones de la sociedad Starboard, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 24.496 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(5) Con fecha 24 de julio de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 33.936 miles de euros consistente en la emisión de 3.394.563 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 14.592 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Dos sociedades inversoras acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

-Mazabi General Dávila, S.L.: Se aportaron 5.700 y 6.800 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.554 miles de euros.

-Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron 4.298 y 5.865 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 3.099 miles de euros.

-Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron 3.628 y 5.419 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.950 miles de euros.

-Atalaya Atocha, S.L.: Se aportaron 5.429 y 7.071 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 6.030 miles de euros.

-Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron 5.378 y 8.378 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 7.363 miles de euros.

-Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron 16.135 y 4.344 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 20.124 miles de euros.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se aportaron 7.185 y 16.135 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 4.082 miles de euros.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se aportaron 12.000 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 1.422 miles de euros.
- Mazabi Lanzarote, S.L. Se aportaron 17.878 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 904 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 48.528 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(6) Con 24 de julio de 2019 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios una ampliación de capital por importe de 42.204 miles de euros consistente en la emisión de 4.220.445 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 18.148 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Quince sociedades inversoras acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aportaron un total de 87.472 participaciones sociales con un valor neto de 4.423 miles de euros.
- Mazabi General Dávila, S.L.: Se aportaron un total de 26.600 participaciones sociales con un valor neto de 5.434 miles de euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron un total de 17.324 participaciones sociales con un valor neto de 5.282 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron un total de 9.830 participaciones sociales con un valor neto de 3.205 miles de euros.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se aportaron un total de 6.786 participaciones sociales con un valor neto de 3.273 miles de euros.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron un total de 9.680 participaciones sociales con un valor neto de 5.182 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron un total de 33.964 participaciones sociales con un valor neto de 33.553 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 60.352 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(7) Con fecha 29 de julio de 2019 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 5.174 miles de euros consistente en la emisión de 517.364 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 2.225 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Una sociedad inversora y un inversor particular acudieron a la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aportaron 15.050 participaciones sociales con un valor neto de 761 miles de euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron 4.439 participaciones sociales con un valor neto de 1.353 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron 5.377 participaciones sociales con un valor neto de 5.284 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 7.398 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(8) Con fecha 31 de julio de 2019 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 690 miles de euros consistente en la emisión de 68.955 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 297

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L. valoradas en 986 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(9) Con fecha 2 de agosto de 2019 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 12.144 miles de euros consistente en la emisión de 1.214.441 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.222 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Cinco sociedades inversoras y dos inversores particulares acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron 25.812 participaciones con un valor neto de 13.817 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron 10.886 participaciones con un valor neto de 3.550 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 17.366.486 euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(10) Con fecha 27 de septiembre de 2019 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital por importe de 29.433 miles de euros mediante aportación dineraria, consistente en la emisión de 2.943.341 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Finalmente, y de conformidad con el artículo 310 de la Ley de Sociedades de Capital, el aumento de capital fue incompleto. Por tanto, tras los desembolsos realizados por los socios, el capital social aumentó mediante aportación dineraria en 15.543 miles de euros consistente en la emisión de 1.554.346 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.580 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 3,59 euros cada participación.

Posteriormente a cada ampliación de capital acordada entre los accionistas, las aportaciones no dinerarias fueron valoradas por un experto independiente, lo cual ha dado lugar a diferencias entre el valor razonable de las mismas y el valor contable del capital social y la prima de asunción registrado. Dichas variaciones se han ajustado contra la prima de asunción o dando lugar a un fondo de comercio.

- Reducciones

Con fecha 29 de noviembre de 2019, tres sociedades inversoras y un particular comunicaron a la Sociedad el ejercicio de la opción de venta de sus participaciones en la Sociedad por un importe de 4.178 miles de euros conforme al pacto de socios. El número total de participaciones ascendió a 417.848, siendo su valor nominal 10 euros. Al 31 de diciembre de 2020, dichas participaciones han sido completamente amortizadas tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria con fecha 29 de noviembre de 2019.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A 31 de diciembre de 2020, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2020	% participación	Nº de participaciones
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	30,52	11.021.783
El Arverjal, S.L.	20,24	7.308.597
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	15,83	5.717.086
Midamarta, S.L.U.	8,50	3.069.054
Resto (39 socios)	24,91	6.206.375
Total	100	33.322.895

A 31 de diciembre de 2019, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2019	% participación	Nº de participaciones
El Arverjal, S.L.	34,73	7.308.597
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	27,17	5.717.086
Eurozasa, S.L.	8,15	1.715.429
Resto (34 socios)	29,95	6.302.216
Total	100	21.043.328

12. RESULTADO DEL EJERCICIO

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 a presentar a la Junta General de Socios es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(3.332)	971
Aplicación:		
Reserva legal	-	194
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(3.332)	-
Dividendos	-	777
	(3.332)	971

El 25 de junio de 2020, la Junta General de Socios aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2019.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>	<u>A 31 de diciembre de 2019</u>
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	112.518	72.308
Acreeedores por arrendamiento financiero	9.404	10.254
Otros pasivos financieros	4.306	1.922
	<u>126.228</u>	<u>84.484</u>
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	23.867	6.025
Acreeedores por arrendamiento financiero	783	574
Otros pasivos financieros	137	100
Proveedores	3.816	1.061
Acreeedores varios	220	8.112
Otras deudas con las Administraciones Públicas	122	76
	<u>28.945</u>	<u>15.949</u>

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, a excepción de la deuda con entidades de crédito que está registrada a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

El importe de acreedores por arrendamiento financiero corresponde a los arrendamientos financieros considerados como inversión inmobiliaria de los inmuebles sito en calle Obenque y calle Zamudio.

Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo se encuentran registradas las fianzas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles que la Sociedad mantiene en propiedad cuyo importe a 31 de diciembre de 2020 asciende a 4.443 euros (1.922 miles de euros en 2019).

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en las cuentas anuales y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2020 se corresponde con el efecto del coste amortizado.

Los saldos pendientes a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 con empresas del grupo y asociadas se detallan en la nota 18 de la presente memoria.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

Miles de euros							
A 31 de diciembre de 2020	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	1.639	143	1.782
Préstamo Santander	B Santander	05/07/2018	05/07/2021	3.500	-	687	687
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.606	236	8.842
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.602	302	6.904
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	474	41	515
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	347	32	379
Préstamo hipotecario Rui Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	351	96	447
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.374	39	4.413
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	13.937	1.063	15.000
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.692	154	1.846
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	6.124	138	6.262
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	06/02/2020	31/01/2030	11.000	10.758	-	10.758
Préstamo Santander 12M	B Santander	10/03/2020	09/03/2022	12.000	11.963	-	11.963
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	11.088	648	11.736
Crédito Santander	B Santander	30/07/2019	30/07/2021	10.000	-	9.996	9.996
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	Indefinida	2.000	-	1.995	1.995
Crédito BBVA	BBVA	21/11/2019	21/02/2021	2.000	-	2.001	2.001
ICO Santander	B Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	1.738	337	2.075
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	1.416	572	1.988
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	3.425	566	3.991
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	17/07/2020	20/03/2025	7.500	5.439	1.660	7.099
Crédito Bankinter IVA	Bankinter	23/11/2020	23/08/2021	3.175	-	3.161	3.161
Préstamo hipotecario Liberbank 7,5 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	7.500	2.925	-	2.925
Préstamo hipotecario Liberbank 20 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	20.000	19.620	-	19.620
					112.518	23.867	136.385



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A 31 de diciembre de 2019	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	1.782	93	1.875
Préstamo Santander	B Santander	05/07/2018	05/07/2021	3.500	687	1.170	1.857
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.833	-	8.833
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.228	824	7.052
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	514	41	555
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	382	29	411
Préstamo hipotecario Rui Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	455	87	542
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.376	-	4.376
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	8.137	43	8.180
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.846	163	2.009
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	5.488	492	5.980
Préstamo hipotecario Zorrilla Madrazo	Abanca	21/11/2019	01/11/2036	8.242	8.099	68	8.167
Préstamo Bankia	Bankia	22/07/2019	31/07/2020	1.400	-	410	410
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	11.736	606	12.342
Crédito Bankinter 26/12/2017	Bankinter	26/12/2017	26/12/2020	2.000	2.000	-	2.000
Crédito Santander	B Santander	30/07/2019	30/07/2021	10.000	9.784	-	9.784
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	31/07/2019	indefinido	2.000	1.961	-	1.961
Crédito BBVA	BBVA	21/11/2019	21/11/2020	2.000	-	1.999	1.999
					72.308	6.025	78.333



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Los siguientes contratos de deuda establecen el cumplimiento de determinados ratios financieros:

	Ratio LTV Proyecto	Ratio LTV Global	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD)
Crédito CaixaBank	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo Hipotecario Velázquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Los Madrazo	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,05
Préstamo CaixaBank	-	≤ 35%	≥ 1,2

El incumplimiento de estas obligaciones podría dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente.

A 31 de diciembre de 2020, los Administradores consideran que la Sociedad cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, los Administradores consideran que los ratios mencionados anteriormente son cumplidos a 31 de diciembre de 2020, en la fecha de reformulación (Nota 2.2) de las presentes cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	15
Ratio de operaciones pagadas	16	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	37
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	315.221	105.072
Total pagos pendientes	2.574	9.173



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

14. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye realizadas en su totalidad en España.

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

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos		
Rentas	13.409	7.689
Refacturación de gastos	4.725	639
	18.134	8.328

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	502	132
Cargas sociales	115	32
	617	164

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2020 ni de 2019.

El número medio de empleados en el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
	Directivos	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	4
	13	6

El número de empleados a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
	Directivos	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	4
	13	6

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	6	13

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Categorías	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	-	1	1
Administrativos y otros	2	2	4
	3	3	6

A 31 de diciembre de 2020 el consejo de administración de la Sociedad se compone de once hombres y una mujer.
A 31 de diciembre de 2019 el consejo de administración de la Sociedad se compone de siete hombres y una mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el periodo desde el 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2020.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	2.484	191
Reparaciones y conservación	834	137
Servicios profesionales independientes	2.848	3.093
Transportes	2	3
Primas de seguros	129	37
Servicios bancarios y similares	139	27
Publicidad	454	126
Suministros	274	320
Otros servicios	57	16
Retribuciones consejeros	171	-
	7.392	3.950

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (ver nota 18).

d) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

En el ejercicio 2020 se ha procedido a deteriorar un importe total de 1.704 miles de euros en el edificio de San Onofre y 823 miles de euros en el de Cala Mandía. El resto corresponde a la pérdida por la venta del inmueble Dels Fuster 1.

El importe del 2019 correspondía a la pérdida por la venta del inmueble "Virgen de los Peligros".



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

15. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

15.1. Saldos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	11.552	3.264
Hacienda pública deudora por IS	186	186
Total activos	11.738	3.450
Pasivos		
Retenciones e ingresos a cuenta	(24)	(11)
Hacienda pública acreedora por IS	-	(62)
Impuesto sobre el valor añadido y similares	(83)	-
Organismos de la seguridad social acreedora	(15)	(4)
Total pasivos	(122)	(77)

A 31 de diciembre de 2020 se incluye dentro del activo por Impuesto sobre el valor añadido el importe por la compra del edificio Arista de 7.480 miles de euros.

15.2. Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

31 de diciembre de 2020	Miles de euros					
	Régimen general - 25%			Régimen SOCIMI - 0%		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio		(1.067)	(1.067)		(2.266)	(2.266)
Impuesto de sociedades	-	10	10	-	-	-
Diferencias permanentes	150	-	150	1.967	(749)	1.218
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	-	-	-	2.527	-	2.527
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Compensación BIN AIE			-			-
Base imponible (resultado fiscal) - Régimen general	150	(1.057)	(907)	4.494	(3.015)	1.479

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Impuesto corriente	-	(372)
Impuesto diferido	-	882
Impuesto no corriente	(10)	-
Impuesto sobre las ganancias	(10)	510

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

15.3. Activos y pasivos por impuestos diferidos registrados

Los activos y pasivos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Activos		
Activos por impuesto diferido	883	844
Total activos	883	844
Pasivos		
Pasivos por impuesto diferido	(6.467)	(3.243)
Total pasivos	(6.467)	(3.243)

a) Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros
	Saldo
Total activos por impuesto diferido al 01.01.19	-
Altas procedentes de combinaciones de negocio	232
Regularización por valoraciones	723
Ajustes por deterioro	(111)
Total activos por impuesto diferido al 31.12.19	844
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	39
Ajustes por deterioro	-
Total activos por impuesto diferido al 31.12.20	883

Los activos por impuesto diferidos indicados anteriormente han sido registrados en de las cuentas anuales por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

En este sentido, con motivo de las fusiones y ampliaciones de capital mediante aportaciones no dinerarias se han puesto de manifiesto plusvalías tácitas derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo que lo generó.

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensación generadas en el 2020 que ascienden a 907 miles de euros y deducciones fiscales pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2020 por importe de 101 miles de euros (101 miles de euros en el ejercicio 2019).



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

b) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Saldo</u>
Total pasivos por impuesto diferido al 01.01.19	(1.927)
Altas procedentes de combinaciones de negocio (nota 20)	(2.474)
Regularización de pasivos por impuesto diferido	105
Venta inmueble Virgen de los Peligros	1.053
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.19	(3.243)
Altas procedentes de combinaciones de negocio (nota 20)	(3.224)
Regularización de pasivos por impuesto diferido	-
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.20	(6.467)

Durante el ejercicio 2020 se ha registrado principalmente el impuesto diferido surgido por la fusión con Inmobiliaria Ibérica por importe de 3.224 miles de euros (ver nota 20) donde se han puesto de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales.

Durante el ejercicio 2019 se ha registrado principalmente el impuesto diferido surgido por la fusión con Starboard por importe de 2.474 miles de euros (ver nota 20) y los pasivos diferidos procedentes de las ampliaciones de capital celebradas durante el año donde se han puesto de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se han incorporado los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Las plusvalías comentadas anteriormente y, conforme a lo establecido en Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta de activo que lo generó.

15.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 tres años además del ejercicio en curso. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los administradores de la Sociedad 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.

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.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

15.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 10/2012

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

La Sociedad, 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 la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

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 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el ejercicio 2020 se han distribuido dividendo con cargo a resultado del ejercicio 2019 por importe de 777 miles de euros sujetas al completo al tipo del 0%.

- d) En caso de distribución 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 0%, del 19% 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.

Se aprobó el 25 de junio de 2020 y pagó el 24 de julio de 2020.

- 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 la Ley SOCIMI

Desglose en Anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

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

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

15.6. Aportaciones no dinerarias acogidas al régimen especial de neutralidad fiscal

A continuación, se incluye la información requerida en relación con las aportaciones no dinerarias acogidas al régimen especial previsto en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades:

2020

Operación	Inmueble	Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal	Período de adquisición del elemento transmitido	Valor en sede de la aportante	Valor en sede de la adquirente	Miles de euros
						Beneficios fiscales adquiridos sujetos a cumplimiento de requisitos
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	CC La Fira	No	-	-	-	No
	CC Thader	No	-	-	-	No
	Nassica	No	-	-	-	No
Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.	Hotel Plaza Las Matas	Si	2020			No
	Las Matas	Si	2020	5.249	18.004	No
	Muebles Boom Parque Oeste	Si	2020			No
	Mediana vacía Parque Oeste	Si	2020			No
Midamarta, S.L.	Edificio Arista	Si	2009	52.385	48.000	No

2019

Operación	Inmueble	Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal	Período de adquisición del elemento transmitido	Valor en sede de la aportante	Valor en sede de la adquirente	Miles de euros
						Beneficios fiscales adquiridos sujetos a cumplimiento de requisitos
Servicios Generales Asmara, S.L.	San Onofre, 5	Si	2018	11.558	19.744	No
Olginsa, S.L.	Careaga, 109	Si	2005	2.845	3.943	No
	Dels Fuster, 1	Si	2004	4.127	3.500	No
Geslofi, S.L.	Parque Tecnológico Zamudio	Si	2007	5.449	7.000	No
Royo Wood, S.L.	Paseo de la Habana, 16	Si	2015	1.044	1.941	No
	Conde de Peñalver, 60	Si	2016	890	1.969	No
	Felipe V, 2	Si	2017	973	1.764	No
	Plaza Mayor, 6	Si	2016	1.052	2.524	No
Starboard, S.L.	CC Bahía Plaza	Si	2018	23.857	20.183	No
Mazabi Lanzarote, S.L.	Urb. Cala Mandía	Si	2018	7.307	5.047	Si (1)
Atalaya Carretas, S.L.	Carretas, 10 - Paz, 11	Si	2014	950	5.284	No
Mazabi Tropicana, S.L.	Cala Domingos sn	Si	2016	2.400	13.817	No
Atalaya Playa Bella, S.L.	Urb Costalita, sn, Estepona	Si	2015	1.800	3.550	No
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Mestral, 42 s'Argamassa	Si	2015	429	1.353	No

(1) En 2016, Mazabi Lanzarote se acogió a la exención por reinversión de las rentas obtenidas por la transmisión del hotel localizado en Lanzarote, con lo que en dicho ejercicio no tributó el beneficio generado con la venta (7.176 miles de euros). Como resultado de lo anterior, Mazabi Lanzarote se encontraba en la obligación de reinvertir 15 millones de euros entre los ejercicios 2015 y 2019 (fecha límite 1/12/2019).

Tras la compra del Hotel Cala Mandia Park, al inicio del ejercicio 2019 la sociedad tenía pendiente de reinvertir 7.818 miles de euros. El 31 de julio de 2019, Mazabi Lanzarote adquirió el inmueble "Edificio Conforama" por un importe de 11.501 miles de euros.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Ahora bien, dado que la adquisición del inmueble fue posterior a la fecha de efectos contables de la fusión, Mazabi Lanzarote no registra a fecha 24 de julio de 2019 el Edificio Conforama dentro de su inmovilizado, si bien esto no obsta para entender que la misma ha cumplido con el compromiso de reinversión. Por lo tanto, el Consejo de Administración considera que se cumplen los requisitos para entender que Mazabi Lanzarote acreditó la exención a la que se acogió en el Impuesto de Sociedades del 2016 al cumplir con el compromiso de reinversión.

Así las cosas, será necesario que la Sociedad, al subrogarse en la posición de Mazabi Lanzarote como consecuencia de la fusión, mantenga en su activo los citados inmuebles (Hotel Cala Mandia Park y Edificio Conforama) durante un plazo mínimo de 5 años desde su adquisición y así cumplir con el compromiso de mantenimiento exigido por la Norma Foral del IS.

16. RESULTADO FINANCIERO

a) Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos financieros:		
- Dividendos de participaciones en empresas del grupo y asociadas	645	12
- Intereses de préstamos	143	-
	788	12
Gastos financieros:		
- Intereses de préstamos	(1.989)	(882)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(54)
Por deudas con terceros	(1.989)	(828)
	(1.989)	(882)
Otros ingresos y gastos de carácter financiero:		
- Incorporación al activo de gastos financieros	230	-
- Otros gastos financieros	(5)	(9)
	225	(9)
	(976)	(879)

El importe de ingresos financieros imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con activos financieros deteriorados es como sigue:

b) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

	Miles de euros	
	2020	2019
Pérdidas por deterioro:		
- De instrumentos de patrimonio	(1.535)	-
	(1.535)	-
Resultados por enajenaciones y otras:		
- Enajenación de participaciones en empresas del grupo y asociadas	(150)	(55)
	(150)	(55)
	(1.685)	(55)



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

17. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Sociedad no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene contratados avales por importe de 219 miles de euros. A 31 de diciembre de 2019 no tenía contratados avales.

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1. Transacciones con partes vinculadas

El desglose de las transacciones pendientes con partes vinculadas a durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Otros ingresos de explotación		
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	240	-
Total	240	-
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	708	1.015
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	648	-
Total	1.356	1.015
Ingresos financieros		
Atalaya Playa Bella, S.L.	11	12
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	583	-
Atalaya Atocha, S.L.	28	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	1.590	-
Shark Capital, S.A.	73	-
Total	2.285	12

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado adicionalmente un importe de 3.641 miles de euros en relación con la comisión de intervención de Mazabi Gestión, S.L. imputados directamente contra menor prima (2.851 miles de euros en 2019) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (2.655 miles de euros en 2019).



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

18.2. Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de euros				
31 de diciembre 2020	Clientes empresas del grupo y asociadas	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
Socios de Silicius Real Estate, S.L. (*)	-	-	-	-	12.000
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (**)	-	2.262	5.699	-	101.521
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	-	9	-	-	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-	-	-	-
Mazabi Tropicana, S.L.	-	8.831	-	-	-
Atalaya y Carretas, S.L.	-	4.504	-	-	-
Atalaya Atocha, S.L.	-	721	-	-	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	171	-	-	-
Total	-	16.498	5.699	-	113.521

(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con los socios de Silicius Real Estate, S.L. se corresponde con el dividendo pendiente de pago aprobado por la Junta General de Socios con fecha 29 de diciembre de 2020.

(**) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias (nota 6) e intangible (nota 5), y la deuda, que han sido descritas en la nota 20 sobre combinaciones de negocios de la presente memoria.

El saldo con Mazabi Tropicana, S.L. se corresponde por su parte a un crédito a corto plazo concedido durante el ejercicio 2020.

	Miles de euros				
31 de diciembre 2019	Clientes empresas del grupo y asociadas	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
Mazabi Gestión, S.L.	-	-	-	383	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-	-	8.112	-
Mazabi Tropicana, S.L.	-	-	1.231	-	-
Atalaya y Carretas, S.L.	-	3.247	-	-	-
Atalaya Atocha, S.L.	-	90	-	-	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	208	-	-	-
Total	-	3.545	1.231	8.495	-

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2019 con la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. se corresponde la cantidad pendiente de pago por la compra de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 en la calle Madrazo de Madrid y que ha sido descrita en la nota 6 de la presente memoria.

Las transacciones con Mazabi Gestión, S.L. corresponden al contrato de gestión descrito a continuación.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

18.3. Contrato de gestión

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

En agosto 2018 la Sociedad 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 que durante el año 2019 se han firmado por las partes adendas complementarias. En fecha 27 de septiembre de 2019 se firmó un nuevo contrato entre las partes estableciendo nuevas condiciones, siendo las mismas las que se presentan a continuación:

a) Servicios

En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la Sociedad Gestora prestará a la Sociedad. 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 y de sus bienes inmuebles e informar al Consejo de Administración en la forma establecida del Contrato: Asistencias al Consejo de Administración, llevanza de 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, 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 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 y asesorará en sus tareas al Equipo Directivo/Consejo de Socios/administración.

b) 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, 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 se compromete a facilitar la información que sea necesaria para la adecuada prestación de servicios en tiempo y plazo.

c) 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 de la Sociedad.

Remuneración fija: La remuneración fija será de 10 mil euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de la Sociedad y de las sociedades participadas al 100% por la Sociedad. Dicha cantidad se actualizará anualmente el 1 de enero de cada año de acuerdo al IPC.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

- i) En concepto de gestión, el gestor percibirá mensualmente el 5% de las rentas facturadas por la Sociedad y sus filiales o sociedades participadas, en concepto de arrendamiento de los activos inmobiliarios.
- ii) Comisión de intervención: 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 bruto otorgado a la aportación no dineraria en caso de aportación de una participación o activo inmobiliario. 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.

d) Forma de pago

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

Por último, el Gestor podrá solicitar a la Sociedad 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 que se valorarán por referencia al NAV de la Sociedad y su grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. La Sociedad se compromete a atender este pago mediante acciones o participaciones que mantenga en autocartera o en caso de no ser suficiente, mediante la emisión de nuevas acciones o participaciones. Los Administradores de la Sociedad consideran como remota la posibilidad de tener que abonar mediante participaciones a la Sociedad Gestora. A fecha de reformulación (Nota 2.2) de las presentes Cuentas anuales, 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 incurridos y directamente relacionados con los servicios del contrato, y por consiguiente, esos costes deberán ser abonados por separado por la Sociedad.

e) Duración y vigencia

La prestación de servicios comienza en la fecha de firma del contrato y permanecerá en vigor hasta la fecha en que cumplan 20 años a contar desde dicha fecha 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.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

19. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2020, el importe devengado por los miembros del órgano de administración y la alta dirección de la Sociedad ha ascendido a 139 miles de euros (75 miles de euros en 2019), sin contar con la remuneración de Mazabi Gestión, S.L. anteriormente mencionada. Mazabi Gestión, S.L. se considera entidad vinculada ya que uno de sus administradores lo es también de la Sociedad Gestora.

Durante el ejercicio 2020, al igual que en 2019, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del órgano de administración y la alta dirección de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar, diferentes de las mencionadas en las notas 11 y 20 de las presentes Cuentas Anuales.

A cierre del ejercicio 2020 la sociedad contaba con doce miembros del consejo, de los cuales, once son hombres y una mujer (nueve de los mismos son representantes de una persona jurídica). En el 2019 había nueve miembros del consejo, de los cuales, ocho eran hombres y una mujer (seis de los mismos son representantes de una persona jurídica).

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del 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 de la Sociedad, 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 al socio único 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 31 de diciembre de 2020 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, sin embargo, no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto por su parte ni por personas vinculadas a ellos con intereses en la Sociedad.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

20. COMBINACIONES DE NEGOCIO

El resumen de las combinaciones de negocio que han tenido lugar en 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Merlin Properties SOCIMI, S.A. (1)	Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. (2)
Inversiones Inmobiliarias	88.183	18.004
Concesiones	84.859	-
Otros activos	-	347
Deudas con socios - Acciones A	(86.521)	-
Deudas con socios - Acciones B	(15.000)	-
Reservas - Acciones A	86.521	-
Reservas - Acciones B	15.000	-
Otros pasivos	-	(115)
Activo ID / (Pasivo ID)	-	(3.224)
Valor razonable de los activos netos	173.042	15.012
Precio	173.042	15.012
Fondo de comercio	-	-

(1) Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Con fecha 27 de febrero de 2020 se aprobó en Junta General de Socios Extraordinaria una ampliación de capital (ver nota 11) a la que acudió la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. mediante aportación no dineraria. Los activos aportados, cuyo valor razonable ha ascendido 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:

- Acciones A. En relación con las mismas, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación. En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar, como se menciona en la nota 18, un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las mismas 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 a las acciones 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Silicius, dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de cinco meses, la compra o amortización de las Acciones Liquidas 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,
- (b) la adquisición por Merlin de las 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, resultara 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 en un número que excediera del número de Acciones Liquidas A.

En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar, como se menciona en la nota 18, un pasivo por valor de 15.000 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 a las acciones B.

En relación al compromiso de adquisición de las Acciones B por parte de la Sociedad, 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 del 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.

En adición a todo lo anterior, con el fin de ejecutar la Segunda Fase, Merlin otorga a Silicius el derecho de requerirle la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios La Vital y/o Factory Bonaire, en cualquier momento a partir de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital y siempre que se verifiquen las condiciones:

- i) Ambas sociedades hayan obtenido las autorizaciones de sus correspondientes órganos sociales para la aportación de los inmuebles
- ii) Merlin haya transmitido la totalidad de las Acciones Liquidas A
- iii) Ambas sociedades negocien y determinen de buena fe el precio de emisión de las nuevas acciones a entregar a Merlin en contraprestación por las aportaciones no dinerarias de los inmuebles.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Este derecho de Silicius para requerir la aportación de los Inmuebles, deberá hacerse de forma fehaciente en cualquier momento desde que se cumplan las Condiciones de la Segunda Fase.

Adicionalmente, Silicius tendrá un derecho de Opción de Compra que estará vigente por un período mínimo de dos años a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, en el caso de que Merlin decidiera enajenar cualquiera de los Inmuebles, por lo que deberá ofrecer previamente a Silicius la posibilidad de adquirirlos.

(2) Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.

Con fecha 8 de septiembre de 2020, la Junta de Socios aprobó el Proyecto Común y Conjunto de Fusión, de fecha 30 de junio de 2020, por absorción suscrito por los Órganos de Administración de la Sociedad (como sociedad absorbente) y de Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. participada al 100% con la liquidación y extinción de todo su patrimonio. Con fecha 23 de octubre de 2020 se ha escriturado dicha fusión y la fecha de efectos contables a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran hechas por cuenta de la Sociedad se ha establecido el 1 de septiembre de 2020. Dicha fusión fue posteriormente inscrita en el Registro con fecha 5 de noviembre de 2020 (ver nota 11).

La Sociedad ha optado por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria con fecha 1 de agosto de 2019.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la LIS la Sociedad manifiesta que no existen bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente ni que tampoco existían en la transmitente beneficios fiscales en los que la Sociedad se haya subrogado a excepción de los siguientes inmuebles y activos y pasivos diferidos:

- Inmueble Hotel Plaza Las Matas, Supermercado Las Matas, Locales Las Matas, Muebles Boom Parque Oeste y Mediana vacía Parque Oeste, los cuales han sido incorporados en la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión registrando una disminución de valor en 4.735 miles de euros. Además, todos ellos han sido incluidos en la valoración realizada por el experto independiente descrita en la nota 6 de la presente memoria.
- Pasivos por impuesto diferido por importe de 3.224 miles euros procedentes principalmente del efecto fiscal de la revaloración de los inmuebles descritos con anterioridad al contabilizarlos a su valor razonable.





MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El balance al 30 de junio de 2020 de la Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. antes de la fusión son los siguientes:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Ibérica</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	5.292
Inmovilizado material	13
Inversiones inmobiliarias	5.249
Fianzas	30
ACTIVO CORRIENTE	243
Clientes	28
Tesorería	215
TOTAL ACTIVO	5.535
	<u>Miles de euros</u>
PATRIMONIO NETO	5.404
Capital	60
Prima de asunción	5.317
Resultado del ejercicio	27
PASIVO NO CORRIENTE	86
Fianzas a L/P	86
PASIVO CORRIENTE	45
Otros débitos con las Administraciones Públicas	45
TOTAL PASIVO Y FONDOS PROPIOS	5.535

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El resumen de las combinaciones de negocio que han tenido lugar en 2019 es el siguiente:

Fusiones

	Miles de Euros				
	Starboard, S.L. (1)	Mazabi Lanzarote, S.L. (1)	Olginsa, S.L. (2)	Geslofi, S.L. (2)	Total
Inversiones Inmobiliarias	20.180	4.700	6.948	6.356	38.184
Instalaciones técnicas	-	407	-	-	407
Activo ID / (Pasivo ID)	(2.474)	-	6	(227)	(2.695)
Otros activos	1.252	185	4.248	58	5.743
Deuda financiera	(760)	(2.389)	(40)	(1.870)	(5.059)
Otros pasivos	(448)	(213)	(2)	(17)	(467)
Provisiones	-	-	-	-	-
Valor razonable de los activos	17.750	3.116	11.160	4.300	36.326
Contraprestación de la transacción	(24.496)	(6.088)	(16.838)	-	(47.422)
Activo por impuesto diferido	858	-	-	-	858
Fondo de comercio	5.888	-	-	-	-
Importe que reduce prima de asunción	-	2.972	1.378	-	4.350

(1) Con fecha 11 de diciembre de 2019, los Administradores aprobaron el Proyecto Común y Conjunto de Fusión, de fecha 1 de junio de 2019, por absorción suscrito por los Órganos de Administración de la Sociedad (como sociedad absorbente) y de Mazabi Lanzarote, S.L. y Starboard S.L. (Sociedad Unipersonal) (ambas como sociedades absorbidas) con la liquidación y extinción de todo su patrimonio. Con fecha 27 de diciembre de 2019 se ha escriturado dicha fusión y la fecha de efectos contables a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran hechas por cuenta de la Sociedad se ha establecido el 24 de julio de 2019 para Mazabi Lanzarote, S.L. y 22 de julio de 2019 para Starboard, S.L. (Sociedad Unipersonal).

La Sociedad ha optado por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria con fecha 20 de marzo de 2020.

Los inmuebles incluidos en la operación son los siguientes:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Hotel situado en Cala Mandía (Mallorca) incorporado a la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión, suponiendo una disminución respecto a su valor contable de 2.478 miles euros
- Starboard, S.L.: Centro Comercial Bahía Plaza (Cádiz) incorporado a la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión, suponiendo una disminución respecto a su valor contable de 3.434 miles euros. La operación con Starboard, S.L.U. ha sido considerada como adquisición de un negocio por lo que su ajuste de valor del inmueble de Bahía Plaza ha supuesto un incremento del fondo de comercio por importe de 5.888 miles de euros.
- Pasivos por impuesto diferido por importe de 2.474 miles euros procedentes de Starboard, S.L.U..

Los balances de fusión de las sociedades absorbidas antes de la fusión se muestran a continuación (en miles de euros):



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Miles de euros	
	Mazabi Lanzarote, S.L.	Starboard, S.L.U.
ACTIVO NO CORRIENTE	7.178	24.102
Inmovilizado material	517	267
Inversiones inmobiliarias	6.661	23.590
Inversiones financieras a largo plazo	-	245
ACTIVO CORRIENTE	185	1.124
Clientes	-	47
Otros créditos con Adm. Públicas	18	244
Periodificaciones a corto plazo	-	7
Tesorería	167	826
TOTAL ACTIVO	7.363	25.226

	Miles de euros	
	Mazabi Lanzarote, S.L.	Starboard, S.L.U.
PATRIMONIO NETO	4.971	21.543
Capital	120	4.798
Prima de asunción	4.740	-
Reserva legal	13	960
Reservas voluntarias	78	14.748
Otras reservas	-	300
Resultado del ejercicio	20	737
PASIVO NO CORRIENTE	2.063	3.228
Deudas a largo plazo	2.000	410
Fianzas a L/P	63	343
Pasivos por impuesto diferido	-	2.474
PASIVO CORRIENTE	329	455
Deudas a corto plazo	300	350
Otras deudas a corto plazo	14	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	105
TOTAL PASIVO Y FONDOS PROPIOS	7.363	25.226

(2) Con fecha 4 de abril de 2019, la Junta de Socios aprobó el Proyecto Común y Conjunto de Fusión, de fecha 1 de marzo de 2019, por absorción suscrito por los Órganos de Administración de la Sociedad (como sociedad absorbente) y de Olginsa, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Geslofi, S.L. (Sociedad Unipersonal) participada al 100% por la primera de ellas (ambas como sociedades absorbidas) con la liquidación y extinción de todo su patrimonio. Con fecha 4 de junio de 2019 se ha escriturado dicha fusión y la fecha de efectos contables a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran hechas por cuenta de la Sociedad se ha establecido el 8 de febrero de 2019.

La Sociedad ha optado por acoger la mencionada operación de fusión al régimen de neutralidad fiscal previsto en la LIS habiendo comunicado esta opción a la administración tributaria con fecha 1 de agosto de 2019.

Los inmuebles incluidos en la operación han sido incorporados en la Sociedad a su valor razonable en el momento de la fusión registrando una disminución de valor en 883 miles de euros:

- Una nave comercial situada en la calle Kareaga 109 (Barakaldo).
- Un conjunto 11 fincas logísticas en la calle Vara Quart de Poblet (Valencia).
- Un edificio de oficinas el Parque tecnológico de Zamudio (Vizcaya)

Los balances de situación al 8 de febrero de 2019 de ambas sociedades antes de la fusión son los siguientes (en miles de euros):

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Miles de euros	
	Olginsa	Geslofi
ACTIVO NO CORRIENTE	11.310	5.449
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	6.972	5.449
Participaciones a L/P	3.909	-
Activos por impuesto diferido	429	-
ACTIVO CORRIENTE	3.820	138
Existencias	3	-
Clientes	29	-
Activo por impuesto corriente	15	-
Otros créditos con Admin. Públicas	8	82
Inversiones financieras a C/P	425	-
Tesorería	3.340	56
TOTAL ACTIVO	15.130	5.587

	Miles de euros	
	Olginsa	Geslofi
PATRIMONIO NETO	15.088	3.700
Capital	158	6
Prima de asunción	3	2.274
Reserva legal	32	1
Reservas voluntarias	15.996	1.129
Resultados de ejercicios anteriores	(1.214)	82
Resultado del ejercicio	113	208
PASIVO NO CORRIENTE	40	1.641
Deudas a largo plazo	-	120
Fianzas a L/P	40	81
Acreedores por arrendamiento financiero	-	1.440
Pasivo por impuesto diferido	-	-
PASIVO CORRIENTE	2	246
Acreedores por arrendamiento financiero	-	226
Otras deudas a corto plazo	-	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2	17
TOTAL PASIVO Y FONDOS PROPIOS	15.130	5.587



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Resto de operaciones de 2019

	Miles de euros										
	Atalaya Carretas, S.L.	Mazabi General Dávila, S.L.	Mazabi Recoletos, S.L.	Mazabi Tropicana, S.L.	Mazabi Playa Bella, S.L.	Mazabi Zorrilla Madrazo, S.L.	Atalaya Atocha, S.L.	Santa Eulalia Hotelera, S.L.	Shark Capital, S.A.	Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	Total
Inversiones Inmobiliarias	56.121	25.895	10.526	28.690	32.470	35.208	15.655	35.503	8.395	5.793	254.256
Activo ID / (Pasivo ID)	(8.868)	(1.948)	(1.106)	(2.734)	(2.081)	(3.774)	1.443	(7.645)	30	(5)	(26.688)
Otros activos	9.352	760	751	783	448	143	244	6.549	1.741	14.214	34.985
Deuda financiera	(20.902)	(13.000)	(4.954)	(12.958)	(15.523)	(8.816)	(10.451)	(15.830)	(936)	(4.405)	(107.775)
Otros pasivos	(2.100)	(51)	(15)	(1.760)	(127)	(277)	(2)	(211)	-	(381)	(4.924)
Provisiones	-	-	-	(1.026)	(372)	-	-	-	(119)	-	(1.517)
Valor razonable de los activos al 100%	33.603	11.657	5.202	10.995	14.815	22.484	6.889	18.366	9.111	15.216	148.338
Ajuste al % de participación	-	(4.060)	(4.162)	(1.971)	(6.720)	(17.934)	(4.675)	(8.595)	(5.726)	(12.217)	(66.060)
Valor razonable de los activos netos a %	33.603	7.597	1.040	9.024	8.095	4.550	2.214	9.734	3.385	2.999	82.241
Contraprestación de la transacción	(58.961)	(7.988)	(1.422)	(26.363)	(10.691)	(4.081)	(9.302)	(9.734)	(3.385)	(2.999)	(134.926)
Importe que reduce prima de asunción	25.358	392	362	17.337	2.556	(469)	7.090	-	-	-	52.686



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

- Atalaya Carretas, S.L.: Se adquirió el 100% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 20.124 miles de euros y 33.553 miles de euros respectivamente y en la ampliación de capital aprobada en fecha 29 de julio de 2019 por importe de 5.284 miles de euros (ver nota 11). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a minorar el valor de la participación en 25.358 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Mazabi General Dávila, S.L.: Se adquirió el 65% de la participación con motivo de las dos aportaciones no dinerarias recibidas en las ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe 2.554 miles de euros y 5.434 miles de euros respectivamente (ver nota 11). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a minorar el valor de la participación en 392 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se adquirió el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 1.422 miles de euros (ver nota 11). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a minorar el valor de la participación en 382 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se adquirió el 82% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 7.363 miles de euros y 5.182 miles de euros respectivamente y en la ampliación de capital aprobada en fecha 2 de agosto de 2019 por importe de 13.817 miles de euros (ver nota 11). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a minorar el valor de la participación en 17.337 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se adquirió el 55% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 2.950 miles de euros y 3.205 miles de euros respectivamente, en la ampliación de capital aprobada el 29 de julio de 2019 por importe de 986 miles de euros y en la ampliación de capital aprobada en fecha 2 de agosto de 2019 por importe de 3.550 miles de euros (ver nota 11). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a minorar el valor de la participación en 2.596 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se adquirió el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 4.082 miles de euros (ver nota 11). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a aumentar el valor de la participación en 469 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se adquirió el 32% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 6.030 miles de euros y 3.274 miles de euros respectivamente (ver nota 11). Tras la valoración realizada por un experto independiente la Sociedad procedió a minorar el valor de la participación en 7.090 miles de euros ajustando dicho valor contra la prima de asunción.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se adquirió el 53% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 3.099 miles de euros y 5.282 miles de euros respectivamente y en la ampliación de capital aprobada en fecha 29 de julio de 2019 por importe de 1.353 miles de euros (ver nota 11).

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Mazabi Santa Eulalia, S.L. posee el 100% de las participaciones de Mazabi Santa Eulalia Hotelera, S.A. (en adelante SEHSA), la cual es propietaria del Hotel Iberostar Santa Eulalia situado en Ibiza. Existe un derecho de opción de compra firmado el 31 de enero de 2017 sobre el 100% de las participaciones de SESHA ante la sociedad Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. El precio de este derecho de opción de compra se estableció en 3.200 miles de euros, que fueron pagados por Iberostar mediante la inversión en obras y mejoras en el Hotel Iberostar Santa Eulalia, las cuales fueron realizadas durante el ejercicio 2017. El derecho de opción de compra podrá ejercitarse a partir del 1 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 y en el caso de ejercitarse, ambas partes acordaron la firma de escritura de compraventa por la venta del 100% de las participaciones de SESHA al precio de 37.000 miles de euros, menos el importe de la inversión mínima y determinado endeudamiento. Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. notificó la opción de compra con fecha 29 de septiembre de 2020 y la ejerció con fecha 22 de diciembre de 2020.

- Shark Capital, S.A.: Con fecha 21 de noviembre de 2019 se firmó escritura de compraventa de participación mediante la cual El Arverjal, S.L. vende a la Sociedad 24.383 participaciones de la sociedad Shark Capital, S.A., de 100 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe total de 3.385 miles de euros, representativas del 30% del capital social.
- Atalaya Superficies Comerciales, S.L.: Con fecha 31 de mayo de 2019 la Sociedad adquirió 13.121 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L., al precio 13.121 euros más una prima de asunción de 2.985 miles de euros en la ampliación de capital aprobada por el socio único de Atalaya Superficies Comerciales, S.L. el día 28 de mayo de 2019.

21. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros			
	2020		2019	
	PwC (*)	GT (**)	PwC (*)	GT (**)
Servicios de auditoría de cuentas	136	-	-	54
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	3	-	-	8
Otros servicios prestados por el auditor	-	-	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-	-	-

(*) PricewaterhouseCoopers Auditores

(**) Grant Thornton

22. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

23. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2020 ni durante el ejercicio 2019 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

24. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. 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 que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad. 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.

25. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2020 hasta la reformulación (Nota 2.2) de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria:

Con fecha 5 de febrero de 2021 se suscribió un contrato de compraventa del 100% de las participaciones sociales de la sociedad BIN 2017, S.L., propietarios del edificio "Hotel Biniancollet" por un importe de 21.650 miles de euros, cancelando así el anticipo de 5.000 miles de euros que existía a 31 de diciembre de 2020 y ajustando el valor de adquisición de la participación por el neto de los activos y pasivos adquiridos.

Una vez aprobado el reparto de 12.000 miles de euros de prima por la Junta General de Socios con fecha 29 de diciembre de 2020, cinco socios de la Sociedad, con fecha 10 de marzo de 2021 han procedido a la compra de 354.142 acciones al socio Merlin Properties SOCIMI, S.A. por un importe de 5.418 miles de euros disminuyendo así la deuda del epígrafe "Deudas con empresas del grupo - Acciones A" e incrementando el patrimonio neto en 5.560 miles de euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad aprobó la transformación de la misma en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 29 de abril de 2021, fue aprobado en Junta General de Socios el cambio de denominación de la misma para incluir el término SOCIMI. Finalmente, con fecha 13 de mayo de 2021 se produjo la inscripción registral de dichos acuerdos, pasando la Sociedad a denominarse desde entonces Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ANEXO I – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

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
Hotel Conil Park	Conil de la Frontera	Cádiz	27/04/2017	01/01/2019	Hotel
Obenque, 4	Madrid	Madrid	28/04/2017	01/01/2019	Oficinas
Amara, 20	San Sebastián	Guipúzcoa	26/09/2017	01/01/2019	Retail
Velázquez, 123	Madrid	Madrid	20/04/2018	01/01/2019	Oficinas
Avda. de Aragón, 148-150	Vigo	Pontevedra	13/12/2018	01/01/2019	Retail
Plaza Fernández Duró, 3	Zamora	Zamora	31/01/2019	31/01/2019	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 Onofre, 5	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Residencial
San Joaquín, 8	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Retail
Paseo de la Habana, 16	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	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	Cádiz	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
Urb Cala Mandía	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 (concesión)	Tarragona	Cataluña	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
Nassica	Madrid	Madrid	27/02/2020	27/02/2020	Retail
Hotel Plaza Las Matas	Madrid	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Hotel
Las Matas	Las Rozas	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Retail
Muebles Boom Parque Oeste	Alcorcón	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Retail
Mediana vacía Parque Oeste	Alcorcón	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Retail
Edificio Arista	Rivas	Madrid	29/12/2020	29/12/2020	Oficinas



INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020 DE SILICIUS REAL ESTATE, S.L.

Introducción

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de los estados financieros de Silicius Real Estate, S.L. (en adelante “la Sociedad”) y otros hechos destacables.

1.- Evolución de los negocios y situación de la sociedad

Situación de la Sociedad

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes de la Sociedad tal y como se detallan en la Memoria:

- Objeto social
- Inversión
- Negociación en mercado regulado
- Distribución del resultado
- Información
- Capital mínimo

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse de nuevo al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos. La Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMIS, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, establece que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Evolución de los Negocios

Todo lo que afecta a la actividad realizada durante el ejercicio social de 2020, materializada fundamentalmente en su volumen de negocio e inversiones, queda recogido en las Cuentas Anuales.

Durante el año 2020 se ha tenido que adaptar el Plan de Negocio de la Sociedad en base al Plan de Contingencia motivado por el efecto de la pandemia provocada por el Covid19. La cartera diversificada de activos de diferentes tipologías (hoteles, oficinas, comercial y High Street) con generación estable de rentas ha conseguido diluir parcialmente el efecto provocado por el Covid.

Para el año 2021 y 2022, la Sociedad ha realizado un nuevo Plan de Negocio teniendo en cuenta el impacto esperado del Covid y esperando una mejoría paulatina a partir del segundo semestre del 2021.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha seguido incrementando el volumen de activos, vía aportaciones no dinerarias, por un importe de 241 millones de euros, a través de 3 ampliaciones de capital para dar entrada en el accionariado a dos inversores institucionales, Merlin Properties y Liberbank a través de su vehículo inversor Midamarta, así como la fusión por absorción de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.”

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020

Lo más destacable es lo siguiente:

- Se ha incrementado el número de activos pasando de los 37 inmuebles que había el ejercicio anterior hasta los 43 a cierre del 2020, de los cuales 33 son propiedad al 100% de Silicius
 - Retail: 20
 - Oficinas: 8
 - Centro Comercial: 3
 - Hoteles: 7
 - Logístico: 1
 - Residencial: 4
- 3 Aportaciones no dinerarias por un importe de 241 millones de euros.
- Reducción de capital por un importe de 4 millones de euros correspondiente a las participaciones de Kenvest.
- 8 Compraventas por un valor de 76 millones de euros.
- 6 nuevos accionistas

En cuanto a la ocupación de sus activos finalizó el año con un ratio de ocupación del 78% en base al NOI 100% alquilado (78% de ocupación por superficie). Estos porcentajes de ocupación se han visto perjudicados por la incorporación al perímetro el 29 de diciembre del 2020 del edificio de oficinas de Rivas que se encontraba sin arrendatario. Sin considerar esta incorporación en la última semana del ejercicio, el ratio de ocupación por superficie asciende al 90%.

Las principales ratios de la Sociedad son:

	2020		2019	
	Miles de euros	2020 vs 2019 (%)	Miles de euros	2019 vs 2018 (%)
Cifra de Negocios	18.134	117,75%	8.328	95,95%
Resultado Neto ⁽¹⁾	(3.332)	(443,15)%	971	(60,83)%
Patrimonio Neto	314.390	51,82%	207.075	248,28%
Ebitda ⁽²⁾	7.061	145,26%	2.879	13,79%

⁽¹⁾ El resultado recurrente de la sociedad ascendió a un importe positivo de 729 miles de euros, pero el resultado final se ha visto impactado negativamente por los deterioros tanto en las inversiones inmobiliarias de San Onofre 1.704 miles de euros y Cala Mandía 823 miles de euros como en las participaciones de Atalaya Playa Bella 870 miles de euros y Atalaya Zorrilla Madrazo 664 miles de euros.

⁽²⁾ Ebitda definido como resultado de explotación, sin incorporar los elementos financieros, impuestos propios del negocio, depreciaciones por deterioro y amortización de las inversiones

2.- Acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha no se ha producido ningún acontecimiento que por su importancia tenga un efecto especial sobre los estados financieros y la situación global de la Sociedad, y que no haya sido mencionado en la memoria de las cuentas anuales.

La Sociedad no tiene retrasos con entidades bancarias, proveedores ni acreedores comerciales a fecha de este Informe.

3.- Evolución previsible de la sociedad

La Sociedad sigue con su estrategia de crecimiento vías aportaciones y compras, lo cual, añadido a las inversiones realizadas durante los últimos años, ha servido para consolidar los resultados y prever la buena continuidad de la Sociedad.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020

A pesar de la incertidumbre que afecta tanto al sector de las SOCIMI como a la economía global por la pandemia del COVID-19, la Sociedad va a seguir tomando todas las medidas necesarias para adaptarse a este nuevo escenario.

4.- Ratios económicos y financieros

Los principales ratios que considera la Sociedad son los siguientes:

	2020	2019
RCS D	129,30%	133,27%
LTV	27,52%	34,72%
GAV	621.706.226	399.601.477

Nota: En el año 2020 y 2019 se incluyen sociedades participadas con control superior al 50%

Los valores de las sociedades participadas están ponderadas por su porcentaje

5.- Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2020.

6.- Participaciones en autocartera

Al cierre del ejercicio la Sociedad no posee participaciones de sí misma o de las Sociedades que participan en el capital social de la Sociedad.

7.- Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero de la sociedad, incluida la política aplicada para cubrir cada tipo significativo de transacción prevista para la que se utilice la contabilidad de cobertura

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección de la Sociedad, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

8.- La exposición de la sociedad al riesgo de precio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujo de efectivo

Riesgo de crédito: La Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez: con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de tesorería, así como de las líneas crediticias, de financiación y un sistema de financiación con el resto de las empresas del grupo, que le permite a su vez optimizar la gestión de tesorería.

Riesgo en instrumentos financieros: la sociedad no usa ningún tipo de instrumento financiero que la exponga a la volatilidad o riesgo del mercado.

No existen más riesgos que los explicados en la memoria.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020**

9.- Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17	15
Ratio de operaciones pagadas	16	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	37
	Miles de Euros	
Total pagos realizados	315.221	105.072
Total pagos pendientes	2.574	9.173

10.- Política de dividendos

La Sociedad, está regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Como SOCIMI, estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020**

11.- Información sobre el personal

El número de empleados a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	4
	13	6

12.- Hechos posteriores

Ver hechos posteriores descritos en la nota 25 de las presentes cuentas anuales consolidadas.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L.) con fecha 22 de junio de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a reformular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



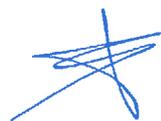
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés
(Presidente del Consejo de Administración)



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



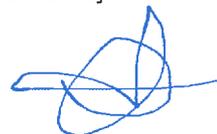
D. Marino Medina Martínez
(Vocal del Consejo de Administración)



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. Guillermo
Ignacio de la Puerta Olabarria
(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.
(anteriormente denominada SILICIUS REAL ESTATE, S.L.)



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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)

La Vital Centro Comercial y De Ocio, S.L.U.

Persona física representante Juan Criado
Docando

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Persona física representante D. Miguel
Ollero Barrera

(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 22 de junio de 2021, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
 - b) La formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
 - c) La reformulación de las Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de 2020.
- 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 22 de junio de 2021, siendo el contenido íntegro inalterado.

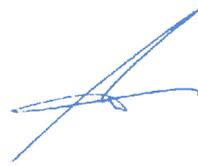
Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 30 de junio de 2021.

Vº. Bº. PRESIDENTE



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO



D. Luis Ortego Castañeda

**Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes
(actualmente denominada
Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.)**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate, S.L. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las inversiones inmobiliarias constituyen un 91% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.6, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 una variación del valor razonable negativa de las inversiones inmobiliarias de 24.674 miles de euros, según lo descrito en la nota 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 648.781 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las rentabilidades de salida ("*exit yield*"), llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, hemos comprobado la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de la valoración mediante diversas reuniones con el experto y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante, y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

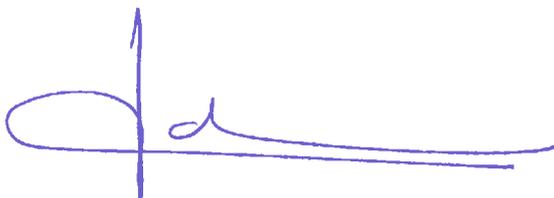
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

30 de junio de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/12532

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....



**SILICIUS REAL ESTATE, S.L.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized capital letter 'A' with a horizontal stroke extending to the right.

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
 CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO**
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 DE SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES
 DEPENDIENTES (actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y
 SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

ÍNDICE	
BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	1
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 .	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	10
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO.....	24
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.....	29
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	31
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	32
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	40
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	43
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	46
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	47
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR PARTICIPACIÓN	47
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	58
13. INGRESOS Y GASTOS.....	64
14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	67
15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	73
16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	77
17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES	77
18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	79
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012	83
20. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS	85
21. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	85
22. HECHOS POSTERIORES.....	85
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN.....	87
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020	89



BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	5.054	5.624
Inversiones inmobiliarias	6	648.781	436.120
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	7.196	7.978
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	18	744	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	4.117	2.415
Otros activos financieros		4.117	2.415
Activos por impuesto diferido		1.426	1.386
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		667.318	453.523
ACTIVO CORRIENTE			
Anticipos a proveedores	8	20	132
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		14.535	5.732
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	1.618	598
Deudores varios	8 y 9	250	973
Créditos con las Administraciones Públicas	15	12.667	4.161
Inversiones financieras a corto plazo	8	33	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	34.916	7.160
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		49.504	13.024
TOTAL ACTIVO		716.822	466.547

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2020.



BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de euros)

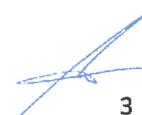
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	361.122	210.433
Ganancias acumuladas y otras reservas	11	81.305	14.591
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	14	(86.521)	-
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B		(10.000)	-
Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante	11	(12.343)	5.038
Patrimonio neto atribuible a los socios de la sociedad dominante		333.563	230.062
Participaciones no dominantes	11	11.241	21.918
TOTAL PATRIMONIO NETO		344.804	251.980
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		931	1.059
Deudas a largo plazo	8	197.140	158.958
Deudas con entidades de crédito	8 y 12	182.480	145.755
Otras deudas	8	9.404	10.254
Otros pasivos financieros	8	5.256	2.949
Deudas a largo plazo con socios - Acciones A	14 y 18	86.521	-
Deudas a largo plazo con socios - Acciones B	14 y 18	10.000	-
Pasivos por impuesto diferido	15	26.441	25.854
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		321.033	185.871
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	16	133	227
Deudas a corto plazo	8 y 12	28.183	9.664
Deudas con entidades de crédito	8	27.213	8.940
Otras deudas	8	783	574
Otros pasivos financieros	8	187	150
Deudas a corto plazo con socios	11 y 18	12.000	-
Proveedores, entidades vinculadas	8 y 18	1.069	8.917
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.600	9.888
Proveedores y otras cuentas a pagar	8, 12 y 18	9.054	5.898
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	533	774
Anticipos de clientes	12	13	3.216
TOTAL PASIVO CORRIENTE		50.985	28.696
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		716.822	466.547

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2020.

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**
(Expresado en miles de euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Importe neto de la cifra de negocios	13	21.940	11.645
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(24.674)	3.878
Otros ingresos de explotación		70	14
Gastos de personal	13	(681)	(171)
Sueldos, salarios y asimilados		(549)	(137)
Cargas sociales		(132)	(34)
Otros gastos de explotación		(10.637)	(7.487)
Servicios exteriores	13	(8.246)	(6.484)
Otros tributos		(1.950)	(1.003)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(441)	-
Deterioro del inmovilizado intangible		(589)	(264)
Otros resultados		(27)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(14.598)	7.615
Deterioro y resultado por enajenaciones de sociedades dependientes		(250)	-
Ingresos financieros	13	1.115	12
Gastos financieros	13	(3.359)	(1.385)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	-	(55)
Diferencias de cambio		1	5
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	13	618	(339)
RESULTADO FINANCIERO		(1.875)	(1.762)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(16.473)	5.853
Impuestos sobre las ganancias	15	2.292	(121)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(14.181)	5.732
Atribuible a los Socios de la Sociedad dominante		(12.343)	5.038
Atribuible a la participación no dominante		(1.838)	694
RESULTADO POR PARTICIPACIÓN:	11		
RESULTADO BÁSICO POR PARTICIPACIÓN (en euros):		(0,40)	0,38
RESULTADO DILUIDO POR PARTICIPACIÓN (en euros):		(0,40)	0,38

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2020.



**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de euros)**

	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Resultado del ejercicio	13	(14.181)	5.732
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los socios de la sociedad dominante		(12.343)	5.038
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		(1.838)	694

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2020.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de euros)

	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A (Nota 14)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Nota 14)	Resultado del ejercicio atribuible a los socios de la Sociedad dominante (Nota 11)	TOTAL Patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2019	59.558	9.171	-	9.643	78.372	-	78.372
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	5.038	5.038	694	5.732
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	5.038	5.038	694	5.732
Ampliación de capital (netos de costes de emisión) (Nota 11)	155.054	(2.429)	-	-	152.625	-	152.625
Reducciones de capital (Nota 11)	(4.179)	(1.794)	-	-	(5.973)	-	(5.973)
Distribución del resultado	-	9.643	-	(9.643)	-	-	-
Adquisiciones de negocio y otros (Nota 14)	-	-	-	-	-	21.346	21.346
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	(122)	(122)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	150.875	5.420	-	(9.643)	146.652	21.224	167.876
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019	210.433	14.591	-	5.038	230.062	21.918	251.980
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	210.433	14.591	-	5.038	230.062	21.918	251.980
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(12.343)	(12.343)	(1.838)	(14.181)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(12.343)	(12.343)	(1.838)	(14.181)
Ampliación de capital (netos de costes de emisión) (Nota 11)	153.486	75.564	-	-	229.050	-	229.050
Reducciones de capital (Nota 11)	(2.797)	(1.203)	-	-	(4.000)	-	(4.000)
Distribución del resultado	-	4.353	-	(4.261)	92	-	92
Adquisiciones de negocio y otros (Nota 14)	-	(86.521)	(10.000)	-	(96.521)	-	(96.521)
Dividendos	-	(12.000)	-	(777)	(12.777)	(8.839)	(21.616)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	150.689	66.714	(10.000)	(5.038)	115.844	(8.839)	107.005
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2020	361.122	81.305	(10.000)	(12.343)	333.563	11.241	344.804

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2020.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en miles de euros)

	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		(16.473)	5.853
Ajustes del resultado		27.579	(1.890)
Correcciones valorativas por deterioro		441	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible	5	589	264
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	250	55
Ingresos financieros	13	(1.115)	(12)
Gastos financieros	13	3.359	1.385
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	24.674	(3.878)
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación		(618)	339
Diferencias de cambio		(1)	
Cambios en el capital corriente		(5.311)	4.854
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(9.110)	(6.478)
Otros activos corrientes		-	347
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	3.267	8.502
Otros pasivos corrientes		2.122	(684)
Otros activos no corrientes		(1.590)	3.167
Otros pasivos no corrientes		-	
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(3.000)	(1.752)
Pago de intereses		(2.963)	(1.752)
Impuestos pagados		(37)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.795	7.065
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por inversiones			
Entrada de caja neta en la adquisición de negocios	14	214	17.531
Cobros por inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	1.400	2.474
Cobros por Inversiones inmobiliarias	6	22.739	9.800
Pagos por Inversiones financieras		(33)	-
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(485)	(2.999)
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(37.595)	(97.854)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(13.760)	(71.048)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	-	21.123
Reducciones de capital	11	(4.000)	(5.973)
Otros		-	805
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		52.337	49.916
Emisión de deuda financiera	12	96.759	70.479
Devolución deuda financiera	12	(44.422)	(20.563)
Cobros y pagos de dividendos		(9.616)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		38.721	65.871
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		27.756	1.888
Efectivo al inicio del ejercicio	10	7.160	5.272
Efectivo al final del ejercicio	10	34.916	7.160

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2020.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Silicius Real Estate, S.L. (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.

En fecha 14 de septiembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por entonces Socio único se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad dominante pasándose a denominar Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. Igualmente, en el mismo acta se cambió el domicilio social por el actual sito en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006). Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública en fecha 27 de septiembre de 2018 y fueron inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de noviembre de 2018.

Igualmente, con fecha 14 de diciembre de 2018 y mediante acta de decisiones del por aquel entonces accionista único se procedió a la transformación de la Sociedad dominante en sociedad limitada, hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 28 de diciembre de 2018. Dicha transformación de sociedad anónima a sociedad limitada fue inscrita inicialmente el 31 de diciembre de 2018, si bien la misma se subsanó e inscribió definitivamente en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019. Asimismo, en fecha 8 de febrero de 2019, la Sociedad dominante pierde su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital que se describe en la nota 11 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

En fecha 29 de noviembre de 2019 y mediante acta de Junta General Extraordinaria de Socios se procede al cambio de denominación social pasándose a denominar Silicius Real Estate, S.L. Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública en fecha 2 de diciembre de 2019 e inscrito en el Registro Mercantil en fecha 9 de enero de 2020.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad dominante aprobó la transformación de la misma en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 29 de abril de 2021, fue aprobado en Junta General de Socios el cambio de denominación de la misma para incluir el término SOCIMI. Finalmente, con fecha 13 de mayo de 2021 se produjo la inscripción registral de dichos acuerdos, pasando la Sociedad dominante a denominarse desde entonces Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Régimen SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2016 el entonces Socio único decidió que la Sociedad dominante se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos.

Dicho lo anterior, en fecha 31 de agosto de 2018, mediante acta de decisiones del entonces Socio único, éste decidió la renuncia al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de poder cumplir con todos los requisitos que determinarían la aplicación del mencionado régimen fiscal en el plazo establecido a tal efecto, y en concreto, el establecido en el artículo 4 la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI"). Dicha renuncia fue comunicada a la Delegación Especial de Madrid – Agencia Estatal de Administración Tributaria en fecha 18 de septiembre de 2018.

Como consecuencia de la renuncia al régimen SOCIMI, la Sociedad dominante tuvo que hacer frente al pago de determinados impuestos por importe total de 149 miles de euros en fecha 19 de septiembre de 2018 y



7

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

recargos e intereses por importe de 23 miles de euros los cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 si bien los mismos fueron satisfechos el 20 de febrero de 2019.

Posteriormente, la Sociedad dominante comunicó de nuevo 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.

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 participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas o 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 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.
- 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.

Adicionalmente, la Sociedad dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad dominante no satisfice.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

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. 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

- 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 de los Administradores de la Sociedad dominante es que todos los requisitos se cumplen por lo que no procede registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate, S.L., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, “el Grupo”) desde el 8 de febrero de 2019.

El Grupo está conformado por la Sociedad dominante y las siguientes sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

2020			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Atalaya Carretas, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	100,00%
Mazabi Tropicana, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	82,08%
Mazabi General Dávila, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	65,17%
Atalaya Playabella, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	54,64%
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	53,21%

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

2019

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Atalaya Carretas, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	100,00%
Mazabi Tropicana, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	82,08%
Mazabi General Dávila, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	65,17%
Atalaya Playabella, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	54,64%
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	53,21%
Santa Eulalia Hotelera, S.L.	Alameda Mazarredo nº 69, 7ºF, 48009 Bilbao	Actividad inmobiliaria	53,21%

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para todos los ejercicios presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se han formulado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones de Comité de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron las primeras que Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentaron bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

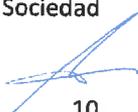
La preparación de estas cuentas anuales consolidadas con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

A 31 de diciembre de 2020, a pesar de ser Grupo, la Sociedad dominante estaba dispensada de consolidar (conforme al artículo 43 del Código de Comercio por la dispensa de la obligación de consolidar para aquellos grupos de sociedades que no superen un determinado tamaño), pero con motivo de la futura cotización de las acciones, ha decidido con carácter voluntario la formulación de las presentes cuentas consolidadas.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 22 de junio de 2021 y se espera que sean aprobadas por los socios sin modificación.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020:

- NIIF 3 (Modificación) – “Definición de un negocio.”
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) – “Definición de materialidad e importancia relativa.”
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia”.
- NIIF 16 (Modificación) – “Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19”
- Modificaciones de las referencias al Marco conceptual en las NIIF

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

- NIIF 4 (Modificación) – “Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9”
- NIIF 9 (Modificación), NIC 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2”

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente.

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee 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 aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIC 16 (Modificación) – “Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto.”
- NIC 37 (Modificación) – “Contratos onerosos – Coste de incumplir un contrato.”
- NIIF 3 (Modificación) – “Referencia al Marco Conceptual.”
- NIC 1 (Modificación) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 16 (Modificación) – “Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.”
- NIC 41 Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 1 Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 9 Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 16 Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIC 1 (Modificación) “Desglose de políticas contables”
- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”.
- NIIF 16 (Modificación) “Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021”.
- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

La aplicación de estas normas y modificaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

2.3 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- 1) precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
- 2) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo, y
- 3) proyecciones de renta capitalizada basadas en rentas del mercado netas estimadas de un inmueble, y un tipo de capitalización derivado de un análisis de evidencia del mercado.

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

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 julio de 2017 - “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., Knight Frank, S.A. y Técnicos en Tasación, S.A.).

b) Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en relación al régimen que regula las SOCIMI.

c) Combinaciones de negocio

A la fecha de adquisición de una sociedad dependiente, las NIIF-UE requieren un análisis de si se está comprando un negocio o un conjunto de activos netos, que no cumple la definición de un negocio según la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” (Nota 2.21).

Cuando el Grupo adquiere acciones de una entidad que constituye un grupo de activos netos, el coste se distribuye entre los activos y pasivos individuales identificables dentro del grupo, basándose en los valores razonables relativos de los mismos en la fecha de adquisición.

Cuando el Grupo adquiere acciones de una entidad que constituye un negocio, en la fecha de adquisición, se distribuye el coste de la combinación de negocios entre los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la sociedad adquirida. Dichos activos y pasivos se valoran inicialmente por su valor razonable.

El exceso del coste de la combinación de negocios sobre la participación de la adquirente en el valor razonable de los activos netos adquiridos se reconoce como fondo de comercio.

d) Acuerdos conjuntos y control conjunto

En la aplicación de NIIF 10 y NIIF 11 sobre las inversiones, el Grupo realiza estimaciones y juicios contables al momento de determinar la existencia de control o de control conjunto, y de realizar la clasificación, en el caso de los acuerdos conjuntos, entre negocios conjuntos y operaciones conjuntas.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

2.4 Consolidación

a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control (Ver Anexo I). El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Las sociedades dependientes se consolidan por el método de integración global, incluyéndose en las cuentas anuales consolidadas la totalidad de sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo y eliminándose las operaciones y saldos entre las empresas del Grupo. Las políticas contables de las dependientes se han modificado en los casos en que ha sido necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. Las participaciones no dominantes en resultados y patrimonio neto de las dependientes se

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

muestran separadamente en la cuenta de resultados consolidada, en el balance consolidado, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y en el estado consolidado del resultado global.

La fecha de cierre del ejercicio de las dependientes coincide con la de la Sociedad dominante.

b) Acuerdos Conjuntos

El Grupo aplica la NIIF 11 a todos los acuerdos conjuntos (Ver Anexo I). Las inversiones en acuerdos conjuntos bajo la NIIF 11 se clasifican como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que cuatro sean clasificados como negocios conjuntos y uno sea clasificada como operaciones conjuntas.

Las operaciones conjuntas implican que un partícipe tiene derechos directos sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos de la entidad en la que participa. Por su parte, los negocios conjuntos surgen cuando un partícipe tiene derecho al resultado o a los activos netos de la entidad en la que participa y, por tanto, emplea el método de la participación para contabilizar su participación en la entidad.

La parte proporcional de las partidas del balance y de la cuenta de resultados de las operaciones conjuntas se integran en el balance y la cuenta de resultados de la entidad partícipe en función de su porcentaje de participación, así como los flujos de efectivo en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

En el Anexo I a estas notas se desglosan los datos de identificación de los acuerdos conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación.

La fecha de cierre del ejercicio de los negocios conjuntos y los acuerdos conjuntos coincide con la de la Sociedad dominante.

Información relevante sobre el método de la participación

Bajo el método de la participación, la inversión se reconoce inicialmente a coste, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación del inversor en los resultados de la invertida después de la fecha de adquisición.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto se reduce, pero se mantiene la influencia significativa, sólo la participación proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global consolidado se reclasifica a resultados consolidados cuando es apropiado.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus negocios conjuntos se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, y su participación en los movimientos posteriores a la adquisición se reconoce en otro resultado global consolidado con el correspondiente ajuste al importe en libros de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de un negocio conjunto es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que hubiera incurrido en obligaciones legales o implícitas o realizados pagos en nombre del negocio conjunto.

En cada fecha de presentación de información financiera, el Grupo determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en el negocio conjunto. Si este fuese el caso, el Grupo calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable del negocio conjunto y su importe en libros y reconoce dicho importe en "Participación en el

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación” en la cuenta de resultados consolidada.

Los resultados procedentes de las transacciones ascendentes y descendentes entre el Grupo y sus negocios conjuntos se reconocen en los en las cuentas anuales consolidadas del Grupo sólo en la medida que correspondan a las participaciones de otros inversores en los negocios conjuntos no relacionados con el inversor. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de pérdida por deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se han modificado cuando ha resultado necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Los resultados de dilución surgidas en inversiones en negocios conjuntos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

2.5 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Comité de Inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

2.6 Inversiones inmobiliarias

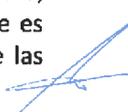
La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital, o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se describe en la Nota 6.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de gastos se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el coste del elemento reemplazado se incluye en el valor en libros de la propiedad, y se reevalúa su valor razonable.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

2.7 Fondo de comercio

El fondo de comercio representa el exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables de la dependiente adquirida en la fecha de adquisición.

El fondo de comercio relacionado con adquisiciones de dependientes se incluye en activos intangibles y el relacionado con la adquisición de negocios conjuntos se incluye en Inversiones contabilizadas por el método de la participación. El fondo de comercio de dependientes se somete anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de su valor y se lleva a coste menos pérdidas por deterioro acumuladas. Las pérdidas y ganancias por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

El fondo de comercio se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (UGE) a efectos de evaluar su recuperabilidad. La asignación se hace a aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de la combinación de negocios en las que surge el fondo de comercio identificadas de acuerdo con los segmentos operativos.

El importe recuperable de una UGE se determina en función de los cálculos de su valor de uso o de su valor razonable menos los gastos de venta, el mayor de los dos. Estos cálculos utilizan flujos de efectivo proyectados basados en presupuestos financieros aprobados por la dirección y que cubren un periodo de diez años. Los flujos de efectivo más allá de ese periodo de diez años se extrapolan utilizando tasas de crecimiento constantes.

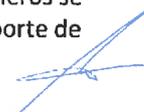
Las revisiones de las pérdidas por deterioro del valor del fondo de comercio se realizan anualmente o con más frecuencia si sucesos o cambios en las circunstancias indican una potencial pérdida por deterioro.

Cualquier pérdida por deterioro se reconoce como un gasto y posteriormente no se revierte.

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida y el fondo de comercio no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. A cada cierre el Grupo revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera. El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

2.9 Activos financieros

a) Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

b) Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global.

c) Activos financieros a coste amortizado

Las inversiones en instrumentos de deuda que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Dichos activos se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

d) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Las inversiones en instrumentos de deuda que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se dan de baja contable, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en pérdidas y ganancias cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

e) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se miden a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

f) Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

2.10 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

b) Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.11 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.12 Capital social y resultado por participación

El capital social está representado por participaciones.

Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

El resultado básico por participación se calcula dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las participaciones ordinarias entre el número medio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el ejercicio y excluyendo las participaciones propias.

Para el resultado diluido por participación se ajustan las cifras usadas en la determinación del resultado básico por participación para tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las participaciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de participaciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las participaciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

Asimismo, un contrato que contiene una obligación para la Sociedad dominante de comprar sus instrumentos de patrimonio propio a cambio de efectivo da lugar a un pasivo financiero. Dicho pasivo financiero se reconoce inicialmente al valor actual del importe a reembolsar, contra el patrimonio neto. Posteriormente, el pasivo financiero se valora a su coste amortizado, recogiendo las variaciones de valor del

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

mismo, tanto por cambios en la valoración del pasivo como el impacto financiero, en el epígrafe de gastos financieros. Si el contrato vence y no se produce ninguna entrega de efectivo, el importe en libros del pasivo financiero se reclasificará en el patrimonio neto.

2.13 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y posteriores leyes, la Sociedad dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto o en el otro resultado global el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto o en el otro resultado global, respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

2.14 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.15 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

2.16 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, cuando es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y cuando el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.17 Reconocimiento de ingresos

El importe neto de la cifra de negocios representa los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo.

a) Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler bajo contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles, clasificados como inversiones inmobiliarias, se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, distribuyéndose igualmente de forma lineal los costes iniciales de los contratos de arrendamiento operativo. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, se reconoce durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler.

b) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

2.18 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Sociedad dominante se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los socios de la Sociedad dominante. La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.19 Medio ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

2.20 Efectivo y otros activos equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.21 Combinaciones de negocios

El método contable de adquisición se usa para contabilizar todas las combinaciones de negocio, con independencia de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios, con excepciones limitadas, se valoran inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El Grupo reconoce cualquier participación no dominante en la entidad adquirida sobre una base de adquisición a valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los activos identificables netos de la entidad adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos cuando se incurre en ellos.

El exceso de:

- la contraprestación transferida
- el importe de cualquier participación no dominante en la entidad adquirida, y
- el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación en el patrimonio previa en la entidad adquirida,

sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio. Si esos importes son menores que el valor razonable de los activos netos identificables de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en resultados como una compra en condiciones muy ventajosas.

2.22 Empresa en funcionamiento

Si bien el fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2020 es negativo en 1.481 miles de euros, el Grupo cuenta con 6.488 miles de euros de créditos no dispuestos a 31 de diciembre de 2020 (Nota 3). Adicionalmente, el ratio de endeudamiento global del Grupo es del 38% a 31 de diciembre de 2020, y la Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo en relación con la media del sector.

Es por ello que los administradores del Grupo han formulado las presentas Cuentas Anuales Consolidadas sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en el presente Balance.

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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 8 y Nota 12). A 31 de diciembre de 2020 el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 116.986 miles de euros (88.594 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y a tipo fijo asciende a 92.707 miles de euros (66.102 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

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 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.

c) Riesgo de liquidez

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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).

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

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito y otras deudas	219.880	165.523
Efectivo y equivalente de efectivo	34.916	7.160
Posición neta de tesorería	34.916	7.160
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	6.488	4.914
Total reservas de liquidez	41.404	12.074
Activo corriente	49.504	13.024
Pasivo corriente	50.985	28.696
Fondo de maniobra	(1.481)	(15.672)

Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2020 en relación con sus líneas de créditos.

La tabla de la nota 8 presenta un análisis de los pasivos financieros agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los valores resultantes del método del coste amortizado (valores contables), que básicamente coinciden con los flujos de efectivo esperados descontados (sin incluir los intereses que se devenguen en el futuro). Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los importes en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Si bien el fondo de maniobra a 31 de diciembre de 2020 es negativo en 1.481 miles de euros, la Sociedad dominante cuenta con 6.488 miles de euros de créditos no dispuestos a 31 de diciembre de 2020.

d) Otros riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el “Estado de Alarma” bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente inicialmente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales consolidadas, la situación de Estado de Alarma finalizó el 9 de mayo de 2021, aunque las restricciones derivadas del mismo se han visto reducidas, limitándose esencialmente a restricciones horarias.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020, que se describen a continuación:

- **Riesgo de operaciones:**

Si bien durante el período afectado por el COVID desde abril del presente ejercicio se ha producido en el Grupo una caída de las ventas del 20% en relación a las estimaciones previas para este período, las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentado en la diversificación de los inmuebles y en la calidad de los mismos, así como en las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo han logrado que no se haya producido un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera del Grupo. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin prácticamente ninguna demora y sin alterar la estrategia del Grupo. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos habiendo provisionado a 31 de diciembre de 2020 un importe de 441 miles de euros de cuentas a cobrar.

- **Riesgo de liquidez:**

La Dirección de la Sociedad dominante realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 34.916 miles de euros, y el nivel de apalancamiento es reducido (ver nota 3.2)).

- **Riesgo de valoración de activos y pasivos de las cuentas anuales consolidadas:**

No se han producido incrementos muy significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos. Adicionalmente, el Grupo contabiliza a valor razonable las inversiones inmobiliarias en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente cuyas hipótesis ya reflejan potenciales impactos del COVID-19.

Con respecto al resto de activos y pasivos de las cuentas anuales consolidadas, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Dirección y los Administradores de la Sociedad dominante han evaluado y concluido que los recursos financieros del Grupo siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito y otras deudas	219.880	165.523
Patrimonio Neto	344.804	251.980
Deuda financiera + Patrimonio neto	564.684	417.503
Apalancamiento con entidades financieras	39%	40%

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 pueden 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 la 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.

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

31 de diciembre de 2020		Miles de euros		
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	648.781	648.781
Total activos	-	-	648.781	648.781

31 de diciembre de 2019		Miles de euros		
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	436.120	436.120
Total activos	-	-	436.120	436.120

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019 no se han producido transferencias de niveles.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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:

31 de diciembre de 2020

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	2.287	9.200	5.569	4.061	517	306	-	21.940
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(12.771)	(6.533)	(1.418)	(665)	(2.188)	(1.099)	-	(24.674)
Gastos operativos	(1.010)	(5.890)	(960)	(966)	(331)	(152)	(1.966)	(11.275)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(589)	-	-	-	-	-	(589)
Resultado de explotación	(11.494)	(3.812)	3.191	2.430	(2.002)	(945)	(1.966)	(14.598)
Ingresos financieros	763	93	-	-	231	-	28	1.115
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	(104)	9	713	-	-	618
Gastos financieros	(1.274)	(76)	(496)	(633)	(381)	(4)	(744)	(3.608)
Resultado financiero	(511)	17	(600)	(624)	563	(4)	(716)	(1.875)
Resultado antes de impuestos	(12.005)	(3.795)	2.591	1.806	(1.439)	(949)	(2.682)	(16.473)
Impuestos sobre las ganancias	1.957	-	123	(3)	210	-	5	2.292
Resultado del ejercicio	(10.048)	(3.795)	2.714	1.803	(1.229)	(949)	(2.677)	(14.181)

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios	3.692	976	3.913	2.285	618	161	-	11.645
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.122	(1.532)	(804)	(470)	3.592	(30)	-	3.878
Gastos operativos	(2.117)	(1.106)	(834)	(1.550)	(154)	(40)	(1.843)	(7.644)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(264)	-	-	-	-	-	(264)
Resultado de explotación	4.697	(1.926)	2.275	265	4.056	91	(1.843)	7.615
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	12	12
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	332	69	(740)	-	-	(339)
Gastos financieros	(364)	(2)	(60)	(308)	(14)	-	(687)	(1.435)
Resultado financiero	(364)	(2)	272	(239)	(754)	-	(675)	(1.762)
Resultado antes de impuestos	4.333	(1.928)	2.547	26	3.302	91	(2.518)	5.853
Impuestos sobre las ganancias	(1.015)	-	-	103	-	-	791	(121)
Resultado del ejercicio	3.318	(1.928)	2.547	129	3.302	91	(1.727)	5.732

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Los ingresos ordinarios procedentes de transacciones con un cliente inquilino de la propiedad Castellana 178, representan aproximadamente el 10% o más de sus ingresos ordinarios (1.867 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 y 1.164 a 31 de diciembre de 2019), incluidos dentro del segmento de Retail.

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 las cuentas anuales consolidadas. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

31 de diciembre de 2020	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	173.044	180.872	130.289	121.616	57.045	4.371	81	667.318
Inversiones inmobiliarias	172.576	172.788	125.793	120.233	53.083	4.308	-	648.781
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	3.226	1.118	2.852	-	-	7.196
Otros activos no corrientes	468	8.084	1.270	265	1.110	63	81	11.341
Activos corrientes	5.383	21.303	520	11.343	385	-	10.570	49.504
Pasivos no corrientes	82.721	36.413	33.175	40.195	17.548	404	110.577	321.033
Pasivos corrientes	19.261	2.552	1.555	3.014	1.058	96	23.449	50.985

31 de diciembre de 2019	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Activos no corrientes	187.544	25.573	102.116	74.122	56.293	7.562	313	453.523
Inversiones inmobiliarias	187.034	18.510	97.531	72.899	52.641	7.499	7	436.120
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	3.331	1.110	3.537	-	-	7.978
Otros activos no corrientes	510	7.063	1.255	113	115	63	306	9.425
Activos corrientes	5.593	747	2.158	1.458	-	-	3.068	13.024
Pasivos no corrientes	85.888	2.829	32.591	38.777	14.747	511	10.528	185.871
Pasivos corrientes	14.097	1.386	1.185	959	9.005	87	1.977	28.696



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

	Miles de euros	
	Fondo de comercio	Total
A 1 de enero de 2019		
Importe neto en libros inicial	-	-
Combinaciones de negocio (Nota 14)	5.888	5.888
Deterioro	(264)	(264)
Importe neto en libros final	5.624	5.624
A 31 de diciembre de 2020		
Coste	5.888	5.888
Deterioro del valor acumulado	(264)	(264)
Importe neto en libros	5.624	5.624
A 1 de enero de 2020		
Importe neto en libros inicial	5.624	5.624
Otros	19	19
Deterioro	(589)	(589)
Importe neto en libros final	5.054	5.054
A 31 de diciembre de 2020		
Coste	5.907	5.907
Deterioro del valor acumulado	(853)	(853)
Importe neto en libros	5.054	5.054

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 ha completado 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	5.054
Total	5.054

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 ejercicio 2020, el importe recuperable de las unidades generadoras 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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

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 31 de diciembre de 2020, se ha producido un cargo por deterioro de valor de 589 miles de euros, lo que ha supuesto la reducción del importe en libros de la UGE hasta su importe recuperable.

A 31 de diciembre de 2020, el importe recuperable del fondo de comercio completa es de 5.054 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	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Retail - Comercial	20	16
Oficinas	8	7
Hotel	6	6
Centro Comercial	3	1
Logístico	1	2
Residencial	4	4
Total	42	36

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2019	113.600
Combinaciones de negocios (Nota 14)	181.980
Adquisiciones	146.462
Bajas	(9.800)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.878
Saldo a 31.12.2019	436.120
Combinaciones de negocios (Nota 14)	191.046
Adquisiciones	86.451
Bajas	(40.162)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(24.674)
Saldo a 31.12.2020	648.781

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

Entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Combinaciones de negocio y Adquisiciones

Segmento	Miles de euros
Combinaciones de negocio (Nota 14)	
2 Centros Comerciales y 1 Retail (1)	173.042
3 Retail y 1 Hotel (2)	18.004
	191.046
Adquisiciones	
Hotel (3)	5.000
Oficinas (4)	48.000
Mejoras en activos (5)	33.451
	86.451

- (1) Las combinaciones de negocio del ejercicio 2020 hacen referencia a la combinación con fecha 27 de febrero de 2020 explicada en la Nota 14 con Merlin por valor de 173.042 miles de euros. En dicha operación, Merlin aportó el Centro Comercial La Fira, por un valor de 84.859 miles de euros, el Centro Comercial Thader, por un valor de 72.593 miles de euros, y un parque de medianas situado en el Centro Comercial Nassica, por un valor de 15.590 miles de euros.
- (2) Como consecuencia de la ampliación de capital del 8 de septiembre de 2020 descrita en la Nota 11, la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L., sociedad que incluía un total de 4 inversiones inmobiliarias por un valor de 18.004 miles de euros.
- (3) Con fecha 6 de abril de 2020 y 5 de octubre de 2020 se realizaron los pagos de dos anticipos por la compra del Hotel Biniancollet en Menorca que ascendieron a 2.500 miles de euros y 2.500 miles de euros respectivamente.
- (4) Con fecha 28 de diciembre de 2020 se llevó a cabo una ampliación de capital mediante aportación en especie por parte de la sociedad Midamarta, S.L. de la inversión inmobiliaria denominada "Edificio Arista" por un importe de 48.000 miles de euros (ver nota 11).
- (5) 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, 14.337 miles de euros en el inmueble Hotel Tropicana, 5.549 miles de euros en el inmueble Hotel Carretas, 4.412 miles de euros en el Centro Comercial Thader, 3.336 miles de euros en el inmueble sito en calle Madrazo, 1.455 miles de euros en el inmueble Hotel Conil Park y 1.414 miles de euros en el Centro Comercial Bahía Plaza.

Bajas

- Con fecha 4 de junio de 2020 se lleva a cabo la venta de la nave sita en Dels Fuster 1 (Valencia) por 2.020 miles de euros.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

- Con fecha 22 de diciembre de 2020 se lleva a cabo la venta del 100% de las acciones de la sociedad Santa Eulalia Hotelera, S.A., filial de la sociedad del grupo Mazabi Santa Eulalia, S.L. por lo que se procede a la baja de la inversión inmobiliaria en "Hotel Ibiza" cuyo valor en libros en el momento de la transacción ascendía de 37.000 miles de euros, arrojando un resultado negativo de 250 miles de euros.

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Combinaciones de negocio y Adquisiciones

Con fecha 8 de febrero de 2019 la Sociedad dominante, Silicius Real Estate, S.L., comienza a ser matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") tras la adquisición de Geslofi, S.L. (posteriormente fusionada), Starboard, S.L.(posteriormente fusionada), Mazabi Lanzarote, S.L. (posteriormente fusionada), Olginsa, S.L (posteriormente fusionada), Atalaya Carretas, S.L, Mazabi Tropicana, S.L., Mazabi General Dávila, S.L., Atalaya Playabella, S.L. y Mazabi Santa Eulalia, S.L.

Ver las adquisiciones mediante ampliaciones de capital explicadas en la Nota 11.

Segmento	Miles de euros
Combinaciones de negocio (Nota 14)	
Hotel	122.634
Oficinas	32.251
Centro Comercial	20.180
Logístico	3.149
Retail	3.766
	181.980
Adquisiciones	
Hotel (1)	36.641
Oficinas (2)	2.612
Logístico	4.380
Retail (2)	39.623
Residencial (3)	49.049
Mejoras en activos (4)	14.157
	146.462

- (1) Como consecuencia de las ampliaciones de capital descritas en la Nota 11, la Sociedad dominante adquirió el 53% de las participaciones de la sociedad Mazabi Santa Eulalia, S.L., sociedad que mantiene como inversión inmobiliaria un hotel situado Santa Eulalia (Ibiza).

Mazabi Santa Eulalia, S.L. posee el 100% de las participaciones de Mazabi Santa Eulalia Hotelera, S.A. (en adelante SEHSA), la cual es propietaria del Hotel Iberostar Santa Eulalia situado en Ibiza. Existe un derecho de opción de compra firmado el 31 de enero de 2017 sobre el 100% de las participaciones de SESHA ante la sociedad Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. El precio de este derecho de opción de compra se estableció en 3.200 miles de euros, que fueron pagados por Iberostar mediante la inversión en obras y mejoras en el Hotel Iberostar Santa Eulalia, las cuales fueron realizadas durante el ejercicio 2017. El derecho de opción de compra podrá ejercitarse a partir del 1 de septiembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 y en el caso de ejercitarse, ambas partes acordaron la firma de escritura de compraventa por la venta del 100% de las participaciones de SESHA al precio de la opción de compra por 37.000 miles de euros, menos el importe de la inversión

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

mínima y determinado endeudamiento. Iberostar Hoteles y Apartamentos, S.L. notificó la opción de compra con fecha 29 de septiembre de 2020 y la ejerció con fecha 22 de diciembre de 2020.

- (2) Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Sociedad dominante adquirió mediante escritura de compraventa el 30% de las acciones de Shark Capital, S.A. por importe de 3.384 miles de euros. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias propiedad de Shark Capital, S.A. según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 11.351 miles de euros s. Los activos adquiridos fueron los siguientes:
- Local comercial en Vauxhall Bridge Road (Londres).
 - Oficinas en Reguliersdwasstraat (Ámsterdam).
 - Locales comerciales en Route d'Arlon, Strassen (Luxemburgo).

Tras la adquisición, el Grupo integra los activos y pasivos de la sociedad Shark Capital, S.A. de manera proporcional a su participación al considerarse una operación conjunta de acuerdo a la NIIF 11.

Adicionalmente, las principales adquisiciones del segmento retail se corresponden con las compraventas del edificio en la Plaza Fernández Duró 3 en Zamora por 8.244 miles de euros, el edificio "Grecia Conforama" en Castellón por 14.660 miles de euros y el edificio en calle Eduardo Dato 12 en Madrid por 8.956 miles de euros, con fechas 31 de marzo de 2019, 31 de julio de 2019 y 11 de julio de 2019 respectivamente.

- (3) Las principales adiciones del segmento residencial corresponden con la compraventa realizada con fecha 21 de noviembre de 2019 de cuatro inmuebles situados en la calle los Madrazo 6, 8 y 10 de Madrid mediante escritura pública de fecha 21 de noviembre de 2019. El coste total de compraventa asciende a 32.000 miles de euros. Adicionalmente, los costes incurridos en la compraventa que han sido activados como mayor valor de la inversión inmobiliaria han ascendido a 402 miles de euros. Por otro lado, con fecha 8 de febrero se adquirió el edificio en la calle San Onofre 5 de Madrid por un importe total de 14.508 miles de euros.
- (4) 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, 9.047 miles de euros en el inmueble Hotel Tropicana, 2.005 miles de euros en el inmueble Hotel Carretas y 1.206 miles de euros en el inmueble Hotel Conil Park.

Bajas

- Con fecha 24 de mayo de 2019 se formaliza la venta del edificio sito en Virgen de los Peligros, 3 de Madrid, mediante escritura pública de fecha 24 de mayo de 2019. El precio de venta ha sido de 9.800 miles de euros.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	21.940	11.645
Ingresos por rentas variables	-	328
Ingresos por rentas fijas	21.940	11.317
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.696)	(668)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(4.673)	(3.733)
	12.571	7.244

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se alquilan a inquilinos bajo arrendamientos operativos con alquileres a pagar mensualmente. Las carteras de arrendamiento que el Grupo mantiene con sus clientes acuerdan una renta fija y, en su caso, una renta variable en función del desarrollo de actividad de los inquilinos.

Si bien el Grupo está expuesto a cambios en el valor residual al final de los arrendamientos actuales, el Grupo generalmente firma nuevos arrendamientos operativos y, por lo tanto, no experimentará inmediatamente ninguna reducción en el valor residual al final de estos arrendamientos. Las expectativas sobre los valores residuales futuros se reflejan en el valor razonable de los inmuebles.

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

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
En 1 año	26.136	12.359
Entre uno y dos años	21.993	16.406
Entre dos y tres años	19.289	14.006
Entre tres y cuatro años	17.543	11.094
Entre cuatro y cinco años	15.993	9.792
Más de cinco años	104.046	104.695
	205.000	168.352

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.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

d) Obligaciones

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación con reparaciones, mantenimiento o seguros.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros		Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	581.055	648.781	341.922	436.120

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 julio de 2017 - “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., Knight Frank, S.A. y Técnicos en Tasación, S.A.).

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 interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos, la *exit yield* y la tasa de descuento.

Las rentabilidades estimadas (*yield*) dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de 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 sus cálculos.

Tal y como se dispone en la Nota 2.3, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2020 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada de ejercicio 2020 de 24.674 miles de euros negativos (3.878 miles de euros positivos en el ejercicio 2019).



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

A continuación desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media en 2020	Exit Yield Media en 2019
Centro Comercial	7,42%	8,00%
Hotel	6,33%	6,28%
Logístico	6,75%	6,88%
Oficinas	5,44%	5,11%
Residencial	3,92%	4,44%
Retail	5,61%	5,35%

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 2020 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 657.362 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 624.901 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 675.481 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 612.266 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 661.127 miles de euros.
- en el caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 620.662 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019 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 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 457.751 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 429.629 miles de euros.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en 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 473.212 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 421.414 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 459.694 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 426.998 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 4,75% y el 11,00% (4,75% y 10,50% a 31 de diciembre de 2019).

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración RICS.

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se han producido transferencias de niveles.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

El detalle y los movimientos de las inversiones contabilizadas por el método de participación es el siguiente:

	Miles de euros
	<u>Inversiones contabilizadas por el método de la participación</u>
Saldo a 31.12.2018	-
Altas	10.791
Bajas	(2.474)
Participación en el resultado	(339)
Saldo a 31.12.2019	7.978
Bajas	(1.400)
Participación en el resultado	618
Saldo a 31.12.2020	7.196

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). A 31 de diciembre de 2020, corresponde a las participaciones en el patrimonio neto de las sociedades Atalaya Atocha, S.L., Atalaya Superficies Comerciales, S.L., Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. y Mazabi Recoletos, S.L. adquiridas a lo largo del ejercicio 2019:

- Atalaya Atocha, S.L.: Se adquirió el 32% de la participación con motivo de las aportaciones no dinerarias recibidas en las dos ampliaciones de capital aprobadas en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 6.030 miles de euros y 3.274 miles de euros respectivamente. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Atocha, el Grupo ha registrado un alta por importe de 2.214 miles euros.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se adquirió el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 4.082 miles de euros. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, el Grupo ha registrado un alta por importe de 4.551 miles euros. Con posterioridad se procedió a la devolución de prima por un importe de 2.474 miles de euros durante el 2019 y durante el ejercicio 2020 la sociedad distribuyó un dividendo por importe de 1.399 miles de euros.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se adquirió el 20% de la participación con motivo de la aportación no dineraria recibida en la primera ampliación de capital aprobada en fecha 24 de julio de 2019 por importe de 1.422 miles de euros. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Mazabi Recoletos, el Grupo ha registrado un alta por importe de 1.040 miles euros.
- Atalaya Superficies Comerciales, S.L.: Con fecha 31 de mayo de 2019 el Grupo adquirió 13.121 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, equivalentes al 21,87% de la participación, de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, S.L., al precio 13 miles de euros más una prima de asunción de 2.986 miles de euros en la ampliación de capital aprobada por el socio único de Atalaya Superficies Comerciales, S.L. el día 28 de mayo de 2019. Tras la valoración realizada por un experto independiente de los activos netos de la sociedad Atalaya Superficies Comerciales, el Grupo ha registrado un alta por importe de 2.986 miles euros.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

La fecha de cierre de las cuentas anuales de todas las inversiones contabilizadas por el método de participación coincide con la fecha de presentación de las cuentas anuales de la Sociedad dominante. 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 Superficies Comerciales, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	21,87%	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid, España	C/ Velazquez 123 5º	20,24%	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	Vizcaya, España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	20,00%	Inmobiliaria

Los saldos que componen estas sociedades a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	36.840	9.896
Inversiones inmobiliarias	36.128	9.693
Otros activos no corrientes	712	203
ACTIVO CORRIENTE:	11.907	2.685
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.401	2.560
Otros activos corrientes	507	125
TOTAL ACTIVO	48.748	12.582
PATRIMONIO NETO	29.293	7.196
PASIVO NO CORRIENTE	6.798	1.375
Deudas a largo plazo	5.561	1.128
Otros pasivos no corrientes	1.237	247
PASIVO CORRIENTE	12.657	4.010
Deudas a corto plazo	10.431	3.307
Otros pasivos corrientes	2.226	704
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	48.748	12.582



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE	22.237	6.531
Inversiones inmobiliarias	20.049	5.888
Otros activos no corrientes	2.188	643
ACTIVO CORRIENTE	24.997	5.310
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.463	3.353
Otros activos corrientes	9.535	1.957
TOTAL ACTIVO	47.235	11.841
PATRIMONIO NETO	30.474	7.978
PASIVO NO CORRIENTE	9.062	1.862
Deudas a largo plazo	7.274	1.502
Otros pasivos no corrientes	1.788	360
PASIVO CORRIENTE	7.699	2.001
Deudas a corto plazo	4.902	1.370
Otros pasivos corrientes	2.797	631
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	47.235	11.841

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	634	136
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	4.167	1.345
Gastos de personal	(129)	(28)
Otros gastos de explotación	(879)	(210)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2)	(0)
Otros resultados	69	15
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.860	1.258
RESULTADO FINANCIERO	(1.334)	(303)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.526	955
Impuestos sobre beneficios	(1.042)	(336)
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.484	619

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	2.336	518
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(1.272)	(361)
Gastos de personal	(64)	(14)
Otros gastos de explotación	(698)	(159)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	302	(16)
RESULTADO FINANCIERO	(270)	(65)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	32	(81)
Impuestos sobre las ganancias	(1.379)	(258)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.347)	(339)

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro del valor en las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada 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:

	Miles de euros			
	Activos financieros a largo plazo		TOTAL	
	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Coste Amortizado				
	744	-	-	-
	4.117	2.415	-	-
Total activos financieros largo plazo	4.117	2.415	4.117	2.415

Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo

Inversiones financieras no corrientes

Total activos financieros largo plazo

	Miles de euros			
	Activos financieros a corto plazo		TOTAL	
	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Coste Amortizado				
	20	132	-	-
	1.618	598	-	-
	250	863	-	-
	-	90	-	-
	33	-	-	-
	-	20	-	-
Total activos financieros corto plazo	1.921	1.703	1.921	1.703

Anticipos a proveedores

Clientes por ventas y prestación de servicios

Deudores varios

Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación

Inversiones financieras a corto plazo

Periodificaciones

Total activos financieros corto plazo

El importe en libros de los activos financieros, tanto a largo como a corto plazo, que están registrados a valor a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito		Pasivos financieros a largo plazo	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Deudas a largo plazo con socios	-	-	96.521	-
Deudas con entidades de crédito	182.480	145.755	-	-
Otras deudas	9.404	10.254	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	5.256	2.949
Total pasivos financieros a largo plazo	191.884	156.009	101.777	2.949
				TOTAL
			31.12.2020	31.12.2019
			96.521	-
			182.480	145.755
			9.404	10.254
			5.256	2.949
			293.661	158.958

	Miles de euros			
	Deudas con entidades de crédito		Pasivos financieros a corto plazo	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito	27.213	8.940	-	-
Otras deudas	783	574	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	187	150
Deudas con entidades vinculadas y socios	-	-	13.069	805
Proveedores	-	-	8.755	5.874
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	8.112
Personal	-	-	220	-
Anticipos de clientes	-	-	13	3.216
Otros acreedores	-	-	61	5
Periodificaciones a corto plazo	-	-	18	19
Total pasivos financieros a corto plazo	27.996	9.514	22.323	18.181
			50.319	27.695
			27.213	8.940
			783	574
			187	150
			13.069	805
			8.755	5.874
			-	8.112
			220	-
			13	3.216
			61	5
			18	19

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, que están registrados a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2020

Miles de euros

	Activos financieros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
Activos financieros							
Anticipos a proveedores	20	-	-	-	-	-	20
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.618	-	-	-	-	-	1.618
Otros activos financieros	33	670	290	925	123	2.109	4.150
Deudores varios	250	-	-	-	-	-	250
	1.921	670	290	925	123	2.109	6.038

Miles de euros

	Pasivos financieros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	27.213	24.823	16.845	16.732	14.552	109.528	209.693
Otras deudas	783	813	359	365	371	7.496	10.187
Otros pasivos financieros	187	855	395	424	305	3.277	5.443
Deudas con entidades vinculadas y socios	13.069	86.521	-	-	10.000	-	109.590
Proveedores	8.975	-	-	-	-	-	8.975
Personal	220	-	-	-	-	-	220
Anticipos de clientes	13	-	-	-	-	-	13
Otros acreedores	61	-	-	-	-	-	61
Periodificaciones	18	-	-	-	-	-	18
	50.539	113.012	17.599	17.521	25.228	120.301	344.200

A 31 de diciembre de 2019

Miles de euros

	Activos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Activos financieros							
Anticipos a proveedores	132	-	-	-	-	-	132
Clientes por ventas y prestación de servicios	598	-	-	-	-	-	598
Otros activos financieros	-	256	321	162	846	830	2.415
Deudores varios	863	-	-	-	-	-	863
Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	90	-	-	-	-	-	90
Periodificaciones	20	-	-	-	-	-	20
	1.703	256	321	162	846	830	4.118

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	8.940	21.873	8.094	10.732	10.972	94.084	154.695
Otras deudas	574	783	813	426	366	7.866	10.828
Otros pasivos financieros	150	363	376	389	227	1.594	3.099
Proveedores, entidades vinculadas	805	-	-	-	-	-	805
Proveedores	5.874	-	-	-	-	-	5.874
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	8.112	-	-	-	-	-	8.112
Anticipos de clientes	3.216	-	-	-	-	-	3.216
Otros acreedores	5	-	-	-	-	-	5
Periodificaciones	19	-	-	-	-	-	19
	27.695	23.019	9.283	11.547	11.565	103.544	186.653

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.618	598
Deudores varios	250	883
Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación (Nota 18)	-	90
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	12.667	4.161
	14.535	5.732

Bajo el epígrafe de Clientes por ventas y prestaciones de servicios hay un importe de 121 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir (122 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Pérdida por deterioro de créditos comerciales	441	-
	441	-



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Hasta 3 meses	917	598
Entre 3 y 6 meses	5	-
Más de 6 meses	696	-
	1.618	598

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Tesorería	34.916	7.160
	34.916	7.160

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 31 de diciembre de 2020 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 204 miles de euros (196 miles de euros en 2019).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 32 miles de euros (32 miles de euros en 2019).
- 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 2019).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene a 31 de diciembre de 2020 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 2019).

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR PARTICIPACIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Capital escriturado	361.122	210.433
	361.122	210.433
Número de participaciones	36.112.229	21.043.328
Valor nominal por acción	10 €	10 €

Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio 2020 fueron los siguientes:

Ampliaciones

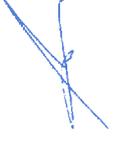
Miles de euros

Fecha de ampliación	Tipo de Aportación	Denominación aportación	Porcentaje de participación adquirido	Nº Participación es adquiridas	Nominal / participación	Prima / participación	Total Capital	Total Prima	Total Ampliación de capital	Valor razonable de la contraprestación	Importe ajustado en prima de asunción
27/02/2020 (1)	Combinación de negocios (Activos)	Centro Comercial La Fira Centro Comercial Thader Centro Comercial Nassica	n/a	11.021.783	10	5,7000	110.218	62.824	173.042	173.042	-
08/09/2020 (2)	Combinación de negocios (Participaciones – nota 14)	Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.	100%	1.257.784	10	5,7000	12.577	7.169	19.746	15.012	(4.735)
29/12/2020 (3)	Activos	Edificio Arista	n/a	3.069.054	10	5,6400	30.691	17.309	48.000	48.000	-
		Total		15.348.621			153.486	87.302	240.788	236.054	(4.735)

A continuación, se muestra la conciliación de los saldos incluidos en Prima de asunción considerados en las ampliaciones de capital realizadas:

Total Prima de asunción en ampliación	<u>87.302</u>
Importe ajustado en Prima de asunción (Nota 14)	(4.735)
Total costes de emisión	(7.003)
Total Prima de asunción (neto de costes de emisión)	<u>75.564</u>

31 de diciembre de 2020



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

(1) Con fecha 27 de febrero de 2020 se aprobó una ampliación de capital por importe de 110.218 miles de euros consistente en la emisión de 11.021.783 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 62.824 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación. La sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del “Centro Comercial La Fira”, el “Centro Comercial Thader” y el parque de medianas superficies alquilado a Leroy Merlín sito en el “Centro Comercial Nassica” valorados por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (173.042 miles de euros). Para mayor detalle ver la nota 14 sobre combinaciones de negocio.

(2) Con fecha 8 de septiembre de 2020 se aprobó una ampliación de capital por importe de 12.577 miles de euros consistente en la emisión de 1.257.784 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 7.169 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación. Los socios de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de sus participaciones en la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 19.747 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción. Para mayor detalle ver la nota 14 sobre combinaciones de negocio.

(3) Con fecha 28 de diciembre de 2020 se aprobó una ampliación de capital por importe de 30.691 miles de euros consistente en la emisión de 3.069.054 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 17.309 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,64 euros por participación. La sociedad Midamarta, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del edificio de oficinas “Arista” valorado por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (48.000 miles de euros).

El total de costes de ampliación incurridos por el Grupo en el ejercicio 2020 ascendió a 7.003 miles de euros de los que 3.641 miles de euros corresponden a los gastos incurridos en concepto de comisión de intervención en el marco del contrato de gestión (Nota 18).

Reducciones y dividendos

Con fecha 8 de septiembre de 2020, el socio Kenvest Restoration, S.L. comunicó a la Sociedad dominante el ejercicio de la opción de venta de sus participaciones en la Sociedad dominante por un importe de 4.000 miles de euros conforme al pacto de socios. El número total de acciones ascendió a 279.720, siendo su valor nominal 10 euros y prima 4,3 euros. Al 31 de diciembre de 2020, dichas participaciones han sido completamente amortizadas tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria con fecha 4 de diciembre de 2020.

Posteriormente a cada ampliación de capital acordada entre los socios, las aportaciones no dinerarias fueron valoradas por un experto independiente, lo cual, en algunos casos ha dado lugar a diferencias entre el valor razonable de las mismas y el valor contable del capital social y la prima de asunción registrado. Dichas variaciones se han ajustado contra la prima de asunción.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad dominante ha aprobado el reparto de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 12.000 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2020, se encontraba pendiente de pago (Nota 18).



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio 2019 fueron los siguientes:

Ampliaciones

										Miles de euros			
Fecha de ampliación	Tipo de Aportación	Denominación aportación	Porcentaje de participación adquirido	Nº Participaciones emitidas	Nominal / participación	Prima / participación	Total Capital	Total Prima	Total Ampliación de capital	Valor razonable de la contraprestación	Importe ajustado en prima de asunción	Importe ajustado como Fondo de Comercio	
08/02/2019 (1)	Inversión inmobiliaria	1 inmueble situado en Madrid	n/a	867.075	10	4,2777	8.671	3.709	12.380	6.946	(5.434)	-	
08/02/2019 (2)	Participaciones	Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L.	100%	1.179.305	10	4,2777	11.793	5.045	16.838	15.460	(1.378)	-	
06/06/2019 (3)	Inversión inmobiliaria	3 locales situados en Madrid 1 edificio situado en Madrid 4 naves industriales situadas en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia	n/a	774.478	10	4,2777	7.745	3.313	11.058	8.477	(2.581)	-	
22/07/2019 (4)	Participaciones	Starboard, S.L.	100%	1.715.429	10	4,28	17.154	7.342	24.496	18.608	-	(5.888)	
24/07/2019 (5)		Mazabi General Dávila, S.L.	65%						7.988	7.597	(391)	-	
		Mazabi Santa Eulalia, S.L.	53%						9.734	9.734	-	-	
24/07/2019 (6)		Atalaya Playa Bella, S.L.	55%						10.691	8.095	(2.596)	-	
		Atalaya Atocha, S.L.	32%						9.304	2.214	(7.090)	-	
29/07/2019 (7)	Participaciones	Mazabi Tropicana, S.L.	82%	9.414.768	10	4,3000	94.148	40.484	26.362	9.025	(17.337)	-	
		Atalaya Carretas, S.L.	100%						58.961	33.603	(25.358)	-	
31/07/2019 (8)		Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	20%						4.082	4.551	469	-	
		Mazabi Recoletos, S.L.	20%						1.422	1.040	(382)	-	
02/08/2019 (9)		Mazabi Lanzarote, S.L.	100%						6.088	3.116	(2.972)	-	
27/09/2019 (10)	Efectivo	Efectivo	n/a	1.554.346	10	3,59	15.543	5.580	21.123	21.123	-	-	
Total										155.054	65.473	220.527	(5.888)
										149.589	(65.050)	(5.888)	



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

A continuación, se muestra la conciliación de los saldos considerados en Prima de asunción en las ampliaciones de capital realizadas:

	<u>31 de diciembre de 2019</u>
Total Prima de asunción en ampliación	65.473
Importe ajustado en prima de asunción (Nota 14)	(65.050)
Total costes de emisión	(2.852)
Total Prima de asunción (neto de costes de emisión)	(2.429)

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio 2019 son los siguientes:

(1) Con fecha 8 de febrero de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 8.671 miles de euros consistente en la emisión de 867.075 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 3.709 miles de euros, lo que supone una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de un inmueble situado en la calle San Onofre de Madrid, valorado en 19.744 miles de euros, con una carga hipotecaria de 7.364 miles de euros, lo que supuso una aportación total de 12.380 miles de euros.

(2) El 8 de febrero de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 11.793 miles de euros consistente en la emisión de 1.179.305 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.045 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones sociales de las sociedades Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L. (100% de las participaciones), valoradas en 16.838 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(3) Con fecha 6 de junio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 7.745 miles de euros consistente en la emisión de 774.478 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 3.313 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,277 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de varios inmuebles, 3 locales y un edificio situado en Madrid y cuatro naves industriales situadas en el Polígono de la Patada del Cid de Valencia, con un valor total de 12.663 miles de euros, con una carga hipotecaria de 1.606 miles de euros, lo que supuso una aportación de 11.058 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(4) Con fecha 22 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 17.154 miles de euros consistente en la emisión de 1.715 miles de participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 7.342 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,28 euros por participación. Eurozasa, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones de la sociedad Starboard, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 24.496 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(5) Con fecha 24 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 33.936 miles de euros consistente en la emisión de 3.394.563 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 14.592 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Dos sociedades inversoras acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

- Mazabi General Dávila, S.L.: Se aportaron 5.700 y 6.800 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.554 miles de euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron 4.298 y 5.865 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 3.099 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron 3.628 y 5.419 participaciones sociales respectivamente con un valor total neto de 2.950 miles de euros.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se aportaron 5.429 y 7.071 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 6.030 miles de euros.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron 5.378 y 8.378 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 7.363 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron 16.135 y 4.344 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 20.124 miles de euros.
- Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.: Se aportaron 7.185 y 16.135 participaciones sociales respectivamente con un valor neto de 4.082 miles de euros.
- Mazabi Recoletos, S.L.: Se aportaron 12.000 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 1.422 miles de euros.
- Mazabi Lanzarote, S.L. Se aportaron 17.878 participaciones por parte de Vanguardian Gestión. S.L. con un valor neto de 904 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 48.528 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(6) Con 24 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 42.204 miles de euros consistente en la emisión de 4.220.445 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 18.148 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Quince sociedades inversoras acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aportaron un total de 87.472 participaciones sociales con un valor neto de 4.423 miles de euros.
- Mazabi General Dávila, S.L.: Se aportaron un total de 26.600 participaciones sociales con un valor neto de 5.434 miles de euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron un total de 17.324 participaciones sociales con un valor neto de 5.282 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron un total de 9.830 participaciones sociales con un valor neto de 3.205 miles de euros.
- Atalaya Atocha, S.L.: Se aportaron un total de 6.786 participaciones sociales con un valor neto de 3.273 miles de euros.
- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron un total de 9.680 participaciones sociales con un valor neto de 5.182 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron un total de 33.964 participaciones sociales con un valor neto de 33.553 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 60.352 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(7) Con fecha 29 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 5.174 miles de euros consistente en la emisión de 517.364 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 2.225 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Una sociedad inversora y un inversor


52

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

particular acudieron a la ampliación de capital mediante aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Lanzarote, S.L.: Se aportaron 15.050 participaciones sociales con un valor neto de 761 miles de euros.
- Mazabi Santa Eulalia, S.L.: Se aportaron 4.439 participaciones sociales con un valor neto de 1.353 miles de euros.
- Atalaya Carretas, S.L.: Se aportaron 5.377 participaciones sociales con un valor neto de 5.284 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 7.398 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(8) Con fecha 31 de julio de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 690 miles de euros consistente en la emisión de 68.955 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 297 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Una sociedad inversora acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en la sociedad Atalaya Playa Bella, S.L. valoradas en 986 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(9) Con fecha 2 de agosto de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 12.144 miles de euros consistente en la emisión de 1.214.441 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.222 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 4,30 euros por participación. Cinco sociedades inversoras y dos inversores particulares acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de participaciones en las siguientes sociedades:

- Mazabi Tropicana, S.L.: Se aportaron 25.812 participaciones con un valor neto de 13.817 miles de euros.
- Atalaya Playa Bella, S.L.: Se aportaron 10.886 participaciones con un valor neto de 3.550 miles de euros.

El valor total de las participaciones aportadas fue de 17.366 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

(10) Con fecha 27 de septiembre de 2019 se aprobó una ampliación de capital por importe de 29.433 miles de euros mediante aportación dineraria, consistente en la emisión de 2.943.341 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Finalmente, y de conformidad con el artículo 310 de la Ley de Sociedades de Capital, el aumento de capital fue incompleto. Por tanto, tras los desembolsos realizados por los socios, el capital social aumentó mediante aportación dineraria en 15.543 miles de euros consistente en la emisión de 1.554.346 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones sociales creadas se emitieron con una prima de asunción global de 5.580 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 3,59 euros cada participación. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 13 de diciembre de 2019 e inscrita en el registro mercantil de Madrid en fecha 26 de febrero del 2020.

El total de costes de ampliación incurridos por el Grupo en el ejercicio 2019 ascendió a 2.852 miles de euros.

Reducciones

Con fecha 29 de noviembre de 2019 se aprobó conforme al Pacto de Socios, la adquisición derivativa de participaciones propias por parte de la Sociedad dominante. Las participaciones propias adquiridas fueron 140.078 participaciones de una sociedad inversora, 139.860 participaciones de un inversor particular, 68.955 participaciones de otra sociedad inversora y 68.955 participaciones de una tercera sociedad inversora. Dichas

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

participaciones sociales se adquirieron mediante escritura de compraventa los días 4 de diciembre de 2019 y 13 de diciembre de 2019 por un importe total de 5.972 miles de euros. En base a esto, y en cumplimiento de lo aprobado el 29 de noviembre de 2019 en Junta General Extraordinaria, se ejecutó la reducción de capital social mediante la amortización de la totalidad de las 417.848 participaciones sociales que poseía la Sociedad dominante en autocartera con un valor de 10 euros de valor nominal cada una, es decir, se redujo capital social en la cantidad de 4.178 miles de euros.

En las transacciones descritas anteriormente, la Sociedad dominante ha adquirido porcentajes de participación de entre el 20% y el 100% de distintas sociedades que acaban proporcionando control y control conjunto, cuya actividad es la promoción y explotación inmobiliaria. Por ello, la Sociedad dominante ha encargado a un experto independiente la valoración de dichas aportaciones para su correcta asignación del precio de compra relacionado con la adquisición de estos activos y pasivos de las sociedades adquiridas, a efectos de presentación de información financiera, valorando los activos identificables adquiridos y, en su caso, pasivos asumidos a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

Posteriormente a cada ampliación de capital acordada entre los accionistas, las aportaciones no dinerarias fueron valoradas por un experto independiente, lo cual ha dado lugar a diferencias entre el valor razonable de las mismas y el valor contable del capital social y la prima de asunción registrado. Dichas variaciones se han ajustado contra la prima de asunción o dando lugar a un fondo de comercio.

A 31 de diciembre de 2020, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

A 31 de diciembre de 2020

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	31%	-	31%
El Arverjal, S.L.	20%	-	20%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	16%	-	16%
Midamarta, S.L.U.	8%	-	8%
Resto (39 socios)	25%	-	25%
Total	100%	0%	100%

A 31 de diciembre de 2019, las entidades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

A 31 de diciembre de 2019

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
EL ARVERJAL, S.L.	35%	-	35%
ATALAYA INVERSIONES FINANCIERAS, S.L.	12%	-	12%
EUROZASA, S.L.	8%	-	8%
Resto (34 socios)	45%	-	45%
Total	100%	0%	100%



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

b) Resultado por participación

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

	<u>1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2020</u>	<u>1 de enero de 2019 a 31 de diciembre de 2019</u>
Resultado atribuible a los Socios de la Sociedad dominante (miles de euros)	(12.343)	5.038
Promedio ponderado del número de participaciones emitidas (participaciones)	30.753.560	13.117.437
Resultado básico por participación (euros)	(0,40)	0,38
Resultado diluido por participación (euros)	(0,40)	0,38



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

11.1 GANANCIAS ACUMULADAS Y OTRAS RESERVAS

a) Ganancias acumuladas y otras reservas

El Grupo ha registrado en reservas, principalmente, los gastos relacionados con la emisión de participaciones (Nota 11).

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	404	307
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(423)	(415)
Otras reservas	81.324	14.699
	81.305	14.591

b) Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

c) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Socios es la siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
<u>Base de reparto:</u>		
Pérdidas y ganancias	(3.332)	971
<u>Aplicación:</u>		
Reserva legal	-	97
Reserva voluntaria	-	97
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.332)	-
Dividendos	-	777
	(3.332)	971

Con fecha 25 de junio de 2020, la Junta General de socios aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2019 de la Sociedad dominante, destinando 777 miles de euros al reparto de dividendos entre sus socios.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

11.2 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 Tropicana, S.L.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2018	-	-	-	-	-
Altas	4.060	1.971	6.720	8.596	21.347
Resultados	(139)	277	117	440	695
Otros	(124)	-	-	-	(124)
Saldo a 31.12.2019	3.797	2.248	6.837	9.036	21.918
Altas	-	-	-	-	-
Dividendos	(417)	-	-	(8.422)	(8.839)
Resultados	248	(741)	(1.298)	(47)	(1.838)
Saldo a 31.12.2020	3.628	1.507	5.539	567	11.241

Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 por importe de 13.775 miles de euros, correspondiendo 6.445 miles de euros a los socios minoritarios de la sociedad.

Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L., aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 4.225 miles de euros, correspondiendo 1.977 miles de euros a los socios minoritarios de la sociedad.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
Deudas con entidades de crédito	182.480	145.755
Otras deudas	9.404	10.254
Otros pasivos financieros	5.256	2.949
	197.140	158.958
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
Deudas con entidades de crédito	27.213	8.940
Otras deudas	783	574
Otros pasivos financieros	187	150
Proveedores, entidades vinculadas y deudas con socios	13.069	805
Proveedores	8.755	5.874
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	-	8.112
Pasivos por impuesto corriente	112	331
Personal	220	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	421	443
Anticipos de clientes	13	3.216
Otros acreedores	61	5
Periodificaciones a corto plazo	18	19
	50.852	28.469

El importe de otras deudas corresponde a los arrendamientos considerados como inversión inmobiliaria de los edificios Zamudio y Obenque.

Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros a largo plazo se encuentran registradas las fianzas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad cuyo importe al cierre del ejercicio 2020 asciende a 5.256 miles de euros (2.949 miles de euros en 2019).

El importe de proveedores con entidades contabilizadas por el método de la participación a 31 de diciembre de 2019 corresponde con la cantidad pendiente de pago por la compra de los inmuebles adquiridos por la Sociedad dominante durante el ejercicio 2019 en la calle Madrazo de Madrid con la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.

El importe de anticipos a clientes a 31 de diciembre de 2019 corresponde al anticipo en la sociedad Mazabi Santa Eulalia, S.L.

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



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de diciembre de 2020	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Miles de euros		Total
					Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	
Préstamo hipotecario	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.639	142	1.781
Préstamo Santander	B Santander	05/07/2018	05/07/2021	3.500	-	687	687
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.606	236	8.842
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.602	303	6.905
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	474	41	515
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	347	32	379
Préstamo hipotecario Rui Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	351	96	447
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.374	39	4.413
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	13.937	1.063	15.000
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.692	154	1.846
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	6.124	138	6.262
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	06/02/2020	31/01/2030	11.000	10.758	-	10.758
Préstamo Santander 12M	B Santander	10/03/2020	09/03/2022	12.000	11.963	-	11.963
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	11.088	648	11.736
Crédito Santander	B Santander	30/07/2019	30/07/2021	10.000	-	9.996	9.996
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.995	1.995
Crédito BBVA	BBVA	21/11/2019	21/02/2021	2.000	-	2.001	2.001
ICO Santander	B Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	1.738	337	2.075
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	1.416	573	1.989
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	3.425	566	3.991
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	17/07/2020	20/03/2025	7.500	5.439	1.660	7.099
Crédito Bankinter IVA	Bankinter	23/11/2020	23/08/2021	3.175	-	3.161	3.161
Préstamo hipotecario Liberbank 7,5 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	7.500	2.925	-	2.925
Préstamo hipotecario Liberbank 20 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	20.000	19.620	-	19.620
Préstamo hipotecario Santander Carretas	B Santander	30/07/2019	30/07/2019	40.000	17.088	-	17.088
Préstamo hipotecario Banca March Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	11.746	937	12.683
Préstamo hipotecario Cajamar Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	11.756	937	12.693
Préstamo Tropicana Banca March	B. March	16/04/2020	15/05/2022	1.000	500	500	1.000
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	1.450	-	1.450
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	13.000	-	13.000
Préstamo hipotecario Abanca Playa Bella	Abanca	01/12/2015	01/12/2030	17.700	14.168	969	15.137
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	254	2	256
					182.480	27.213	209.693

SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Miles de euros							
A 31 de diciembre de 2019	Entidad Financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Importe financiado	Deudas a largo plazo	Deudas a corto plazo	Total
Préstamo hipotecario	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.782	93	1.875
Préstamo Santander	B Santander	05/07/2018	05/07/2021	3.500	687	1.170	1.857
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.833	-	8.833
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.605	447	7.052
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	514	41	555
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	382	29	411
Préstamo hipotecario Rui Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	455	87	542
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.376	-	4.376
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	8.137	42	8.179
Préstamo hipotecario Cala Mandiá	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.846	163	2.009
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	5.488	491	5.979
Préstamo hipotecario Zorrilla Madrazo	Abanca	21/11/2019	01/11/2036	8.242	7.721	446	8.167
Préstamo Bankia	Bankia	22/07/2019	31/07/2020	1.400	-	410	410
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	11.736	606	12.342
Crédito Bankinter 26/12/2017	Bankinter	26/12/2017	26/12/2021	2.000	2.000	-	2.000
Crédito Santander	B Santander	30/07/2019	30/07/2021	10.000	9.784	-	9.784
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	31/07/2019	indefinido	2.000	1.961	-	1.961
Crédito BBVA	BBVA	21/11/2019	21/11/2020	2.000	-	1.999	1.999
Préstamo hipotecario Santander Carretas	B Santander	30/07/2019	30/07/2029	40.000	14.268	-	14.268
Préstamo hipotecario Banca March Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.209	233	9.442
Préstamo hipotecario Cajamar Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	9.222	-	9.222
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	13.000	-	13.000
Préstamo hipotecario Abanca Playa Bella	Abanca	01/12/2015	01/12/2030	17.700	13.592	1.362	14.954
Préstamo hipotecario Banca March Santa Eulalia Hotelera	B. March	29/12/2016	29/04/2030	13.500	10.390	1.028	11.418
Préstamo hipotecario Banca March Santa Eulalia Hotelera	B. March	01/12/2019	01/03/2031	4.000	3.188	291	3.479
Préstamo Banca March Santa Eulalia Hotelera	B. March	09/11/2019	09/01/2021	400	300	1	301
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	279	1	280
					145.755	8.940	154.695

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

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 2,00% 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.

Los vencimientos de los flujos brutos futuros de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2020	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	24.053	28.093	19.823	17.977	15.213	125.335	230.494
Otras deudas	932	956	495	495	495	8.137	11.510
Otros pasivos financieros	187	855	395	424	305	3.277	5.443
Deudas con entidades vinculadas y socios	13.069	86.521	-	-	10.000	-	109.590
Proveedores	8.755	-	-	-	-	-	8.755
Personal	220	-	-	-	-	-	220
Anticipos de clientes	13	-	-	-	-	-	13
Otros acreedores	61	-	-	-	-	-	61
Periodificaciones	18	-	-	-	-	-	18
	47.308	116.425	20.713	18.896	26.013	136.749	366.104

A 31 de diciembre de 2019	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	10.280	24.096	9.901	12.460	11.070	101.291	169.098
Otras deudas	797	932	956	495	495	7.866	11.541
Otros pasivos financieros	150	363	376	389	227	1.594	3.099
Proveedores, entidades vinculadas	805	-	-	-	-	-	805
Proveedores	5.874	-	-	-	-	-	5.874
Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación	8.112	-	-	-	-	-	8.112
Anticipos de clientes	3.216	-	-	-	-	-	3.216
Otros acreedores	5	-	-	-	-	-	5
Periodificaciones	19	-	-	-	-	-	19
	29.258	25.391	11.233	13.344	11.792	110.751	201.769

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Ratios financieros

Los siguientes contratos de deuda establecen el cumplimiento de determinados ratios financieros:

	Ratio LTV Proyecto (1)	Ratio LTV Global (2)	Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) (3)
Crédito CaixaBank	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo Hipotecario Velázquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Los Madrazo	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,05
Préstamo CaixaBank	-	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo hipotecario Santander Carretas	≤ 35%	-	-
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	-	-	≥ 1,05

Definiciones:

- Loan to Value (LTV) Proyecto: calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor de la propiedad aportada por el prestatario como garantía de repago del mismo.
- Loan to Value (LTV) Global: calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.
- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

El incumplimiento de estas obligaciones podría dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente.

A 31 de diciembre de 2020, los Administradores consideran que el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, los Administradores consideran que los ratios mencionados anteriormente son cumplidos a 31 de diciembre de 2020, en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Deuda con garantía hipotecaria	150.294	123.761
Valor razonable de los activos hipotecados	450.072	358.723

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2020	2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	21	16
Ratio de operaciones pagadas	21	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	31

	Importe	Importe
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total pagos realizados	336.732	119.923
Total pagos pendientes	5.556	13.524

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 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:

Mercado	Porcentaje		Miles de euros	
	2020	2019	2020	2019
Nacional	99%	100%	21.777	11.630
Extranjero	1%	0%	163	15
	100%	100%	21.940	11.645

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

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos		
Rentas	17.244	10.978
Refacturación de gastos	4.696	667
	21.940	11.645

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 renta.

13.2 Gastos de personal

	Miles de euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	549	137
Cargas sociales	132	34
	681	171

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2020 ni de 2019.

El número medio de empleados en el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	2020	2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	4
	13	6



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

El número de empleados a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de	A 31 de diciembre de
	2020	2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	5
	13	7

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	6	13

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 fue la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	1	-	1
Titulados superiores	1	-	1
Administrativos y otros	3	2	5
	5	2	7

A 31 de diciembre de 2020 el consejo de administración de la Sociedad se compone de once hombres y una mujer. A 31 de diciembre de 2019 el consejo de administración de la Sociedad se compone de siete hombres y una mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el periodo desde el 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2020.

13.3 Servicios exteriores

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Arrendamientos y cánones	2.547	193
Reparaciones y conservación	962	153
Servicios profesionales independientes	3.344	4.104
Primas de seguros	156	54
Servicios bancarios y similares	181	32
Publicidad	456	128
Suministros	281	321
Otros servicios	319	1.499
	8.246	6.484

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (ver nota 18).

13.4 Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 12).

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos financieros	1.115	12
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.115	12
Gastos financieros	(3.609)	(1.440)
Por deudas con terceros	(3.359)	(1.385)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	(55)
Total	(2.244)	(1.428)

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El resumen de las combinaciones de negocio que han tenido lugar en 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Centros Comerciales La Fira, Nassica y Thader	Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	173.042	18.004
Otros activos	-	347
Deudas con socios - Acciones A	(86.521)	-
Deudas con socios - Acciones B	(10.000)	-
Reservas - Acciones A	86.521	-
Reservas - Acciones B	10.000	-
Otros pasivos	-	(115)
Activo ID / (Pasivo ID) (Nota 15)	-	(3.224)
Participaciones no dominantes	-	-
Valor razonable de los activos netos	173.042	15.012
Contraprestación entregada (Nota 11)	173.042	19.747
Reducción de prima	-	(4.735)

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 (ver nota 11) a la que acudió la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. mediante aportación no dineraria. Los activos aportados, cuyo valor razonable ha ascendido 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 Merlín sito en el Centro Comercial Nassica" por un valor 15.590 miles de euros, sin carga hipotecaria asociada

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2020 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 asciende a un ingreso de 3.764 miles de euros y 8.857 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2020, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 habrían ascendido a 5.413 miles de euros y 11.457 miles de euros respectivamente.

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. En relación con las mismas, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación, que tuvo lugar el 27 de febrero de 2020. En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar, como se menciona en la nota 18, un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgido de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las mismas no fuesen transmitidas con anterioridad por Merlin por su

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

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 a las acciones 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,

(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 Liquidadas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultara 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 en un número que excediera del número de Acciones Liquidadas A. En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar, como se menciona en la nota 18, 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 a las acciones B.

En relación al compromiso de adquisición de las Acciones B por parte de la Sociedad, 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 del 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.

En adición a todo lo anterior, con el fin de ejecutar la Segunda Fase, Merlin otorga a Silicius el derecho de requerirle la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios La Vital y/o Factory Bonaire, en cualquier

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

momento a partir de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital y siempre que se verifiquen las condiciones:

- i. Ambas sociedades hayan obtenido las autorizaciones de sus correspondientes órganos sociales para la aportación de los inmuebles
- ii. Merlin haya transmitido la totalidad de las Acciones Liquidadas A
- iii. Ambas sociedades negocien y determinen de buena fe el precio de emisión de las nuevas acciones a entregar a Merlin en contraprestación por las aportaciones no dinerarias de los inmuebles.

Este derecho de Silicius para requerir la aportación de los Inmuebles, deberá hacerse de forma fehaciente en cualquier momento desde que se cumplan las Condiciones de la Segunda Fase.

Adicionalmente, Silicius tendrá un derecho de Opción de Compra que estará vigente por un período mínimo de dos años a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, en el caso de que Merlin decidiera enajenar cualquiera de los Inmuebles, por lo que deberá ofrecer previamente a Silicius la posibilidad de adquirirlos.

Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento de un hotel y varios locales comerciales situados en Las Rozas, así como un parque de medianas sito en Alcorcón.

Para determinar el valor razonable de los inmuebles, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2020 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 asciende a un ingreso de 16 miles de euros y 205 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2020, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2020 habrían ascendido a 43 miles de euros y 615 miles de euros respectivamente.

Finalmente, la Sociedad dominante ha absorbido a Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. con fecha 8 de septiembre de 2020 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre ambas sociedades.



SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

Las combinaciones de negocio que tuvieron lugar en 2019 fueron las siguientes:

	Miles de euros									
	Starboard, S.L.	Lanzarote, S.L.	Mazabi Olginsa, S.L. Y Geslofi, S.L.	Atalaya Carretas, S.L.	Mazabi General Dávila, S.L.	Tropicana, S.L.	Mazabi Atalaya Playa Bella, S.L.	Total		
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	20.180	5.320	13.304	56.121	25.895	28.690	32.470	181.980		
Activo ID / (Pasivo ID) (Nota 15)	(2.474)	-	(221)	(8.868)	(1.948)	(2.734)	(2.081)	(18.326)		
Otros activos	1.252	185	4.306	9.352	760	783	448	17.086		
Deuda financiera	(760)	(2.389)	(1.910)	(20.902)	(13.000)	(12.958)	(15.523)	(67.442)		
Otros pasivos	(448)	-	(19)	(2.100)	(51)	(1.760)	(127)	(4.505)		
Provisiones (Nota 15 y 16)	-	-	-	-	-	(1.026)	(372)	(1.398)		
Participaciones no dominantes	-	-	-	-	(4.060)	(1.971)	(6.720)	(12.751)		
Valor razonable de los activos netos	17.750	3.116	15.460	33.603	7.596	9.024	8.095	94.644		
Porcentaje de participación (Derechos de voto)	100%	100%	100%	100%	65%	82%	55%			
Contraprestación entregada (Nota 11)	(24.496)	(6.088)	(16.838)	(58.961)	(7.988)	(26.362)	(10.691)	(151.424)		
Activo ID / (Pasivo ID) (Nota 15)	858	-	-	-	-	-	-	858		
Fondo de comercio (Notas 5 y 11)	(5.888)	-	-	-	-	-	-	(5.888)		
Reducción de prima (Nota 11)	-	(2.972)	(1.378)	(25.358)	(392)	(17.338)	(2.596)	(50.034)		



**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

Starboard, S.L.

El negocio principal de la sociedad adquirida era el arrendamiento del centro comercial Bahía Plaza (Cádiz), con una superficie de 19.190 metros cuadrados, alquilado al 99% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 20.180 miles de euros. Esta combinación de negocios tuvo por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de centros comerciales en España. Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

Dada las sinergias generadas en la operación entre el Grupo y la sociedad adquirida, los contratos subyacentes y la posibilidad de influir en la gestión del activo adquirido a largo plazo, la operación generó un fondo de comercio por importe de 5.888 miles de euros.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a una pérdida de 328 miles de euros y 976 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a una pérdida de 308 miles de euros y 2.342 miles de euros respectivamente.

Finalmente, la Sociedad dominante absorbió a Starboard, S.L. con fecha 22 de julio de 2019 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre ambas sociedades.

Mazabi Lanzarote, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida es el arrendamiento de un hotel situado en Cala Mandía (Mallorca), con una superficie de 6.207 metros cuadrados, alquilado al 100% y una mediana comercial sita en el Parque Comercial Ciudad del Transporte, Calle Grecia sn, 12006 Castellón de la Plana (Castellón), que se encuentra arrendada a Conforama cuyo valor razonable total según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 5.320 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España. Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a un beneficio de 101 miles de euros y 530 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a 121 miles de euros y 1.272 miles de euros respectivamente.

Finalmente, la Sociedad dominante absorbió a Mazabi Lanzarote, S.L. con fecha 24 de julio de 2019 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre ambas sociedades.

Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L.

El negocio principal de las sociedades adquiridas era el arrendamiento de inmuebles. Los activos incluidos en la operación fueron sido incorporados al Grupo a su valor razonable. Los activos adquiridos eran los siguientes:

- Una nave comercial situada en la calle Kareaga 109 (Barakaldo) con una superficie de 3.212 metros cuadrados y alquilado al 100%.
- Un conjunto 11 naves logísticas en la calle Vara Quart de Poblet (Valencia) con una superficie de 10.472 metros cuadrados y sin alquilar.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

- Un edificio de oficinas el Parque tecnológico de Zamudio (Vizcaya) con una superficie de 3.014 metros cuadrados y alquilado al 100%.

Esta combinación de negocios tuvo por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado Logístico en España. Para determinar el valor razonable de los inmuebles, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a un beneficio de 527 miles de euros y 615 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a 847 miles de euros y 738 miles de euros respectivamente.

Finalmente, la Sociedad dominante ha absorbido a Olginsa, S.L. y Geslofi, S.L. con fecha 8 de febrero de 2019 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre las sociedades.

Atalaya Carretas, S.L.

El negocio principal de la sociedad adquirida es el arrendamiento de un hotel situado en la calle Carretas (Madrid), con una superficie de 7.442 metros cuadrados, actualmente en construcción y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 56.121 miles de euros. Esta combinación de negocios tiene por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España. Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo ha utilizado la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a una pérdida de 394 miles de euros y 92 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a una pérdida de 2.082 miles de euros y 134 miles de euros respectivamente.

Mazabi General Dávila, S.L.

El negocio principal de la sociedad adquirida era el arrendamiento de un edificio de oficinas en la calle General Dávila (Santander), con una superficie de 7.670 metros cuadrados, alquilado al 100% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 25.895 miles de euros. Esta combinación de negocios tuvo por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de oficinas en España. Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a una pérdida de 399 miles de euros y 742 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a un beneficio de 209 miles de euros y 1.783 miles de euros respectivamente.

Mazabi Tropicana, S.L.

El negocio principal de la Sociedad adquirida era el arrendamiento de un hotel en Cala Domingos (Mallorca), con una superficie de 202.211 metros cuadrados, alquilado al 100% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 28.690 miles de euros. Esta combinación de negocios tuvo

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España. Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a un beneficio de 1.543 miles de euros y 309 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a un beneficio de 646 miles de euros y 780 miles de euros respectivamente.

Atalaya Playa Bella, S.L.

El negocio principal de la sociedad adquirida era el arrendamiento de un hotel en Estepona (Málaga), con una superficie de 18.283 metros cuadrados, alquilado al 100% y cuyo valor razonable según tasador independiente ascendía en la fecha de compra a 32.470 miles de euros. Esta combinación de negocios tuvo por objeto aumentar la presencia del Grupo en el mercado de hoteles en España. Para determinar el valor razonable del inmueble, el Grupo utilizó la valoración realizada por expertos independientes.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2019 incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 asciende a 257 miles de euros y 859 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2019, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 habrían ascendido a 1.207 miles de euros y 2.039 miles de euros respectivamente.

15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares Hacienda Pública, deudora por IS	12.476	3.975
	191	186
	12.667	4.161
Pasivos		
Hacienda pública acreedora por IS	112	331
Organismos de la seguridad social acreedora	421	443
	533	774



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

b) Impuesto sobre sociedades

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Impuesto corriente	(178)	1.050
Impuesto diferido	2.480	(1.171)
Ajuste de impuesto corriente de ejercicios anteriores	(10)	-
Impuesto sobre las ganancias	2.292	(121)

El impuesto sobre sociedades del Grupo difiere del importe teórico que se habría obtenido empleando el tipo impositivo aplicable a los beneficios combinados de las sociedades consolidadas. La conciliación entre ambos valores es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
(Pérdida) / Beneficio antes de impuestos	(16.473)	5.853
Impuesto calculado al tipo aplicable a cada sociedad	4.118	(1.463)
Resultado Sociedades Puesta en Equivalencia	154	(85)
Diferencias permanentes	(1.970)	922
Diferencias temporarias	-	524
Bases imponibles generadas antes de incorporación al perímetro	(10)	(19)
(Gasto) / Ingreso por Impuesto	2.292	(121)

c) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Activos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	1.426	1.386
Total	1.426	1.386

Los Administradores estiman que los activos por impuesto diferido detallados en el cuadro anterior serán recuperados en la venta de los activos inmobiliarios compensando las plusvalías de los mismos.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Pasivos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	26.441	25.701
Otros	-	153
Total	26.441	25.854

Como resultado de las operaciones de combinaciones de negocio de la nota 14 se pusieron de manifiesto plusvalías fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por las que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías, conforme a lo establecido en el Régimen SOCIMI, serán objeto de tributación en el momento que tenga lugar la venta del activo inmobiliario que la generó.

El movimiento de los saldos anteriormente presentados durante el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Total
Activos por impuesto diferido		
A 1 de enero de 2019	174	174
Altas de combinación Negocios	864	864
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	348	348
Bajas	-	-
A 31 de diciembre de 2019	1.386	1.386
Altas de combinación Negocios	40	40
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-
Bajas	-	-
A 31 de diciembre de 2020	1.426	1.426

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2019	7.712	205	7.917
Altas de combinación Negocios	18.326	374	18.700
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	498	-	498
Bajas	(835)	(426)	(1.261)
A 31 de diciembre de 2019	25.701	153	25.854
Altas de combinación Negocios	3.220	-	3.220
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	(2.480)	-	(2.480)
Bajas	-	(153)	(153)
A 31 de diciembre de 2020	26.441	-	26.441

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

d) Bases imponibles negativas

	Miles de euros		
	Registradas		No registradas
	Importe en base	Crédito fiscal	Importe en base
Ejercicio 2014	-	-	1
Ejercicio 2015	-	-	209
Ejercicio 2016	-	-	300
Ejercicio 2017	-	-	2.175
Ejercicio 2018	-	-	839
Ejercicio 2019	-	-	3.778
Ejercicio 2020	-	-	1.053
Total	-	-	8.355

Las bases imponibles negativas no presentan un límite temporal para su compensación contra futuros beneficios fiscales.

e) 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 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos desde su constitución. 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, 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., 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 550 miles euros. Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, Mazabi Tropicana, S.L. solicitó diferentes

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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, el Grupo provisionó 1.059 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 y 931 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 correspondientes al acta en disconformidad y realizó pagos por importe de 138 miles de euros en 2020 y 363 miles de euros en 2019. En relación al importe derivado de la sanción, el Grupo no ha provisionado importe alguno a la fecha, al estar la ejecución en suspensión y considerar los Administradores como probable la materialización de sus pretensiones frente a la Administración Tributaria.

- Con fecha 22 de enero de 2018, la sociedad del Grupo Atalaya Playa Bella, S.L., recibió la notificación de actuaciones inspectoras por parte de la Agencia Tributaria de Andalucía con relación al ITPAJD (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) del ejercicio 2015 y que finalizó con la emisión con fecha 24 de abril de 2018 de un acta resultante en una deuda a ingresar por Atalaya Playa Bella, S.L. de importe de 372 miles de euros y que ha sido firmada en disconformidad por dicha sociedad. Tras desestimar las oportunas alegaciones presentadas con fecha 15 de mayo de 2018, la Administración emitió una diligencia de embargos con fecha 19 de septiembre de 2019 en la que se declararon embargados los créditos a favor de Atalaya Playa Bella, S.L. que se encontraban pendientes de pago por Iberostar Leasing, S.L.U a 31 de diciembre de 2019. Como consecuencia, en relación con dicha inspección, el Grupo pagó el importe total de la deuda por importe de 464 miles de euros en 2019. Todas estas notificaciones fueron practicadas sin que constara aviso preceptivo por parte de la Administración de la disponibilidad de las notificaciones depositadas, motivo por el cual Atalaya Playa Bella, S.L. interpuso un recurso económico-administrativo frente a la diligencia de embargo. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se ha recibido fallo favorable del Tribunal Económico-Administrativo del País Vasco que anula la diligencia de embargo recibida.

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

a) Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene contabilizada una provisión por importe de 1.063 miles de euros (1.286 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) que se corresponde principalmente con la provisión en Mazabi Tropicana de 931 miles de euros por la inspección (1.059 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) (Nota 15).

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene contratado avales por importe de 1.168 miles de euros (949 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

17. 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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 Socios 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 31 de diciembre de 2020 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 139 miles de euros (75 miles de euros en 2019) y no ha habido remuneración a alta dirección en 2020 (37 miles de euros en 2019).

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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

18.1 Transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Otros ingresos de explotación		
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	240	-
Total	240	-
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	953	1.435
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	648	-
Total	1.601	1.435
Ingresos financieros		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	12
Atalaya Atocha, S.L.	28	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	93	-
Total	121	12

Durante el ejercicio 2020 el Grupo ha registrado adicionalmente un importe de 3.641 miles de euros en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. imputados directamente contra Ganancias acumuladas (2.851 miles de euros en 2019) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (4.905 miles de euros en 2019).

18.2 Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020	Miles de euros			
	Créditos con socios	Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con socios	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	744	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	7.961	-	96.521	-
Abedul Inversiones, S.L.	-	-	-	854
Dotila Holding, S.A.R.L.	-	-	-	96
Cassidy Investments, S.L.	-	-	-	104
Barabichu, S.L.	-	-	-	15
Socios de la Sociedad dominante (**)	-	-	12.000	-
Total	7.961	744	108.521	1.069

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con la sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. 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), y la deuda, que ha sido descrita en la nota 14 sobre combinaciones de negocios de la presente memoria.

(**) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con los socios de Silicius Real Estate, S.L. se corresponde con el dividendo pendiente de pago aprobado por la Junta General de Socios de la Sociedad dominante con fecha 29 de diciembre de 2020.

	Miles de euros		
31 de diciembre de 2019	Cuentas a cobrar con entidades contabilizadas por el método de la participación	Proveedores, entidades contabilizadas por el método de la participación (Nota 8)	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	8.112	-
Abedul Inversiones, S.L.	-	-	805
Atalaya Atocha, S.L.	90	-	-
Total	90	8.112	805

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2019 con la sociedad Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L. se corresponde a la cantidad pendiente de pago por parte de la Sociedad dominante por la compra de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2019 en la calle Madrazo de Madrid.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

18.3 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 han añadido adendas complementarias durante el ejercicio 2019. En fecha 27 de septiembre de 2019 se ha firmado 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, llevanza de 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

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.

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.



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

**19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA
CON LA LEY 16/2012**

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.

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 la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el ejercicio 2020 se han distribuido dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2019 de la Sociedad dominante por importe de 777 miles de euros sujetos al completo al tipo del 0%.

d) En caso de distribución 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 0%, del 19% 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.

Se aprobó el 25 de junio de 2020 y pagó el 24 de julio de 2020.

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.

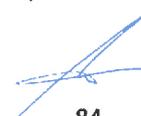


MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

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 Yererías, 9	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Blanca de Navarra, 10	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Hotel Conil Park	Conil de la Frontera	Cádiz	27/04/2017	01/01/2019	Hotel
Obenque, 4	Madrid	Madrid	28/04/2017	01/01/2019	Oficinas
Amara, 20	San Sebastián	Guipúzcoa	26/09/2017	01/01/2019	Retail
Velázquez, 123	Madrid	Madrid	20/04/2018	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 Onofre, 5	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Residencial
San Joaquín, 8	Madrid	Madrid	08/02/2019	08/02/2019	Retail
Paseo de la Habana, 16	Madrid	Madrid	06/06/2019	06/06/2019	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	CC
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
Nassica	Getafe	Madrid	27/02/2020	27/02/2020	Retail
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
Muebles Boom Parque Oeste	Alcorcón	Madrid	08/09/2020	08/09/2020	Retail
Mediana Vacía Parque Oeste	Alcorcón	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	24/07/2019	Hotel
Cala Domingos sn	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Paseo General Dávila, 87	Santander	Cantabria	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas
Urb Costalita, sn, Estepona	Estepona	Málaga	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
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
Reguliersdwarstraat 90-92	Amsterdam	Países Bajos	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Parque Comercial Pamplona	Pamplona	Navarra	31/05/2019	31/05/2019	Retail
Recoletos, 23	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas

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.



MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)

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.

20. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 por los auditores de cuentas y su red son los siguientes:

	Miles de euros			
	2020		2019	
	PwC (*)	GT(**)	PwC	GT(**)
Servicios de auditoría de cuentas	144	-	-	54
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	3	-	-	8
Otros servicios prestados por el auditor	-	-	-	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-	-	-

(*) PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.: Se han devengado honorarios de auditoría en 2020 para la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

(**) Grant Thornton, S.L.P.

21. 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.

22. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2020 hasta la formulación de las presentes Cuentas anuales consolidadas se han producido los siguientes hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada:

Con fecha 5 de febrero de 2021 la Sociedad dominante suscribió un contrato de compraventa del 100% de las participaciones sociales de la sociedad BIN 2017, S.L., propietarios del edificio "Hotel Biniancollet" por un importe de 21.650 miles de euros, cancelando así el anticipo de 5.000 miles de euros que existía a 31 de diciembre de 2020 y ajustando el valor de adquisición de la participación por el neto de los activos y pasivos adquiridos.

Una vez aprobado el reparto de 12.000 miles de euros de prima por la Junta General de Socios con fecha 29 de diciembre de 2020, cinco socios de la Sociedad dominante con fecha 10 de marzo de 2021 han procedido a la compra de 354.142 acciones al socio Merlin Properties SOCIMI, S.A. por un importe de 5.418 miles de euros disminuyendo así la deuda del epígrafe "Deudas a largo plazo con socios - Acciones A" e incrementando el patrimonio neto en 5.560 miles de euros.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad dominante aprobó la transformación de la misma en sociedad anónima. Posteriormente, con fecha 29 de abril de 2021, fue aprobado en Junta General de Socios el cambio de denominación de la misma para incluir el término SOCIMI.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresada en miles de euros)**

Finalmente, con fecha 13 de mayo de 2021 se produjo la inscripción registral de dichos acuerdos, pasando la Sociedad dominante a denominarse desde entonces Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada 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 31 de diciembre de 2020

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	82,08	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playabella, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	54,64	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Cl Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate, S.L.	29,88	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate, S.L.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

**SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(actualmente denominada 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 31 de diciembre de 2019

Nombre	Centro Principal de Actividad	Domicilio	Sociedad Titular de la Participación	Participación % sobre el nominal	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	82,08	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playabella, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	54,64	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Santa Eulalia Hotelera, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	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, S.L.	29,88	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate, S.L.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate, S.L.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020**

INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las Cuentas Anuales Consolidadas de Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes (actualmente denominada Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes) (en adelante “el Grupo”) y otros hechos destacables.

1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DEL GRUPO

Situación del Grupo

El Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen afectan a los siguientes componentes del Grupo tal y como se detallan en la Memoria:

- Objeto social
- Inversión
- Negociación en mercado regulado
- Distribución del resultado
- Información
- Capital mínimo

Con fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad dominante, mediante la Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos. La Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMIS, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, establece que podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

La Sociedad dominante, para cumplir entre otros con los requisitos de transformación societaria a “SOCIMI, S.A.” así como de Obligación de Negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, se encuentra en pleno proceso de adaptación interna a todos los procesos y procedimientos necesarios asesorados durante todo el proceso por Deloitte.

A la fecha de formulación, la sociedad Gloval Valuation, S.A.U. ha realizado una valoración del patrimonio social de la Sociedad dominante, habiéndose producido ya la inscripción de la transformación societaria a “S.A.”, así como su cambio de denominación social.

La Sociedad dominante espera cumplir el requisito de Obligación de Negociación en junio del presente año.

Evolución de los Negocios

Todo lo que afecta a la actividad realizada durante el ejercicio social de 2020, materializada fundamentalmente en su volumen de negocio e inversiones, queda recogido en las Cuentas Anuales Consolidadas.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020**

Durante el año 2020 se ha tenido que adaptar el Plan de Negocio del grupo en base al Plan de Contingencia motivado por el efecto de la pandemia provocada por el Covid19. La cartera diversificada de activos de diferentes tipologías (hoteles, oficinas, comercial y High Street) con generación estable de rentas ha conseguido diluir parcialmente el efecto provocado por el Covid.

Para el año 2021 y 2022, el Grupo ha realizado un nuevo Plan de Negocio teniendo en cuenta el impacto esperado del Covid y esperando una mejoría paulatina a partir del segundo semestre del 2021. Este Plan de Negocio se mantiene en constante revisión y control al menos de forma mensual por el Consejo de la Sociedad dominante, para poder adaptarse a cualquier potencial incidencia o fluctuación de los mercados.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo ha seguido incrementando el volumen de activos, vía aportaciones no dinerarias, por un importe de 241 millones de euros, a través de 3 ampliaciones de capital para dar entrada en el accionariado a dos inversores institucionales, Merlin Properties y Liberbank a través de su vehículo inversor Midamarta, así como la fusión por absorción de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.”

Al final del ejercicio la sociedad participada Mazabi Santa Eulalia, S.L. ha vendido el 100% de las participaciones que tenía en la sociedad Santa Eulalia Hotelera, S.L. propietario del Iberostar Selection Santa Eulària de Ibiza, un hotel de 4 estrellas y 230 habitaciones, en primera línea de playa en S´Argamassa, mediante la ejecución de la opción de compra por la parte compradora.

Lo más destacable es lo siguiente:

- Se ha incrementado el número de activos pasando de los 36 inmuebles que había el ejercicio anterior hasta los 42 a cierre del 2020, de los cuales 36 son propiedad al 100% de Silicius
 - Retail: 20
 - Oficinas: 8
 - Centro Comercial: 3
 - Hoteles: 6
 - Logístico: 1
 - Residencial: 4
- 3 Aportaciones no dinerarias por un importe de 241 millones de euros.
- Reducción de capital por un importe de 4 millones de euros correspondiente a las participaciones de Kenvest.
- 6 nuevos socios

En cuanto a la ocupación de sus activos finalizó el año con un ratio de ocupación del 78% en base al NOI asumiendo un 100% de ocupación (78% de ocupación por superficie). Estos porcentajes de ocupación se han visto perjudicados por la incorporación al perímetro el 29 de diciembre del 2020 del edificio de oficinas de Rivas que se encontraba sin arrendatario. Sin considerar esta incorporación en la última semana del ejercicio, el ratio de ocupación por superficie asciende al 90%.

Las principales ratios del Grupo son:

	2020		2019	
	Miles de Euros	2020 vs 2019 (%)	Miles de Euros	2019 vs 2018 (%)
Cifra de Negocios	21.940	88,40%	11.645	174,03%
Resultado Neto ⁽¹⁾	(12.343)	(345,00%)	5.038	(47,75%)
Patrimonio Neto ⁽¹⁾	333.563	44,99%	230.061	193,55%

⁽¹⁾ Atribuido a la Sociedad dominante

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020

El resultado operacional del ejercicio se ha visto negativamente impactado por la situación coyuntural provocada por el Covid, que ha provocado un ajuste en el Valor Razonable de las Inversiones Inmobiliarias de 24.674 miles de euros. Este hecho no se considera recurrente y se estima que se revertirá en los siguientes ejercicios impactando positivamente en el resultado.

2.- ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES PARA EL GRUPO OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha no se ha producido ningún acontecimiento que por su importancia tenga un efecto especial sobre los estados financieros y la situación global del Grupo, y que no haya sido mencionado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo no tiene retrasos con entidades bancarias, proveedores ni acreedores comerciales a fecha de este Informe.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

El Grupo sigue con su estrategia de crecimiento vías aportaciones y compras, lo cual, añadido a las inversiones realizadas durante los últimos años, ha servido para consolidar los resultados y prever la buena continuidad del Grupo.

A pesar de la incertidumbre que afecta tanto al sector de las SOCIMI como a la economía global por la pandemia del COVID-19, el Grupo va a seguir tomando todas las medidas necesarias para adaptarse a este nuevo escenario.

La Sociedad dominante, una vez finalizada la transformación societaria a "S.A." y una vez cumplidas las obligaciones societarias pertinentes, prevé realizar la fusión por absorción de las sociedades dependientes Atalaya Carretas, S.L.U. y BIN2017, S.L.U.

4.- RATIOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Las principales ratios que considera el Grupo son los siguientes:

	2020	2019
RCSD	129,30%	133,27%
LTV	28,51%	34,72%
GAV	648.780.662	436.120.005

Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): calculado como el cociente resultante de la división: (a) el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda, entre (b) el importe agregado del Servicio de la Deuda, ambos correspondientes al Período de Cálculo finalizado con carácter inmediatamente anterior a la fecha de medición del Ratio.

Loan to Value (LTV): calculado como el cociente resultante de la división: (a) endeudamiento pendiente de amortizar, entre (b) el valor de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado. Mide la relación entre el importe del préstamo concedido y el valor del total de las propiedades.

Gross Asset Value (GAV): Calculado como la suma de los valores de tasación de los bienes inmuebles a nivel consolidado.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020**

5.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2020 ni el 2019.

6.- PARTICIPACIONES EN AUTOCARTERA

Al cierre del ejercicio el Grupo no posee participaciones de sí misma o de las Sociedades que participan en el capital social del Grupo.

7.- OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO DEL GRUPO, INCLUIDA LA POLÍTICA APLICADA PARA CUBRIR CADA TIPO SIGNIFICATIVO DE TRANSACCIÓN PREVISTA PARA LA QUE SE UTILICE LA CONTABILIDAD DE COBERTURA

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección de la Sociedad dominante, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

8.- LA EXPOSICIÓN DEL GRUPO AL RIESGO DE PRECIO, RIESGO DE CRÉDITO, RIESGO DE LIQUIDEZ Y RIESGO DE FLUJO DE EFECTIVO

Riesgo de crédito: El Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez: con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de tesorería, así como de las líneas crediticias, de financiación y un sistema de financiación con el resto de las empresas del grupo, que le permite a su vez optimizar la gestión de tesorería.

Riesgo en instrumentos financieros: El Grupo no usa ningún tipo de instrumento financiero que la exponga a la volatilidad o riesgo del mercado.

No existen más riesgos que los explicados en la Nota 3 de la memoria.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020**

9.- PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre de balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2020	2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	21	16
Ratio de operaciones pagadas	21	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	58	31

	Importe	Importe
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total pagos realizados	336.732	119.923
Total pagos pendientes	5.556	13.524

10.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad dominante, está reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Como SOCIMI, estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La Sociedad dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.



**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2020**

11.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

El número de empleados a 31 de diciembre de 2020 y de 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2020	A 31 de diciembre de 2019
Directivos	1	1
Titulados superiores	5	1
Administrativos y otros	7	5
	<u>13</u>	<u>7</u>

12.- HECHOS POSTERIORES

Ver hechos posteriores descritos en la nota 22 de las presentes cuentas anuales consolidadas.



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(anteriormente denominada SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2020

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes) en fecha 22 de junio de 2021, y en cumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidas 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)



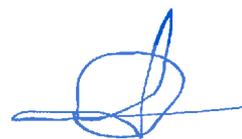
D. Marino Medina Martínez
(Vocal del Consejo de Administración)



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.
Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria
(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
(anteriormente denominada SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2020



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)



La Vital Centro Comercial y De Ocio,
S.L.U.

Persona física representante Juan Criado
Docando

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Persona física representante D.
Miguel Ollero Barrera

(Vocal del Consejo de Administración)

**SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(anteriormente denominada SILICIUS REAL ESTATE, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN
CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
2020**

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes) correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 en la sesión del 22 de junio de 2021, 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 22 de junio de 2021. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales Consolidadas son las mismas 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 de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes)

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes) (balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado del resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 22 de junio de 2021 y elaboradas 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 (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes)

Asimismo, declaran que el informe de gestión consolidado complementario a las cuentas anuales consolidadas incluye un análisis fiel de la evolución de los resultados empresariales y de la posición de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (anteriormente denominada Silicius Real Estate, S.L. y sociedades dependientes), así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

Madrid, 22 de junio de 2021.



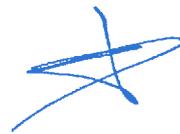
D. Ignacio Francisco Mencos Valdés
(Presidente del Consejo de Administración)



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



D. Marino Medina Martínez
(Vocal del Consejo de Administración)



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.
Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria**

(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)



**La Vital Centro Comercial y De Ocio,
S.L.U.**

**Persona física representante Juan Criado
Docando**

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(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 22 de junio de 2021, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración aprobó por unanimidad:
 - a) La formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.
 - b) La formulación de las Cuentas anuales consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
 - c) La reformulación de las Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de 2020.
- 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 22 de junio de 2021, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 30 de junio de 2021.

Vº. Bº. PRESIDENTE



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO



D. Luis Ortego Castañeda

ANEXO IV Informe de valoración de los activos de la Compañía



VALORACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198
www.gloval.es

Fecha de valoración: 30 de junio 2021
Fecha del informe: 15 de julio 2021

Julio 2021

SILICIUS REAL ESTATE
C/ Velázquez, 123 - 6º planta
28006 | Madrid

Estimados señores,

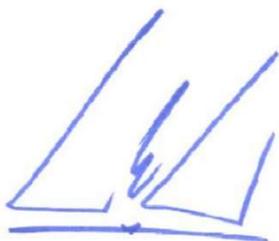
De acuerdo con los términos de nuestra propuesta de prestación de servicios de fecha 24 de junio de 2021, firmados entre la compañía que representan y GLOVAL, les presentamos las conclusiones de nuestro trabajo de valoración.

Este informe ha sido preparado con el propósito de proporcionar una la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la empresa a fecha 30 de junio de 2021. La valoración se ha realizado para su USO INTERNO, en el contexto de su incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2020), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2020) y conforme a la base de Valor de Mercado.

Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.



D. Antolín Arquillo Aguilera
Presidente
FRICS, Registered Valuer
Nº 1264093
Gloval Valuation, S.A.U.

INDICE

0_Resumen Ejecutivo.....	4
1_Instrucciones y términos de referencia.....	6
Instrucciones.....	6
Bases de Valoración.....	6
Enfoque de Valoración.....	6
Identificación de valorador(es) y sociedad RICS.....	6
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.....	7
Supuestos Generales y supuestos especiales.....	7
2_ Comprobaciones realizadas y documentación.....	8
Inspección del Activo(s).....	8
Comprobaciones, documentación analizada.....	8
3_Incertidumbre de valoración material. COVID-19.....	9
4_Coyuntura de mercado.....	10
5_Valoración.....	15
Identificación y Localización de los Activos.....	15
Caracterización de la cartera.....	16
Principales consideraciones de la Valoración.....	19
Base de Valoración.....	19
Enfoque de la Valoración.....	19
6_Resumen de Valores.....	21
7_Análisis de sensibilidad.....	23
ANEXO_ GLOSARIO de términos.....	24

0_Resumen Ejecutivo

Identificación de la Sociedad

GLOVAL VALUATION, S.A.U. (en lo sucesivo GLOVAL) acreditada por la RICS con número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Identificación del cliente y otros usuarios previstos

SILICIUS REAL ESTATE
C/ Velázquez, 123 - 6ª planta
28006 | Madrid

Finalidad de la valoración

La presente valoración de la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE, S.L. se realiza en el contexto de su incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Objeto de la valoración

Se corresponde a **43 activos, entre los que se incluyen unidades comerciales, oficinas, viviendas, hoteles, naves industriales y de uso logístico, plazas de aparcamiento, y usos complementarios (almacenes y terrazas), libres u ocupados en régimen de alquiler**, repartidos en distintas localizaciones. **La cartera de Silicius incluye 2 activos más, adquiridos durante el primer semestre del año 2021, habiéndose considerado para los mismos que su precio de transacción se ha realizado en condiciones de mercado.**

Derechos que se valoran

La valoración se realiza sobre el pleno dominio de los inmuebles, libre de cargas.

Base de valoración

La valoración se realiza sobre la base de "Valor de Mercado", definida como la *"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción"*.

Fecha de valoración

La fecha a que está referido el informe se corresponde a 30 de junio de 2021.
Fecha emisión del Informe: 14 de julio de 2021.

Incertidumbre de valoración material. (COVID-19):

Indicar que el informe de valoración se realiza considerando la información disponible y coyuntura de mercado existentes desde el segundo semestre de 2021. El brote del nuevo Coronavirus (Covid-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia mundial el 11 de marzo de 2020, afecta a la mayoría de las economías del Mundo, tanto en el ámbito macroeconómico como en el financiero.

Esto significa que nos enfrentamos a un conjunto de circunstancias con un cierto grado de incertidumbre y volatilidad en los diferentes sectores productivos y mercados financieros sin precedentes en las que basar un juicio. Por ello, la valoración podría contemplar un mayor grado de incertidumbre y un mayor nivel de cautela respecto a condiciones estables normalizadas. Dado el impacto futuro desconocido que el COVID-19 pueda arrojar al mercado inmobiliario, es recomendable realizar revisiones de estas con una mayor frecuencia.

Declaración de inexistencia de vínculos materiales

Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL.

GLOVAL y el valorador declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente.

GLOVAL y el valorador confirman la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Moneda adoptada en la valoración

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en euros (€).

Supuestos especiales u otras reservas

La valoración se ha realizado sin supuestos especiales.

Alcance de las investigaciones realizadas

Inspección física de los inmuebles.
 Información catastral descriptiva y gráfica del conjunto.
 Correspondencia con finca registral.
 Régimen protección pública.
 Comprobación Planeamiento Urbanístico.
 Servidumbres visibles.
 Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.
 Correspondencia con finca catastral.
 Estado de ocupación, uso y explotación.

Naturaleza y fuente de la información utilizadas

Se ha realizado el presente informe de valoración basándonos en la documentación e información facilitada por SILICIUS REAL ESTATE, en lo referido a los activos a valorar.

Se ha considerado que la información aportada por el cliente es fiable y razonable habiéndose aceptado en dichos términos. No se asumirá por parte de GLOVAL ni del técnico valorador ninguna responsabilidad derivada de la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta. Así mismo, esta sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación

Método o enfoque de valoración empleado:

La valoración se ha realizado aplicando un enfoque de capitalización, que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de Descuento de Flujos de Caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Opinión de valor

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado para la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE, incluyendo los activos adquiridos durante el primer semestre de 2021 a precios de mercado y sujeto a los Supuestos descritos en el mismo, es a fecha de 30 de junio de 2021 de:

781.615.142,38 €

(SETECIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS)

Atendiendo al porcentaje de participación de Silicius en sociedades participadas, el valor de la cartera asciende a 712.826.909€.

(*)Según hechos posteriores a la fecha de valoración, con fecha de 5 de julio de 2021 se adquiere el 3,74 % de Mazabi Tropicana, lo cual tiene un impacto en valoración de activos de 2.305.367 Euros, siendo el valor total incluyendo esta participación de 715.132.277 €

1 Instrucciones y términos de referencia

Instrucciones

Recibimos por parte de la Sociedad SILICIUS REAL ESTATE y según consta en el presupuesto de prestación de servicios de fecha 24 de junio de 2021, el encargo de realizar informe de valoración de parte de la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE (o sus sociedades participadas).

La valoración se realiza, para USO INTERNO, en el contexto de su incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición enero 2020), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2020).

No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro rojo, edición de enero 2020. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Libro Rojo.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los Términos de Contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo. Gloval dispone de un área de gestión de quejas a disposición del cliente.

Bases de Valoración

La base de valoración es el Valor de Mercado del activo(s), a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS, edición de enero de 2020 como:

Valor de Mercado. “Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Enfoque de Valoración

La valoración se realiza de acuerdo con un enfoque de capitalización que proporciona una aproximación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital a una fecha determinada.

El principal criterio de valoración para llevar a la determinación de dicho Valor de Mercado se basa en un enfoque de capitalización siguiendo el **método del DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA**. Dicho método, es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, y está sujeto al **análisis del proyecto inmobiliario más probable**, reconociendo de forma explícita el valor temporal de los flujos de fondos que se espera genere el activo a valorar en sí. El modelo aplicado considera en todo momento unidades monetarias reales.

Identificación de valorador(es) y sociedad RICS

El informe de valoración se ha realizado por un valorador acreditado “Fellow RICS, Registered Valuers”, debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Nombre completo: **Antolín Arquillo Aguilera, FRICS, Registered Valuer, nº 1264093**

GLOVAL VALUATION, S.A.U (en adelante Gloval), está acreditada por la RICS con número de Registro **043086** con fecha de alta del 04/08/2015.

Gloval y los Valoradores, declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad, imparcialidad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente. El valorador tiene la calidad de Externo al cliente.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo. No se admite responsabilidad alguna frente a terceros ni por la totalidad ni por parte del mismo, ni hacer referencias al mismo de manera parcial o total, ni tampoco pueda publicarse en ningún documento, circular, o en cualquier otra forma o medio de comunicación, sin la aprobación por escrito de Gloval sobre el texto a publicar.

Supuestos Generales y supuestos especiales

Aceptamos como completa y correcta la información que nos proporcionan las fuentes tanto públicas como las recibidas por la propiedad referentes al activo, listado de arrendatarios y rent roll del mismo. Suponemos, a menos que se informe lo contrario, que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la consideramos como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con el activo a valorar. La valoración se ha realizado, habiéndose considerado la participación en la plena propiedad de SILICIUS REAL ESTATE (os sus participadas) de acuerdo con la documentación registral facilitada.

No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. Los activos se valoran teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres, por lo que se presume que estos son suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

No hemos realizado mediciones “in situ” o sobre planos a escala, del activo(s) objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Al respecto de solares y obras en Curso, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir, así como al número de unidades precomercializadas a fecha de valoración. No se ha dispuesto de cédulas o certificados urbanísticos, habiendo obtenido la información relativa a su aprovechamiento tras consulta con los servicios técnicos de los ayuntamientos.

Todos los activos disponen de título de propiedad adecuado para su comercialización. Hemos asumido para su valoración que se encuentra libre de cargas y gravámenes. Que el activo(s) se ha promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual. El activo(s) no se encuentra afectado negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras. Que el inmueble(s) cumple con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental referido al activo(s). Gloval no ha realizado, ni tiene constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones ni inspeccionado elementos externos como la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Podemos afirmar que disponemos del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro rojo de la RICS.

Supuestos Especiales

De acuerdo con la RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Libro Rojo define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES. **La presente valoración se ha realizado sin considerar supuestos especiales.**

2_ Comprobaciones realizadas y documentación

Inspección del Activo(s)

Las propiedades (activos) han sido inspeccionadas por personal cualificado y competente del departamento de valoraciones de Gloval. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, aunque limitadas a las áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.

A efectos de la valoración, hemos asumido que los inmuebles que no han podido ser inspeccionados, presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

Comprobaciones, documentación analizada

La documentación aportada por el cliente necesaria para realizar la valoración y que hemos verificado ha sido:

- .- Relación de inmuebles objeto de valoración.
- .- Cuadro de arrendamientos actualizado (rent roll) para el activo(s) en renta a fecha de valoración.
- .- Situación urbanística.
- .- Información/documentación registral.

No hemos llevado a cabo investigaciones ni inspeccionado elementos externos como la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

3_Incertidumbre de valoración material. COVID-19

El brote del nuevo coronavirus (COVID-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud como una "pandemia global" el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado los mercados mundiales, viéndose afectada la actividad económica en multitud de sectores. Esto significa que nos enfrentamos a un conjunto de circunstancias con un notable grado de incertidumbre y volatilidad en los diferentes sectores productivos y mercados financieros sin precedentes en las que basar un juicio.

El impacto a corto plazo en el crecimiento económico, la actividad empresarial y el comportamiento individual es evidente, y aunque para algunos sectores se ha producido una cierta recuperación en el segundo semestre de 2020, dado el transcurso de la pandemia, muchos siguen sin visos de recuperación. Aunque está prevista que tras el proceso de vacunación se pueda dar una recuperación general a partir del segundo semestre de 2021, la trayectoria exacta es desconocida. Por ello, y siguiendo las bases establecidas en las normas RICS VPS 3 y VPGA 10, se pone de manifiesto la existencia de una incertidumbre material en la valoración y las valoraciones contemplan mayor nivel de cautela, respecto a condiciones estables normalizadas. Dado el impacto futuro desconocido que el COVID-19 pueda arrojar al mercado inmobiliario, es recomendable realizar revisiones de estas, con una mayor frecuencia.

En relación a lo anterior, se han creado las condiciones para que tras la normalización se produzca una reactivación en el nivel de transacciones en todos sus ámbitos, se consolide y experimente un nivel de actividad significativo, sostenido y constante

Se espera un considerable crecimiento de las principales variables económicas que conduzca hacia un notable rebote del crecimiento, favorecido por el levantamiento de las restricciones a la movilidad que permitirán, en general, la reapertura de negocios, en particular en la hostelería, ocio y restauración.

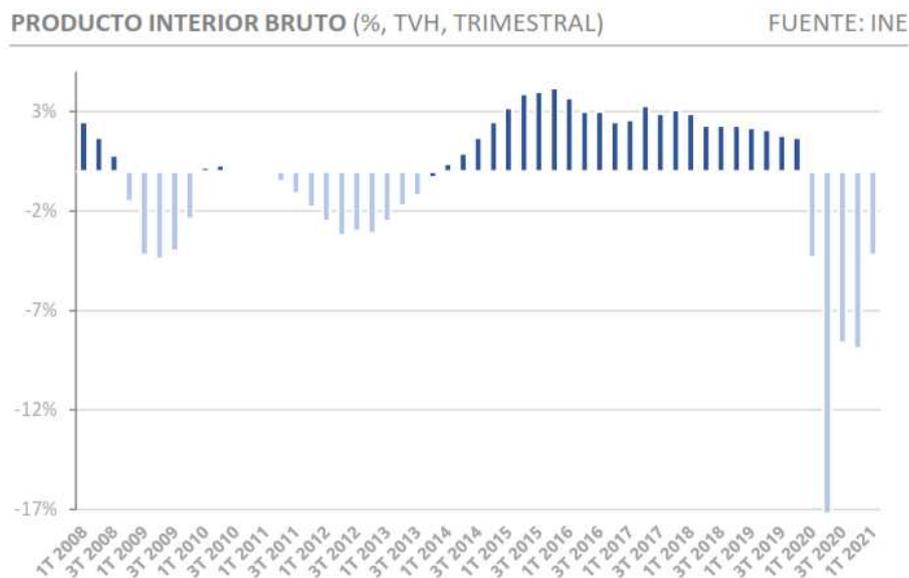
A esta reactivación se une la recuperación del sector turístico, dada la influencia que este tiene sobre el PIB. El comienzo de la recuperación de la demanda turística debe tener como punto de partida el periodo de verano, en mayor medida para el turismo nacional, y en menor medida para el turismo extranjero, supeditado a la normalización de vuelos aéreos y restricciones entre países.

Atendiendo a las características del portfolio de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE los principales riesgos con los que se enfrenta la empresa son el deterioro de la actividad económica y por tanto una caída de la demanda de alquiler de espacios, revisión de condiciones contractuales y morosidad. Esta situación implica una pérdida de valor capitalizada por dos factores, un ajuste en ingresos y el aumento de las tasas de riesgo.

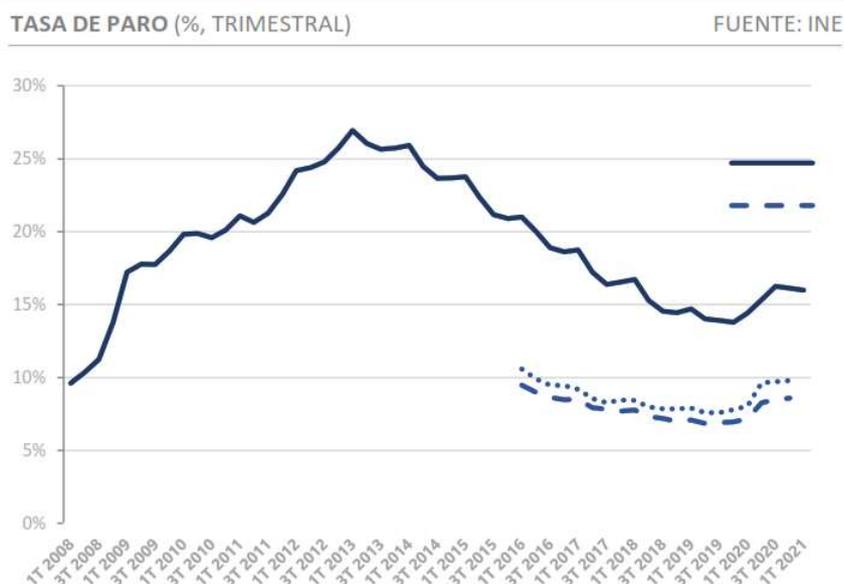
Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas en la valoración, que ayudan a obtener valores que se posicionen dentro de un escenario prudente. Asimismo, se realiza un análisis de sensibilidad sobre la variable tasa de descuento.

4_Coyuntura de mercado

CONTEXTO ECONÓMICO. Después de que el PIB español registrara una caída histórica del -21,6% en el segundo trimestre de 2020, parece que, aun manteniéndose en negativo en el presente año, encadena tres trimestres de mejora continuada, recuperándose del -9,0% a un -4,2% en el primer trimestre de 2021. Cifra muy similar al -4,3% del primer trimestre de 2020.



Las cifras de desempleo presentan una leve recuperación en la tasa de paro, respecto a los últimos trimestres, con los dos últimos trimestres con una recuperación mínima, pasando del 16,26% en el tercer trimestre de 2020 al 16,13% del cuarto y 15,98% del primer trimestre de 2021, todavía por encima del 14,41% del primer trimestre del año 2020.



Las previsiones indican que este es el año de la recuperación, pasando de estimaciones negativas a positivas. El año anterior el PIB se cerró en un -10,8%, esperándose para el presente año un +6,8 (Bde).

El año en el que llegarán los fondos europeos, España tendrá previsiblemente una recuperación por encima de la media europea, que se proyecta un 4,3% según la Comisión Europea.

PREVISIONES MACROECONÓMICAS 2021/2023 (%)

FUENTE: Bde



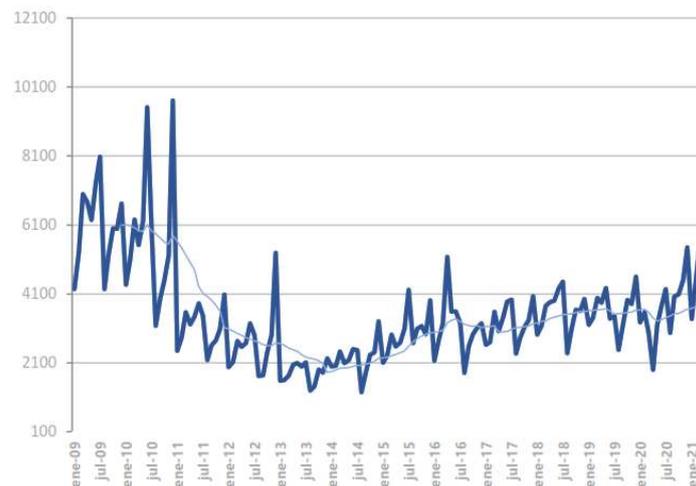
PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS.

	2018	2019	2020	Trend	III Trim 20	IV Trim 20	I Trim 21
PIB p.m. (P. Corrientes ajustados de estacionalidad y calendario)	3,6	3,4	-9,9	●	-7,4	-8,2	-3,3
Gasto en consumo final (hogares, ISFLSH, AAPP), P. corrientes	3,4	2,6	-7,7	●	-5,6	-5,8	-0,9
Inversión en construcción (FBCF), P. corrientes	12,2	5,9	-11,7	●	-8,8	-9,6	-9,5
Inversión en Viviendas	15,7	9,5	-13,5	●	-12,1	-14,1	-9,5
Inversión en Otros Edificios y Construcciones	8,1	1,3	-9,3	●	-4,2	-3,1	-9,5
Inversión en Bienes de Equipo (FBCF), P. corrientes	6,2	7,0	-11,2	●	-5,4	-2,6	5,7
Exportaciones, P. corrientes	3,6	2,6	-20,9	●	-20,9	-17,1	-9,0
Importaciones, P. corrientes	6,5	1,6	-17,6	●	-18,6	-11,9	-6,5
VAB Industria, P. corrientes	2,7	3,8	-8,5	●	-3,5	-1,5	5,0
VAB Construcción, P. corrientes	7,3	9,0	-11,8	●	-7,4	-10,4	-7,0
VAB Servicios, P. corrientes	3,4	3,4	-10,0	●	-8,3	-9,7	-4,4
VAB Actividades Inmobiliarias	3,6	3,5	-1,2	●	0,2	-1,5	-0,7
Indicador de Confianza del Consumidor (ICC)	98,3	89,3	60,0	●	50,8	55,8	64,9
Indicador de Confianza Comercio Minorista	10,8	4,8	-19,9	●	-25,3	-22,7	-25,3
Matriculaciones de Automóviles Turismos (número)	1.321.438	1.258.249	851.215	●	255.583	255.777	186.064
PMI Sector Servicios (CVE), Neutro=50	54,8	53,9	40,3	●	47,3	43,0	44,3

	2018	2019	2020	Trend	II Trim 20	III Trim 20	IV Trim 20
Población Activa. EPA	0,3	1,0	-1,3	●	-0,8	-0,4	-0,6
Población Ocupada. EPA	2,7	2,3	-2,9	●	-3,5	-3,1	-2,4
Tasa de Paro	15,3	14,1	15,5	●	16,3	16,1	16,0
Afiliados a la Seguridad Social	3,2	2,6	-2,2	●	-2,9	-1,7	-0,5
Paro Registrado	-6,5	-4,0	17,8	●	24,0	21,2	18,7
Índice de Precios de Consumo (IPC)	1,7	0,7	-0,3	●	-0,5	-0,7	0,6
Índice Armonizado Precios consumo (IAPC)	1,7	0,8	-0,3	●	-0,6	-0,8	-0,5
Índice Producción Industrial (IPI)	0,7	0,7	-9,2	●	-4,2	-2,3	1,3
Índice Precios Industriales (IPII)	3,0	-0,4	-4,3	●	-3,9	-2,8	2,6
Coste Laboral (trabajador y mes)	1,0	2,2	-2,2	●	-1,1	-0,1	-
IBEX 35 (dato último día mes)	-15,0	11,8	-15,5	●	-27,4	-15,5	26,5
Euribor 3 meses (promedio)	-0,32	-0,36	-0,43	●	-0,47	-0,52	-0,54
Euribor 12 meses (promedio)	-0,17	-0,22	-0,30	●	-0,35	-0,48	-0,50
Bono a 10 años. España	1,42	0,66	0,38	●	0,32	0,10	0,20
Primo de Riesgo España (puntos básicos)	98	83	85	●	79	67	63
Licitación oficial. Anuncio BOE.	-14,6	12,9	8,0	●	14,0	65,9	-41,0
Edificación	-28,9	17,0	35,5	●	114,6	25,9	-59,0
Ingeniería Civil	-7,3	11,3	-3,4	●	-13,2	108,2	-34,4
Consumo Aparente de Cemento	8,6	9,4	-9,6	●	-1,8	-1,6	7,7
Coste salarial TOTAL por trabajador y mes. Construcción	1,4	1,7	-0,8	●	0,49	1,55	-
Paro registrado en construcción (promedio miles)	283,5	259,2	302,7	●	301,0	305,3	311,3
Afiliados S.S. construcción. Régimen general (miles)	813,0	865,5	836,7	●	856,2	854,8	856,0
Parque de viviendas. TOTAL estimado (número)	25.083.541	25.067.355	25.064.564		25.063.313	25.067.456	-
Visados Obra Nueva TOTAL (número)	30.543	31.476	27968	●	7003	7.843	8.290
Viviendas	25.751	26.644	23.939	●	6.033	6.637	7.177
Edificios uso industrial, oficinas, etc	4.792	4.832	4.029	●	970	1.206	1.113
Visados ampliación y/o reforma. TOTAL Edificios (número)	36.017	38.476	33.704	●	8.732	9.518	9.486
Certificación Fin de Obra: TOTAL Edificios (número)	37904	48.025	47.616	●	12.192	14.445	12.173
Stock de Vivienda Nueva (número)	459003	457.109	-		-	-	-
Viviendas Libres Iniciadas (número)	91.477	96.353	75.820	●	17016	20.052	-
Transacciones de Viviendas TOTAL (número)	586.397	574.046	489.332	●	132.724	160.530	132.495
Viviendas Libres Terminadas (número)	58.853	71.562	77.531	●	20.803	22.782	-
Transacciones de suelos. TOTAL MFOM (número)	21.901	19.047	16.207	●	4.260	6.719	-
Precio de la Vivienda / Renta Bruta Disponible por Hogar (años)	6,8	7,0	7,2	●	7,3	7,3	-
Tasaciones de viviendas. TOTAL (número)	862.414	827.390	817.095	●	215.443	241.325	227.086
Hipotecas Constituidas sobre Viviendas (número)	348.326	361.291	336.194	●	72.717	83.132	96.051
Esfuerzo Teórico anual de Accesibilidad a la Vivienda (porcentaje)	30,0	30,8	30,7	●	31,2	30,8	-
Crédito a los Hogares para compra de vivienda	-2,0	-1,2	-1,4	●	-1,6	-1,2	-0,8
Valor Tasado de la Vivienda Libre (€/m²)	1.590,7	1.641,2	1.623,1	●	1.619,6	1.622,3	1.625,4
Rentabilidad Bruta por Alquiler (%)	4,0	3,8	3,3	●	3,7	3,7	3,7
PER (Price Earnings Ratio). Basado en Yield bruto de BdE (años)	25	26	27	●	27	27	27

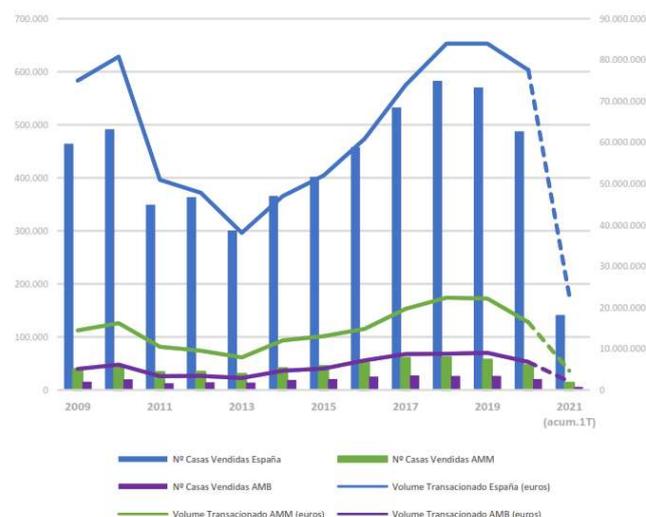
SEGMENTO RESIDENCIAL. El año 2020 se cerró con la concesión de 43.970 millones de euros en préstamos para vivienda en nuevas operaciones, con una media mensual de 3.664 millones de euros. En lo que llevamos de año ya se han concedido 18.384 millones un 56% más que lo que se había concedido en el año anterior en las mismas fechas.

CONCESIONES DE CRÉDITO NUEVO AL HOGAR (M€) FUENTE: BdE



En el 1T de 2021, se han vendido 141.447 unidades en España, un descenso del 12% respecto al 4º trimestre del año anterior y un aumento del 22% respecto del 1º trimestre de 2020, por encima de la media trimestral del año pasado fijada en 121.839 unidades. El volumen de ventas ascendió a 22.910 millones de euros, un 11% por debajo del trimestre anterior un 27% por encima respecto al 1º trimestre de 2020. Las Áreas Metropolitanas de Madrid y Barcelona registraron descensos trimestrales del 9% y 2% en el número de transacciones, pero con ascensos del 17% y 12% respecto al mismo trimestre del año anterior. En cuanto al volumen de ventas en el Área Metropolitana de Madrid descendió un 11%, pero con un ascenso del 7% respecto al 1º trimestre de 2020. El Área Metropolitana de Barcelona registró aumento del 6% y del 14% considerando el mismo trimestre de 2020.

TRANSACCIONES DE VIVIENDA (NÚMERO Y VOLUMEN) FUENTE: INE



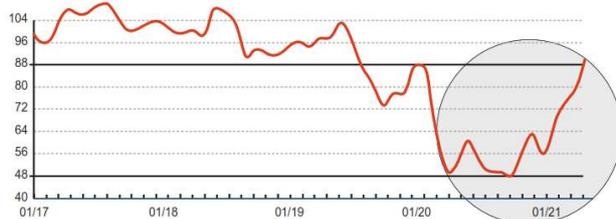
SEGMENTO LOGÍSTICA/INDUSTRIAL. Continúa el interés por parte de promotores como de inversor final en el inmologístico a pesar de las compresiones en general de las yields (la logística del transporte en España alcanza representa casi cerca del 10% del PIB). Por ubicaciones, las clásicas de Madrid y Barcelona como mercados maduros, Valencia que va consolidándose, Málaga y Sevilla en el sur y en el norte, a pesar de la escasez de suelo para este uso, el interés es notable. Se mantiene la expansión del E-commerce, más activa desde la llegada de la pandemia, que por otra parte ha servido como agente acelerador de la misma. Están entrando nuevos “players” que necesitan adquirir cuota de mercado lo que pueden provocar calentones en rentas y/o precios.

SEGMENTO OFICINAS. A medida que se van consolidando los niveles de vacunación entre la población, se irá recuperando la incorporación de empleados y personal a las empresas de manera presencial, factor importante para restablecer la actividad económica y empresarial a nivel mundial. El segmento de oficinas juega un papel primordial en la vuelta al trabajo, aunque será necesario establecer diseños de modelos de gestión que sean flexibles, combinando lo presencial con remoto, y siempre albergando medidas que aporten seguridad a clientes, empleados y directivos (mascarillas, accesos, separación de puestos, etc.).

SEGMENTO RETAIL. De todas las categorías que se engloban en este segmento, se puede decir que el único que está en auge y despierta el interés de los inversores, por el momento, es el segmento de los supermercados, tanto a nivel de barrio o dentro de la ciudad, como en parques de medianas, haciendo de locomotoras de los mismos. El interés y afluencia del público a visitar y pasar tiempo tanto en Centros Comerciales calles comerciales prime (High Street), irán aumentando a medida que los niveles de inmunización vayan alcanzando la totalidad, por cuestiones obvias de seguridad. Somos defensores de la presencia física de retailers y público supone una relación más estrecha y directa.

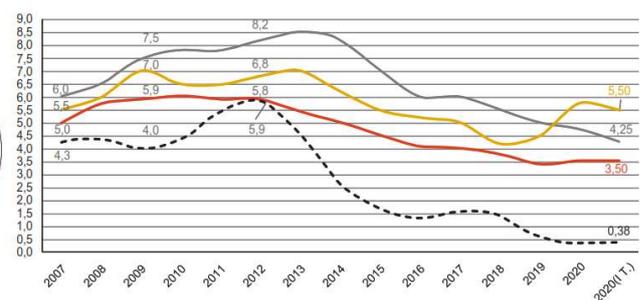
SEGMENTO HOTELERO. Todo apunta a que el segmento hotelero en España va generando movimiento. España es esclava del turismo y los permisos y autorizaciones por parte de países del Mundo a visitar nuestro país es un factor clave para su recuperación, especialmente los procedentes de UK, Alemania, Francia, EEUU, etc. Los próximos meses (verano) son claves para mitigar pérdidas y volver a generar empleo directo e indirecto por parte de los hoteleros. El mercado de inversión está a la espera que pase el verano. Hay hoteles en venta y compradores con ganas de comprar, pero actualmente existe desajuste importante en los precios. Parece que el interés hoy se decanta por Madrid, Barcelona, Bilbao, Sevilla y Málaga, más que el vacacional.

Gráfico 3:
Índice de clima del consumidor (ICC).
Saldo Neto.



Fuente: CIS e ICO. Gloval research.

Gráfico 4:
Rendimientos del Sector Inmobiliario
vs Bono 10 años. I sem 2021.



Fuente: Mercado. (*): Gloval research

5_Valoración

Identificación y Localización de los Activos

Valoración de: Valoración de 43 activos inmobiliarios

Dirección: Varios emplazamientos

La titularidad de los inmuebles recae sobre SILICIUS REAL ESTATE o participada en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

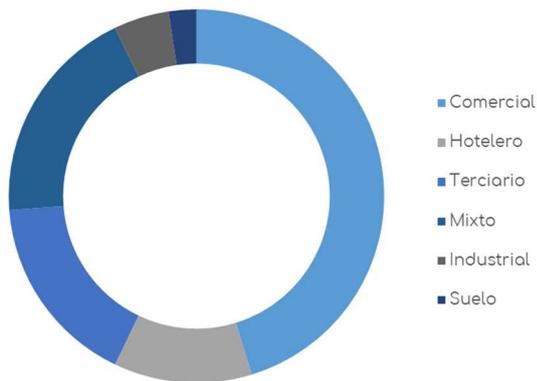
Id	VIA	CALLE	#	C_P	LOCALI	PROVIN	USO
1001	C/	BLANCA DE NAVARRA	10	28010	MADRID	MADRID	Comercial
1002	Pº.	DE LA CASTELLANA	178	28046	MADRID	MADRID	Comercial
1003	Pº.	YESERIAS	9	28005	MADRID	MADRID	Comercial
1005	C/	HOTEL CONIL PARK		11140	CONIL DE LA FRONTERA	CADIZ	Hotelero
1006	C/	AMARA	20	20006	DONOSTIA / SAN SEBASTIAN	GIPUZKOA	Comercial
1007	C/	VELAZQUEZ	136	28006	MADRID	MADRID	Comercial
1008	C/	VELAZQUEZ	123	28006	MADRID	MADRID	Mixto
1009	C/	OBENQUE	4	28042	MADRID	MADRID	Terciario
1010	AVDA	ARAGÓN	148	36207	VIGO	PONTEVEDRA	Comercial
1011	PL.	FERNANDEZ DURO	3	49003	ZAMORA	ZAMORA	Mixto
1012	C/	SAN ONOFRE	5	28004	MADRID	MADRID	Mixto
1013	C/	SAN JOAQUIN	8	28004	MADRID	MADRID	Comercial
1014	C/	FELIPE V	2	28013	MADRID	MADRID	Comercial
1015	C/	CONDE DE PEÑALVER	60	28006	MADRID	MADRID	Comercial
1016	Pº.	LA HABANA	16	28036	MADRID	MADRID	Comercial
1017	C/	RIU SEGURA	7	46930	QUART DE POBLET	VALENCIA	Industrial
1018	PL.	MAYOR	6	28012	MADRID	MADRID	Mixto
1019	POLR	TEKNOLOGI ELKARTEGIA	222	48170	ZAMUDIO	BIZKAIA	Terciario
1021	C/	KAREAGA	109	48903	BARAKALDO	BIZKAIA	Industrial
1022	C/	EDUARDO DATO	12	1005	VITORIA-GASTEIZ	ARABA	Terciario
1023	C/	LOS MADRAZO	06.10	28014	MADRID	MADRID	Mixto
1024	C/	BRUJULA	S/N	11379	GUADACORTE	CADIZ	Comercial
1025	C/	PUNTA REINA, DE LA	58	7680	CALA ANGUILA-CALA MENDIA	BALEARES	Hotelero
1026	AVDA	EUROPA, DE	231	12006	CASTELLON DE LA PLANA	CASTELLON	Comercial
1027	AVDA	VICTOR GARRIGOS	9	30110	CHURRA	MURCIA	Comercial
1028	AVDA	SANT JORDI	6	43201	REUS	TARRAGONA	Comercial
1029	AVDA	RIO GUADALQUIVIR	14	28906	GETAFE	MADRID	Comercial
1031	C/	MARTIN IRIARTE	2	28290	ROZAS DE MADRID (LAS)	MADRID	Comercial
1031_2	C/	MARTIN IRIARTE	2	28290	ROZAS DE MADRID (LAS)	MADRID	Hotelero
1032	C/	ROMA	1	28918	ALCORCON	MADRID	Comercial
1033	C/	ESTAMBUL	12	28918	ALCORCON	MADRID	Comercial
1034	C/	MARIE CURIE	9	28521	RIVAS-VACIAMADRID	MADRID	Terciario
1035	C/	CARRETAS	10	28012	MADRID	MADRID	Hotelero
1036	Pº.	GENERAL DAVILA	87	39001	SANTANDER	CANTABRIA	Terciario
1037	C/	RECOLETOS	23	28001	MADRID	MADRID	Terciario
1038	C/	CALA DOMINGOS	SN	7689	CALAS DE MALLORCA	BALEARES	Hotelero
1039	C/	ADRIANO	S/N	29688	SALADILLO-BENAMARA	MALAGA	Hotelero
1040	C/	ATOCHA	08.10	28012	MADRID	MADRID	Mixto
1041	C/	ANTXURIETA	04.08	31620	OLAZ	NAVARRA	Mixto
1041_2	C/	ANTXURIETA		31620	OLAZ	NAVARRA	Suelo
1042		ROUTE D'ARLON	130		LUXEMBURGO	LUXEMBURGO	Comercial
1043		VAUXHALL BRIDGE ROAD	166		LONDRES	LONDRES	Comercial
1044		REGULIERSDWARSTRAAT	90-92		AMSTERDAM	AMSTERDAM	Terciario

Durante el primer semestre de 2021 se adquieren dos activos más

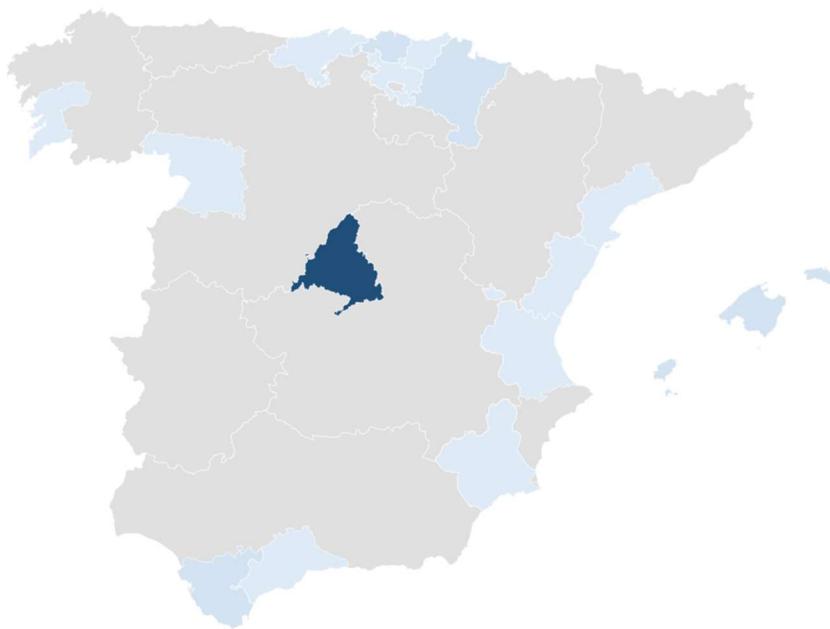
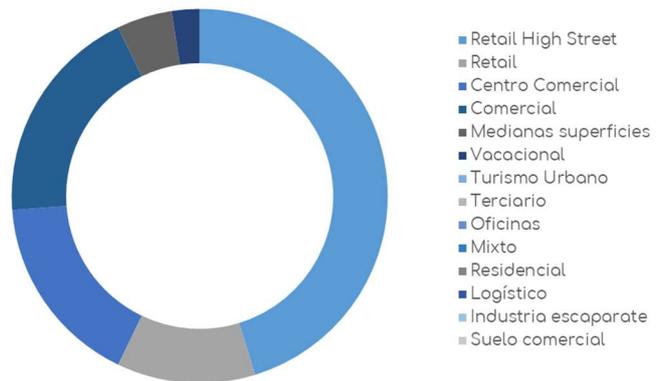
ID Activo	Activo	Ciudad	Uso
1045	HOTEL BENIANCOLLET	SANT LLUIS	Hotelero
1046	CONFORAMA TENERIFE	S.C DE LA LAGUNA	Comercial

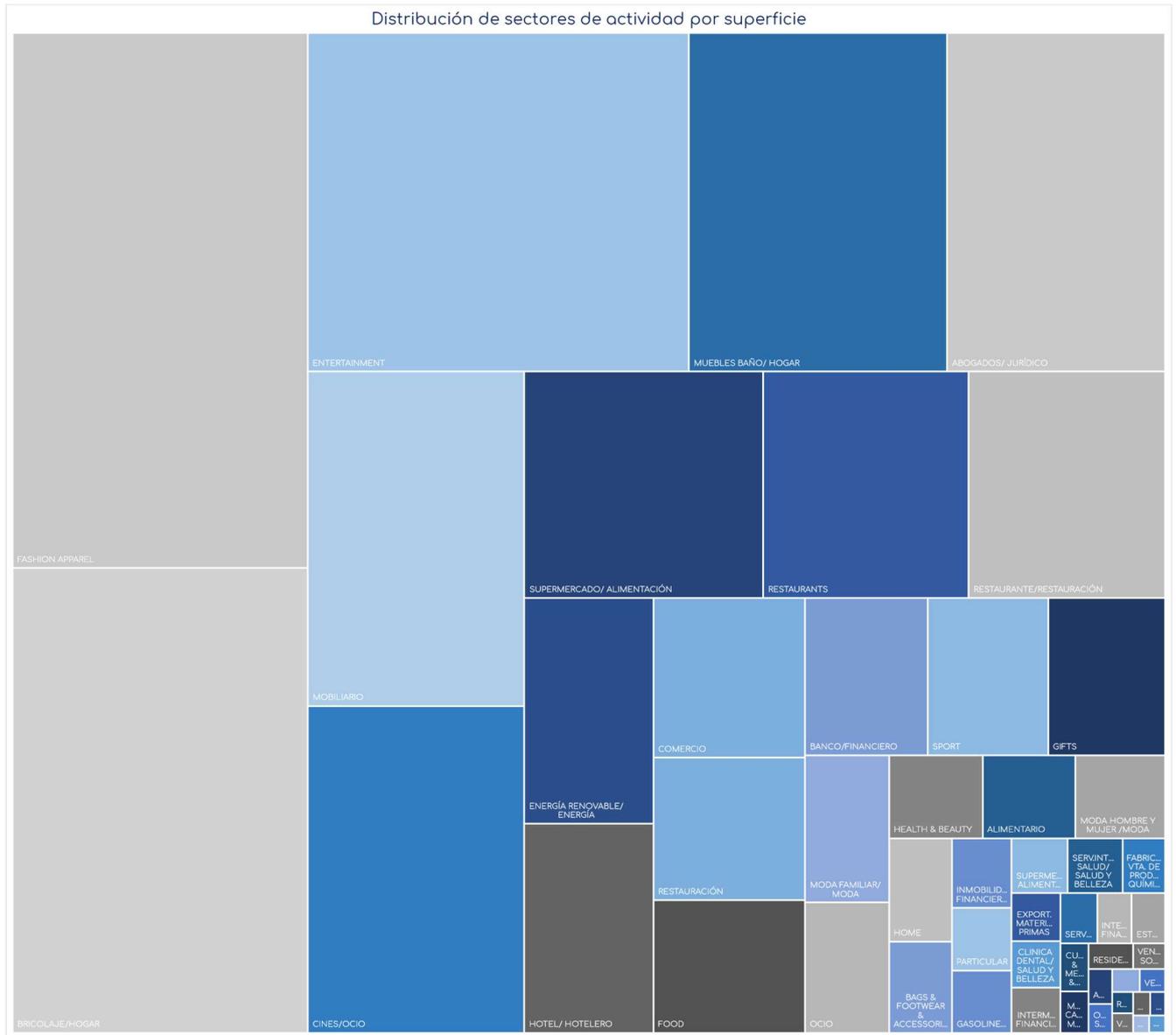
Caracterización de la cartera

Distribución de activos por uso

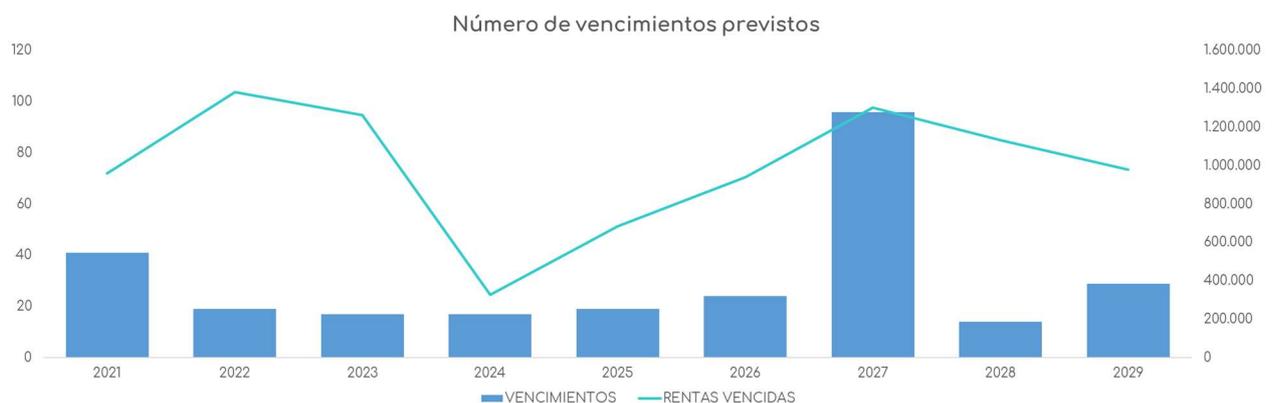


Distribución de activos por tipología





Tipología	Superficie m ²
Retail	158.751,57
Oficinas	62.729,12
Residencial	7.128,44
Hotel - SBA	61.959,29
Hotel - N° Hab	1.000,00
Logístico/Ind	13.192,18
PK - SBA	56.176,11
PK - Ud	1.238,00
Almacén	3.085,30
Terraza	441,10



Principales consideraciones de la Valoración

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, definido por la RICS, según se ha reflejado en las Bases de Valoración de este informe. No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compra-venta, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA y los honorarios de intermediación en la operación de compra-venta.

A efectos de la valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, ni subvenciones, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar al activo(s).

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión de Valor de Mercado del activo(s) conforme a la definición del término a fecha de valoración, lo que conlleva que se asume una comercialización adecuada del activo(s) y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración. No se ha incluido ningún valor adicional atribuible al Fondo de comercio.

Los precios de salida del activo(s) son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

Base de Valoración

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

“cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.”

Enfoque de la Valoración

Este enfoque de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo de la duración de los contratos actualmente vigentes, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado. Este método se utiliza siempre en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, teniendo estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, morosidad, gastos repercutidos y no repercutidos, así como, el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo.

El horizonte de planificación y modelización de rentas se ha establecido en 10 años, considerando a partir de ese momento un valor de salida (exit value) que tiene en consideración una hipotética desinversión, obtenido a partir de las rentas vigentes en el momento de la salida y por aplicación de una exit yield de mercado y descontados gastos de venta.

Cuando es necesario se han considerado Capex inicial para considerar la inversión necesaria de puesta en funcionamiento/servicio del inmueble.

PRINCIPALES VARIABLES EN LA VALORACIÓN

Id	Activo	Superficie (m ²)	Renta bruta (€/año)	USO	Tipología	Tasa descuento	Exit yield
1001	BLANCA NAVARRA 10	324,30	54.000,00	Comercial	Retail High Street	5,50%	4,00%
1002	CASTELLANA 180	1.061,30	1.135.184,40	Comercial	Retail High Street	5,75%	4,25%
1003	YESERIAS 9	727,00	55.722,00	Comercial	Retail	6,50%	5,00%
1005	CONIL	7.721,58	1.088.445,96	Hotelero	Vacacional	7,75%	6,25%
1006	AMARA 20	1.976,00	334.608,12	Comercial	Retail High Street	6,00%	4,50%
1007	VELAZQUEZ 136-138	6.051,16	36.792,00	Comercial	Retail High Street	5,50%	4,00%
1008	VELAZQUEZ 123	2.516,91	830.994,96	Mixto	Terciario	5,50%	4,00%
1009	OBENQUE	10.480,65	818.252,74	Terciario	Oficinas	7,00%	5,50%
1010	AVDA. ARAGÓN 148-150	5.715,80	455.767,56	Comercial	Retail	6,45%	4,95%
1011	FERNANDEZ DURO 3	3.362,56	541.926,96	Mixto	Mixto	7,00%	5,50%
1012	SAN ONOFRE 5	3.598,43	598.000,08	Mixto	Mixto	5,75%	4,25%
1013	SAN JOAQUIN 8	435,84	115.507,92	Comercial	Retail High Street	5,75%	4,25%
1014	FELIPE V, 2	78,00	24.000,00	Comercial	Retail High Street	5,50%	4,00%
1015	CONDE DE PEÑALVER, 60	209,20	80.400,00	Comercial	Retail High Street	5,75%	4,25%
1016	PASEO DE LA HABANA, 16	259,21	78.000,00	Comercial	Retail High Street	5,75%	4,25%
1017	NAVES RIU	12.403,78	323.575,80	Industrial	Logístico	7,75%	6,25%
1018	PLAZA MAYOR, 6	313,00	91.075,92	Mixto	Mixto	5,75%	4,25%
1019	EDIFICIO ZAMUDIO	4.131,00	426.648,96	Terciario	Oficinas	6,25%	4,75%
1021	CAREAGA 109	3.211,92	0,00	Industrial	Industria escaparate	8,25%	6,75%
1022	EDUARDO DATO 12	2.485,81	426.000,00	Terciario	Oficinas	5,75%	4,25%
1023	MADRAZO	6.192,25	174.058,92	Mixto	Mixto	5,50%	3,50%
1024	C.C. BAHIA PLAZA	19.428,25	1.455.776,36	Comercial	Centro Comercial	7,50%	6,00%
1025	CALA MANDIA	7.437,14	797.872,68	Hotelero	Vacacional	8,50%	6,00%
1026	CONFORAMA CASTELLÓN	8.544,81	930.468,00	Comercial	Medianas superficies	7,50%	6,00%
1027	C.C. THADER	48.093,37	3.845.846,52	Comercial	Centro Comercial	7,50%	6,00%
1028	C.C. LA FIRA	29.071,23	4.622.570,39	Comercial	Centro Comercial	7,00%	5,50%
1029	NASSICA (GETAFE)	19.484,83	899.113,20	Comercial	Medianas superficies	6,25%	4,75%
1031	LAS MATAS	2.416,32	336.662,88	Comercial	Retail	7,00%	5,50%
1031_2	LAS MATAS HOTEL	2.772,40	360.000,00	Hotelero	Turismo Urbano	8,24%	6,74%
1032	PARQUE OESTE P48	1.735,25	250.468,32	Comercial	Medianas superficies	6,25%	4,75%
1033	PARQUE OESTE P47	1.577,60	0,00	Comercial	Medianas superficies	6,25%	4,75%
1034	MARIE CURIE	80.706,00	0,00	Terciario	Oficinas	7,50%	5,50%
1035	CARRETAS	10.246,93	3.303.000,00	Hotelero	Turismo Urbano	7,00%	4,50%
1036	GENERAL DÁVILA	9.229,67	1.788.329,16	Terciario	Oficinas	6,45%	4,95%
1037	RECOLETOS	2.109,84	397.119,48	Terciario	Oficinas	5,50%	4,00%
1038	TROPICANA	17.628,00	3.481.500,00	Hotelero	Vacacional	7,50%	6,00%
1039	COSTALITA	18.282,18	2.133.250,00	Hotelero	Vacacional	7,50%	6,00%
1040	ATOCHA	7781,62	0,00	Mixto	Residencial	8,60%	4,10%
1041	PARQUE OLAZ	1.540,40	197.142,08	Mixto	Comercial	7,00%	5,50%
1041_2	PARQUE OLAZ SUELO	7.374,07	0,00	Suelo	Comercial	13,50%	6,00%
1042	LUXEMBURGO	603,93	130.632,00	Comercial	Retail	7,50%	6,00%
1043	LONDRES	159,69	134.550,00	Comercial	Retail	7,00%	5,50%
1044	AMSTERDAM	1.765,50	297.924,00	Terciario	Oficinas	6,25%	4,75%

6 Resumen de Valores

Como resultado del análisis realizado y a nuestro juicio profesional consideramos que el Valor de Mercado de los Activos objeto de valoración y de acuerdo con los supuestos generales y especiales definidos anteriormente se resumen en el siguiente cuadro:

Expediente GloVal	ID Activo	Activo	Ciudad	Valor de mercado (€)
980120211088581 D	1001	BLANCA NAVARRA 10	MADRID	1.333.901,25
980120211088581 B	1002	CASTELLANA 180	MADRID	20.410.833,64
980120211088581 C	1003	YESERIAS 9	MADRID	1.519.831,25
980120211088581 E	1005	CONIL	CONIL DE LA FRONTERA	17.380.955,48
980120211088581 G	1006	AMARA 20	SAN SEBASTIAN	6.449.217,64
980120211088581 A	1007	VELAZQUEZ 136-138	MADRID	20.904.654,31
980120211088581 H	1008	VELAZQUEZ 123	MADRID	23.094.525,19
980120211088581 F	1009	OBENQUE	MADRID	15.885.150,48
980120211088581 I	1010	AVDA. ARAGÓN 148-150	VIGO	7.770.487,35
980120211088581 J	1011	FERNANDEZ DURO 3	ZAMORA	9.340.914,80
980120211088581 M	1012	SAN ONOFRE 5	MADRID	12.847.436,72
980120211088581 N	1013	SAN JOAQUIN 8	MADRID	2.527.910,21
980120211088581 Q	1014	FELIPE V, 2	MADRID	1.663.319,51
980120211088581 P	1015	CONDE DE PEÑALVER, 60	MADRID	1.739.729,45
980120211088581 O	1016	PASEO DE LA HABANA, 16	MADRID	1.696.550,21
980120211088581 S	1017	NAVES RIU	VALENCIA	4.956.553,22
980120211088581 R	1018	PLAZA MAYOR, 6	MADRID	2.226.030,10
980120211088581 K	1019	EDIFICIO ZAMUDIO	ZAMUDIO	6.893.983,79
980120211088581 L	1021	CAREAGA 109	BARAKALDO	3.375.259,01
980120211088581 T	1022	EDUARDO DATO 12	VITORIA-GASTEIZ	10.414.691,10
980120211088581 U	1023	MADRAZO (SILICIUS)	MADRID	43.668.474,23
980120211088581 W	1024	C.C. BAHIA PLAZA	CADIZ	18.847.093,30
980120211088581 X	1025	CALA MANDIA	MALLORCA	5.002.576,06
980120211088581 Y	1026	CONFORAMA (CASTELLÓN)	CASTELLON DE LA PLANA	14.077.672,47
980120211088581 A A	1027	C.C. THADER	MURCIA	78.457.776,91
980120211088581 Z	1028	C.C. LA FIRA	TARRAGONA	81.818.208,83
980120211088581 A B	1029	NASSICA (GETAFE)	GETAFE	16.521.614,97
980120211088581 A E	1031	LAS MATAS	LAS ROZAS	6.030.024,54
980120211088581 A E	1031	LAS MATAS HOTELERO	LAS ROZAS	4.388.079,49
980120211088581 A C	1032	PARQUE OESTE PARC.48 (CL ROMA)	ALCORCON	4.396.376,92
980120211088581 A D	1033	PARQUE OESTE PARC.47 (CL ESTAMBUL)	ALCORCON	4.035.458,47
980120211088581 A F	1034	MARIE CURIE	RIVAS VACIAMADRID	59.050.502,97
980120211088581 A G	1035	CARRETAS	MADRID	71.987.002,36
980120211088581 A H	1036	GENERAL DÁVILA	SANTANDER	24.790.141,39
980120211088581 A I	1037	RECOLETOS	MADRID	13.848.815,33
980120211088581 A J	1038	TROPICANA	MANACOR	61.771.599,86
980120211088581 A K	1039	COSTALITA	ESTEPONA	36.050.343,29
980120211088581 A L	1040	ATOCHA	MADRID	20.078.664,63
980120211088581 A M2	1041	PARQUE OLAZ	PAMPLONA	3.227.050,39
980120211088581 A M	1041_2	PARQUE OLAZ SUELO	PAMPLONA	2.430.306,99
980120211088581 A N	1042	LUXEMBURGO	LUXEMBURGO	2.395.120,46
980120211088581 A O	1043	LONDRES	LONDRES	2.033.136,27
980120211088581 A P	1044	AMSTERDAM	AMSTERDAM	8.354.452,96
TOTAL				755.692.427,81

Opinión de valor

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado para la cartera de activos inmobiliarios de SILICIUS REAL ESTATE, sujeto a los Supuestos descritos en el mismo, es a fecha de 30 de junio de 2021 de:

755.692.427,81 €

(SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS)

Observaciones finales

Durante el primer semestre de 2021 se han adquirido dos activos, considerándose que el precio de transacción se ha realizado en condiciones de mercado.

Expediente GloVal	ID Activo	Activo	Ciudad	Precio de adquisición (€)
-	1045	HOTEL BENIANCOLLET	SANT LLUIS	21.558.873,00 €
-	1046	CONFORAMA TENERIFE	S.C DE LA LAGUNA	4.363.841,57 €

A partir de estos datos se deduce un valor para la totalidad de la cartera inmobiliaria de SILICIUS y participadas de **781.615.142 €**

Atendiendo al porcentaje de participación de Silicius en sociedades participadas (*), el valor de la cartera asciende a 712.826.909€.

(*Según hechos posteriores a la fecha de valoración, con fecha de 5 de julio de 2021 se adquiere el 3,74 % de Mazabi Tropicana, lo cual tiene un impacto en valoración de activos de 2.305.367 Euros, siendo el valor total incluyendo esta participación de 715.132.277 €

En Madrid, 15 de julio de 2021

Antolín Arquillo Aguilera
FRICS, Registered Valuer Nº 1264093
GLOVAL, S.A.U.

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUTATION, S.A.U. GLOVAL VALUTATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUTATION, S.A.U.

7_Análisis de sensibilidad

Se realiza un análisis de sensibilidad en las valoraciones con el objetivo de determinar cuáles serían los efectos de la variación de la tasa de descuento en el valor de mercado de los activos. Este ejercicio de sensibilidad se realizó asumiendo que todas las demás variables de valoración permanecen constantes.

Los resultados del análisis de sensibilidad son los siguientes:

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

ID Activo	Activo	análisis de sensibilidad - Valor de mercado (€) respecto a tasa descuento	
		Rango bajo (+50 pb)	Rango alto (-50 pb)
1001	BLANCA NAVARRA 10	1.178.986,31	1.533.321,16
1002	CASTELLANA 180	18.343.539,91	23.026.252,31
1003	YESERIAS 9	1.374.806,82	1.697.258,36
1005	CONIL	16.018.891,59	18.985.422,49
1006	AMARA 20	5.818.692,65	7.236.707,28
1007	VELAZQUEZ 136-138	18.553.693,47	23.927.812,68
1008	VELAZQUEZ 123	20.493.606,33	26.439.747,71
1009	OBENQUE	14.520.507,59	17.524.086,90
1010	AVDA. ARAGÓN 148-150	7.059.899,80	8.640.734,14
1011	FERNANDEZ DURO 3	8.570.522,72	10.264.957,52
1012	SAN ONOFRE 5	11.490.131,15	14.566.886,81
1013	SAN JOAQUIN 8	2.263.260,53	2.863.050,29
1014	FELIPE V, 2	1.470.469,57	1.911.429,49
1015	CONDE DE PEÑALVER, 60	1.555.877,33	1.972.630,36
1016	PASEO DE LA HABANA, 16	1.516.874,08	1.924.166,31
1017	NAVES RIU	4.579.376,21	5.399.726,04
1018	PLAZA MAYOR, 6	1.983.311,49	2.533.982,71
1019	EDIFICIO ZAMUDIO	6.242.424,59	7.698.798,77
1021	CAREAGA 109	3.136.423,15	3.652.345,52
1022	EDUARDO DATO 12	9.293.870,33	11.835.224,13
1023	MADRAZO (SILICIUS)	37.807.626,08	51.488.798,56
1024	C.C. BAHIA PLAZA	17.325.633,99	20.647.195,27
1025	CALA MANDIA	4.272.192,67	5.869.490,13
1026	CONFORAMA (CASTELLÓN)	12.982.666,55	15.371.970,24
1027	C.C. THADER	72.028.955,96	86.064.544,79
1028	C.C. LA FIRA	74.866.059,87	90.165.936,67
1029	NASSICA (GETAFE)	14.984.032,46	18.419.164,49
1031	LAS MATAS	5.521.365,31	6.640.473,55
1031_2	LAS MATAS HOTELERO	4.102.280,33	4.718.707,40
1032	PARQUE OESTE PARC.48 (CL ROMA)	3.976.237,72	4.915.403,53
1033	PARQUE OESTE PARC.47 (CL ESTAMBUL)	3.649.381,08	4.512.404,15
1034	MARIE CURIE	53.586.857,48	65.611.750,59
1035	CARRETAS	64.116.356,88	81.831.913,24
1036	GENERAL DÁVILA	22.589.824,52	27.481.604,17
1037	RECOLETOS	12.297.353,70	15.843.804,96
1038	TROPICANA	56.877.022,69	67.558.796,65
1039	COSTALITA	33.256.000,91	39.352.065,53
1040	ATOCHA	16.970.043,47	24.057.916,16
1041	PARQUE OLAZ	2.957.738,42	3.550.229,81
1041_2	PARQUE OLAZ SUELO	1.899.178,51	3.059.720,22
1042	LUXEMBURGO	2.208.212,25	2.616.053,06
1043	LONDRES	1.869.911,47	2.228.764,58
1044	AMSTERDAM	7.546.805,02	9.352.374,64
TOTAL		683.156.902,95	844.993.623,39

ANEXO_ GLOSARIO de términos

Bien inmueble: Todos los derechos, intereses y beneficios relacionados con la propiedad de bienes inmuebles, incluyendo los derechos, intereses o beneficios negativos (esto es, obligaciones, gravámenes o pasivos) relativos al interés valorado.

Bienes raíces: Terrenos y todos los elementos que constituyen parte natural del terreno (por ejemplo, árboles o minerales) y otros que se han añadido al terreno (por ejemplo, edificios o mejoras del terreno) así como todas las instalaciones permanentes de la construcción (por ejemplo, plantas mecánicas y eléctricas que suministran servicios a un edificio) que estén bajo y sobre rasante.

Comprador especial: Un comprador particular para el cual un activo particular tiene un valor especial debido a las ventajas que le otorga tener en propiedad dicho activo y que no serían aplicables a otros compradores en general.

Coste de reposición depreciado (CRD): El coste actual de reposición de un activo por un activo equivalente moderno, aplicando las deducciones por deterioro físico, así como todos los tipos de obsolescencia y optimización pertinentes.

Desviación: Circunstancias especiales en las que la aplicación obligatoria de las directrices de buena praxis puede ser inapropiada o impráctica, o cuando se requiere del valorador que cumpla con otras normas distintas de las que establece RICS.

Directrices sobre la buena praxis de valoración: Estas Aplicaciones respaldan la implementación de las normas profesionales y las directrices de buena praxis de valoración en contextos específicos, ya sea para un fin determinado o en relación con un tipo de activo concreto.

Enfoque o método de mercado: Un método de valoración que proporciona una indicación del valor de un activo comparándolo con activos idénticos o similares para los que se dispone de información sobre su precio.

Enfoque o método de coste de reposición: Un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante el principio económico de que un comprador no pagará por un activo más que el coste de obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción.

Enfoque o método de capitalización de rentas: Un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Estados financieros: Informes escritos de la situación financiera de una persona física o entidad corporativa, además de registros financieros oficiales de contenido y forma legalmente establecidos. Se publican para proporcionar información a un amplio sector no especificado de terceros usuarios. Los estados financieros conllevan responsabilidad pública que se desarrolla en torno a la legislación y a un marco regulador de criterios de contabilidad.

Existencias: Existencias mantenidas para su venta en el curso ordinario de los negocios, por ejemplo, en relación con inmuebles, terrenos y edificios mantenidos por constructoras y promotoras para su venta.

Fecha del informe: La fecha en la que el valorador firma el informe.

Fecha de valoración: Fecha en la que resulta de aplicación el dictamen del valorador sobre el valor del inmueble.

Fondo de comercio: Cualquier beneficio económico futuro que surge de un negocio, de un interés inherente a un negocio o de la utilización de un grupo de activos que no admiten división (goodwill, en inglés).

Inversiones inmobiliarias: Son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las inversiones inmobiliarias de las ocupadas por el dueño

Inmuebles ligados a una actividad económica: Cualquier tipo de bien inmueble diseñado para un tipo de actividad mercantil concreta, donde el valor del inmueble refleja el potencial comercial de dicha actividad mercantil.

Inmueble singular: Inmueble que rara vez sale al mercado, excepto mediante la venta de un negocio o empresa de la que forma parte, debido a la singularidad de su naturaleza o diseño especializados, así como de su configuración, tamaño, ubicación o cualquier otra característica que lo diferencie.

Inscrito para regulación/registrado con RICS:

- (a) Una empresa que está inscrita para ser regulada por RICS según los estatutos de RICS.
- (b) Un miembro que está inscrito como valorador en el Registro de Valoradores de RICS (RV).

Inspección: Visita a un inmueble o inspección de un activo para inspeccionarlo y obtener información relevante a fin de emitir un dictamen profesional sobre su valor. Sin embargo, el examen físico de un activo no inmobiliario, por ejemplo, una obra de arte o una antigüedad, no se podría describir como una “inspección” propiamente dicha.

Intangible: Un activo no monetario que se manifiesta por su valor económico. No posee apariencia física, pero concede derechos y beneficios económicos a su titular.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): Normas fijadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) con el objeto de garantizar la uniformidad de los principios contables. Las normas han sido desarrolladas dentro de un marco conceptual para que los elementos de los estados financieros sean identificados y tratados de tal manera que puedan ser aplicados a nivel universal. Dichas normas se conocían anteriormente como Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Orientación sobre la buena praxis de valoración – aplicaciones (OBPVA): Estas Aplicaciones respaldan la implementación de las normas profesionales y las directrices de buena praxis de valoración en contextos específicos, ya sea para un fin determinado o en relación con un tipo de activo concreto. La OBPVA dispone las cuestiones clave que deben tenerse en cuenta y, en su caso, dirigen la atención de los miembros a otras fuentes orientativas y de información que sean o puedan ser pertinentes.

Orientación sobre la buena praxis de valoración: Orientación sobre la Buena Praxis de Valoración de RICS – Aplicaciones y las Notas Orientativas son de la misma condición. Proporcionan información orientativa para su implementación, así como recomendaciones para tareas profesionales específicas. Aunque no son de naturaleza obligatoria, encarnan la “buena praxis”, es decir, los procedimientos que según la opinión de RICS satisfacen un alto nivel de competencia profesional.

Renta de mercado (RM): Cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

Supuesto: Una suposición que se da por cierta. Se trata de hechos, condiciones o situaciones que afectan al objeto o al enfoque de la valoración, que, de mutuo acuerdo, no tienen que ser verificados por el valorador como parte del proceso de valoración. Típicamente, se establece un supuesto cuando el valorador no necesita llevar a cabo una comprobación específica para demostrar que algo es cierto.

Supuesto especial: Un supuesto que o bien asume hechos que difieren de los hechos reales existentes en la fecha de valoración, o que no serían asumidos por un típico participante en la transacción en la fecha de valoración.

Términos y condiciones de contratación: La confirmación por escrito de que las condiciones que propone un miembro, o que el miembro y el cliente han acordado, serán de aplicación al realizar una valoración y su correspondiente informe.

Valor especial: Una cantidad que refleja los atributos particulares de un activo que sólo tienen valor para un comprador específico

Valor de inversión o Valía: El valor de un activo para su propietario o futuro propietario, en inversiones individuales u objetivos operacionales. (También se conoce como valía.)

Valor de mercado (VM): Cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

Valor razonable: Es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La definición de valor razonable se refiere a “partes interesadas y debidamente informadas”. En este contexto “debidamente informadas” significa que ambos, tanto el vendedor interesado como el comprador interesado, están razonablemente bien informados acerca de la naturaleza y características de la inversión inmobiliaria, su uso real y potencial, así como el estado y condiciones del mercado en la fecha del balance. Un comprador interesado está motivado, pero no obligado, a comprar. Este comprador no está obsesionado ni va a comprar a cualquier precio. El hipotético comprador no pagaría un precio más alto del que se pudiera fijar en el mercado, entre compradores y vendedores interesados y debidamente informados.



ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía

Informe de valoración de las acciones de



Fecha de valoración 30.06.2021
Fecha de emisión 19.07.2021



SILICIUS REAL ESTATE, S.A.
Calle Velazquez, 123 6º
28006-Madrid

19 de mayo de 2021



Estimados señores,

De acuerdo con los términos de contratación firmados entre la compañía que representan y Gloval Valuation SAU, de fecha 24 de junio de 2021, se incluye a continuación el informe correspondiente a la valoración de las acciones de la Sociedad SILICIUS REAL ESTATE, S.A..

Este informe ha sido preparado con el propósito de proporcionar una valoración independiente de las acciones de SILICIUS REAL ESTATE, S.A. para acompañar el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIM), en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el segmento de negociación **BME Growth** de **BME MTF EQUITY**. De acuerdo con su finalidad, nuestro informe podrá ser facilitado al BME Growth siguiendo los canales legalmente establecidos para ello y podrá, asimismo, adjuntarse al documento informativo de incorporación a dicho mercado.

A continuación, en el informe adjunto, se presenta el detalle del trabajo realizado así como las conclusiones del mismo. Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.

D. Hector Pozo Baquero
Responsable Área de
valoraciones especiales
Gloval Valuation, S.A.

D. Antolín Arquillo Aguilera
Presidente
FRICS, Registered Valuer N° 1264093
Gloval Valuation, S.A.



Índice

Resumen Ejecutivo

Instrucciones y términos de referencia

Finalidad o propósito de la valoración
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad
Fuentes de información y comprobaciones

Análisis del mercado

Entorno Macroeconómico
Mercado Inmobiliario
Legislación aplicable a las SOCIMI's

Descripción de la sociedad

Descripción, estructura e historia
Descripción de estados financieros. Balance de situación
Descripción de estados financieros. Cuenta de pérdidas y ganancias
Cartera inmobiliaria y estado de ocupación

Valoración

Metodología de valoración. Triple NAV (NNNAV)
Conclusiones

Disclaimer

Anexos



silicius
SOCIMI

GLOVAL
VALUATION

Resumen Ejecutivo

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
SILICIUS REAL ESTATE

OBJETO

La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de las acciones de Silicius Real Estate a fecha 30 de junio de 2021.

FINALIDAD

La valoración se realiza con de acuerdo con los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF EQUITY establecidos en el anexo I de su circular 1/2020. La valoración se incluirá el DIIM (Documento Informativo de Incorporación al Mercado) en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en BME Growth.

CUALIFICACIÓN PROFESIONAL

GLOVAL VALUTATION, S.A., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

CONFLICTO DE INTERÉS

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A..

INDEPENDENCIA

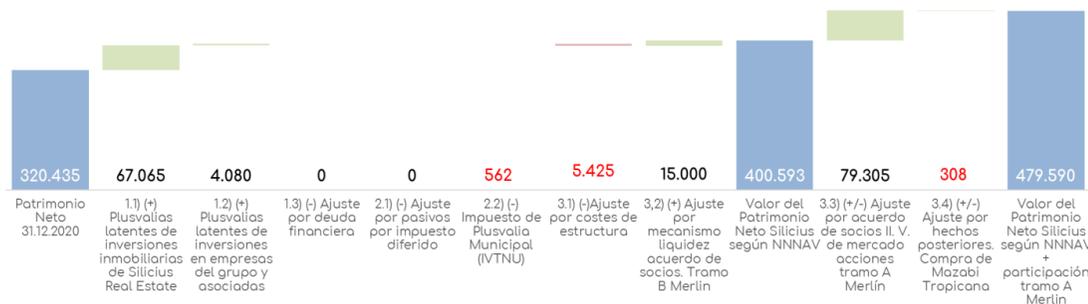
Gloval Valuation, S.A., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

CONFIDENCIALIDAD

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía.

Para ello calcularemos el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.



Atendiendo a la metodología del Triple NAV, y teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado del Patrimonio Neto de Silicius, incluyendo la participación de Merlin en acciones del tramo A, sujeto a los supuestos descritos en el mismo, a 30 de junio de 2021, es de 479,6 millones de euros. Se ha realizado un análisis de sensibilidad (+/- 50 pb en la tasa de descuento) obteniéndose un rango de valor entre 418,1 y 555,2 millones de euros.

Teniendo en cuenta el número actual de acciones de la sociedad se deduce un valor de:

11,58 – 15,37 euros por acción



Instrucciones y términos de referencia

FINALIDAD O PROPÓSITO DE LA VALORACIÓN:

Gloval Valuation, S.A. realiza el presente informe de valoración de las acciones de la Sociedad SILICIUS REAL ESTATE, S.A.. para acompañar el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM), en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF EQUITY.

Gloval Valuation, S.A.U. está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

La valoración se realiza con fecha de referencia 30 de junio de 2021.

Para el cálculo del valor razonable de SILICIUS REAL ESTATE,S.A. se ha considerado el criterio del "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" como método de valoración principal.

La valoración se realizará partiendo del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la fecha de referencia de la valoración. A este valor neto patrimonial se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos y se deducen los costes de estructura y los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos.

La valoración de los activos Inmobiliarios se explica detalladamente en el Informe adjunto sobre VALORACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA realizado según los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en su última edición de acuerdo con la base de "Valor de Mercado" definida como: *"La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción"*.

LIMITACIONES, RESPONSABILIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

El análisis, opiniones y conclusiones derivadas de la realización de nuestro trabajo son válidos exclusivamente para el propósito indicado anteriormente y se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de los requisitos y obligaciones necesarias para acogerse al régimen de SOCIMI, habiéndose asumido su aplicabilidad y vigencia.

FUENTES DE INFORMACIÓN Y COMPROBACIONES REALIZADAS

Para la presentación de sus servicios profesionales, Gloval Valuation, S.A. se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública.

La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- Estados financieros intermedios correspondientes al periodo 30 de junio de 2021 de la Sociedad Silicis Real Estate, S.A. y de sus sociedades participadas.
- Obtención y análisis de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2020 junto con el informe de auditoría de Silicius Real Estate, S.L.
- Obtención y análisis de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2019 junto con el informe de auditoría de Silicius Real Estate, S.L.
- Obtención y análisis de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2018 junto con el informe de auditoría de Silicius Real Estate, S.L.
- Escritura de fusión por absorción de la Sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. por parte de Silicius Real Estate, S.L. de fecha 23 de octubre de 2020 ante el Notario D. Manuel Richi Alberti, con número 2.652 de su protocolo.
- Escritura de compraventa de participaciones sociales de la entidad Silicius Real Estate, S.L. de fecha 4 de diciembre de 2020 ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor, con número 3.232 de su protocolo.
- Escritura de protocolización de acuerdos sociales y ejecución de reducción de capital otorgada por la sociedad Silicius Real Estate, S.L. de fecha 4 de diciembre de 2020 ante el Notario D. Andrés de la Fuente O'Connor, con número 3.233 de su protocolo.
- Escritura de protocolización de acuerdos sociales y ejecución de aumento de capital con aportaciones no dinerarias otorgada por la sociedad Silicius Real Estate, S.L. de fecha 29 de diciembre de 2020 ante el Notario D. Manuel Richi Alberti, con número 3.603 de su protocolo.
- Verificación de que los valores atribuidos a los activos y pasivos objeto de la aportación coinciden con el mismo valor contable que se desprende del balance de la sociedad al 30 de septiembre de 2020, de conformidad con la normativa general contable vigente y las modificaciones significativas en el patrimonio de la Sociedad con posterioridad a la fecha del citado cierre detalladas en el apartado 1 del presente Anexo Único.
- Valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad interviniente en la operación,
- Análisis de la información de referencia proporcionada por la Dirección de Silicius Real Estate, S.L.,

- Obtención de una carta firmada por la Dirección con facultades representativas suficientes para representar a la sociedad en las gestiones relacionadas con la operación descrita en las que nos confirman, entre otros aspectos, que se nos ha facilitado toda la información necesaria y completa, así como toda aquella que no hayamos podido requerir, para la elaboración de nuestro informe de experto independiente,
- Adicionalmente, en dicha carta, se nos confirma que no se han producido acontecimientos con posterioridad a la fecha de la operación de transformación y hasta la fecha del presente informe de Experto Independiente, los cuales no hayan sido puestos en nuestro conocimiento y que pudiera tener un efecto sobre los resultados de nuestro trabajo.
- Información del Rentroll de los activos inmobiliarios de la Sociedad y copia de todos los contratos de alquiler vigentes,
- Pólizas de seguro de la Sociedad: Responsabilidad Civil Explotación, Responsabilidad de Administradores y Directivos, Todo Riesgo: Daños materiales y pérdidas de alquileres,
- Información sobre Urbanismo, licencias.
- Información registral y catastral de todos los activos inmobiliarios.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía y el sector,
- Valoración de los activos de la Sociedad según el Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.
- Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de SILICIUS REAL ESTATE acerca de la Situación actual de la Compañía y sus perspectivas actuales,
- Análisis de hechos posteriores a la fecha de valoración, con impacto en el valor de su patrimonio neto
- Determinación de las metodologías más apropiadas para el análisis del valor del mercado,
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIS en España.
- Valoración de la Compañía a través del método Triple NAV,
- Elaboración del Informe de Valoración concluyendo sobre el análisis del valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas, los cálculos y sensibilidades realizadas.



silicius
SOCIMI

GLOVAL
VALUATION



Análisis del mercado

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
SILICIUS REAL ESTATE

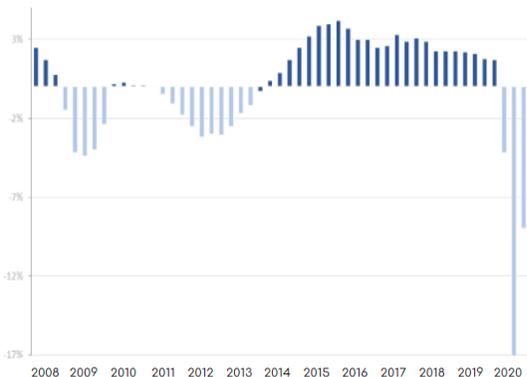
ENTORNO MACROECONÓMICO

Los resultados macroeconómicos a lo largo de 2021 seguirán bajo presión, con variaciones anuales a la baja, generadas por la pandemia. Sin embargo, cuando mejore la situación sanitaria, también lo hará la economía, tanto por el lado de la oferta como de la demanda. La economía española cerró el año 2020 con un descenso interanual de casi un 11%.

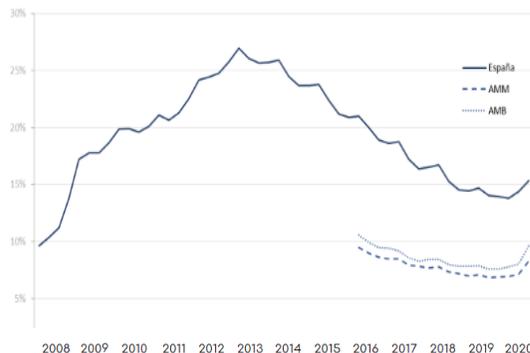
La estabilización del contagio y la inmunidad de grupo serán un punto de inflexión para la economía en 2021, con previsiones de expansión y expectativas de crecimientos entre el 4,2% y el 8,6%.

En el mercado laboral, se contrajo la creación de empleo un 5,45% en 4T 20 (media de -7,5% en 2020), mientras que la tasa de desempleo en 4T se mantuvo estable respecto a 3T, pero creció más de dos puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior. El número de desempleados en búsqueda activa de empleo rozó los cuatro millones.

PIB trimestral (INE)



Tasa de paro trimestral (INE)



PIB
(a/a)

-10,8%

Afiliación a la Seguridad social
(a/a)

-2,2%

Tasa de Paro
(%)

15,5%

Tipo de interés nuevo
crédito (hipotecario)

2,3%

Tipo de interés nuevo
crédito (hipotecario)
Euribor 12 meses*

-0,50%

Tipo de interés nuevo
crédito (hipotecario)
Euribor 3 meses*

-0,55%

Índice de Precios al Consumo
(IPC) (a/a)

-0,3%

Tasa de Participación
15-64 años (%)**

73,8%

Ratio Préstamos dudosos
(NPL) ***

2,9%

* Diciembre 2020

** 2019

*** 4T 2020

a/a: variación iteranual

Resumen
Ejecutivo

Instrucciones,
términos de
referencia

Análisis del
mercado

Descripción
de la sociedad

Valoración

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
SILICIUS REAL ESTATE
página 11

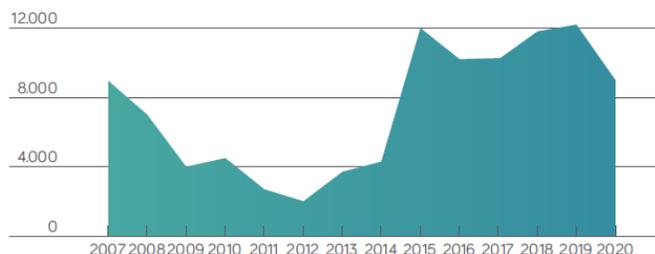
MERCADO INMOBILIARIO

Con excepción del segmento industrial y logístico, determinadas localizaciones de oficinas y de algunos activos alternativos como el Built-to-Rent o el co-living, en menor medida, así como el sector inmobiliario mostraron una actividad muy baja, generada por las restricciones a la movilidad y el acceso al trabajo. Además, el teletrabajo ha ganado protagonismo e incluso cuando la actividad se normalice, una vez controlada la pandemia, continuará siendo una opción para muchas empresas. Por otra parte, los segmentos más afectados, como el retail y la hotelería, volverán a tener protagonismo cuando las vacunas existentes den sus frutos y se logre la inmunidad de grupo.

Gross Yields por segmentos



Volume de inversión España (Millones de euros)



Inversión por tipo de activo



Precio de la vivienda libre (a/a)

2,1%

Ratio Price-to-Income (Base 100=2015)*

115,2%

Visados de obra nueva (a/a) Residencial

-10,2%

Visados de obra nueva (a/a) No Residencial

-16,6%

Certificados finalización de obra (a/a)

-1,6%

Crédito Hipotecario (a/a) ****

-7,2%

Transacciones Inmobiliarias Residencial (a/a)

-14,5%

Volumen Inversión por activo (CRE) Comercial/retail

23,3%

Volumen Inversión por activo (CRE) Industrial/Logístico

15,6%

Volumen Inversión por activo (CRE) Oficinas

13,3%

Notas:
* 4T 2020
a/a: variación iter anual

Resumen Ejecutivo

Instrucciones, términos de referencia

Análisis del mercado

Descripción de la sociedad

Valoración



Principales magnitudes del mercado inmobiliario



Residencial

↘ **-14,5%**

Viviendas vendidas en España
(487 089, 2020)



Oficinas Madrid

↘ **-54,5%**

Absorción
(300 000 m², 2020)



Oficinas Barcelona

↘ **-64,1%**

Absorción
(140 000 m², 2020)



Inversión

↘ **-26,2%**

Volumen de inversión
(9 000 millones de euros,
2020)



Industrial y Logístico

↔ **0%**

Rentas prime
(5,5€/m²/mes, 2020)



Retail

↔ **0%**

Renta prime Retail (High Street)
(300€/m²/mes, 2020)



Hotelero

↘ **-52,1%**

RevPar
(28,26€, 2020)

LEGISLACIÓN APLICABLE A LAS SOCIMIS

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") están reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y se configuran como un vehículo a medida para la inversión en activos inmobiliarios en alquiler. La SOCIMI es la versión española de los vehículos de inversión inmobiliaria existentes en otros países y conocidos internacionalmente como REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS ("REIT").

Se trata de sociedades cotizadas con un régimen fiscal particular cuya actividad se limita a la promoción, rehabilitación y explotación de inmuebles rentables, a la participación en otras SOCIMI y al desarrollo de actividades inmobiliarias accesorias.

Las SOCIMI deben adoptar la forma de sociedad anónima y sus acciones deben ser nominativas y de la misma clase, de forma que todas tengan el mismo valor nominal y concedan los mismos derechos políticos y económicos a sus propietarios.

El capital social mínimo para constituir una SOCIMI es de 5 millones de euros. Los bienes inmuebles también pueden ser aportados como capital y no hay límite para la financiación externa. Una SOCIMI puede ser constituida con una sola propiedad y sus activos inmobiliarios pueden estar dentro o fuera del territorio español. Al menos, el 80% de los activos de la SOCIMI deben ser inmuebles o terrenos para promoción de naturaleza urbana, dedicados a alquiler o participaciones en otras SOCIMI o REIT. Estos activos deben permanecer en la empresa durante, al menos, 3 años. Al menos, el 80% de los ingresos del período impositivo, excluyendo la transmisión de acciones y bienes inmuebles, debe provenir de ingresos por alquileres y/o dividendos de otra SOCIMI o REIT.

Las SOCIMI deben cotizar en mercados de valores regulados o sistemas multilaterales de negociación ("SMN"), en España o en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea.

La mayoría de las SOCIMI españolas cotizan en BME Growth, el segmento destinado a la negociación de pequeñas y medianas empresas de BME MTF Equity, un SMN gestionado por BME y sujeto a la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("BME Growth"), denominado anteriormente "Mercado Alternativo Bursátil" (MAB), para lo que es necesario contratar un asesor registrado y un proveedor de liquidez (banco o agencia de valores).

Para la incorporación de las acciones de una SOCIMI a BME Growth la normativa establece que accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social de la sociedad sean titulares de un número de acciones que, como mínimo, representen:

- un valor estimado de mercado de dos millones de euros; y/o
- un 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, para considerar adecuada la difusión accionarial de una SOCIMI, en la práctica, BME Growth exige que la sociedad cuente con un mínimo de 20 accionistas independientes de los accionistas de referencia, cuya respectiva participación en acciones de la sociedad sea:

- inferior al 5% del capital social;
- igual o superior a diez mil euros; e
- igual o inferior a un millón de euros.

Dentro de los 6 meses contados a partir del cierre de cada ejercicio, la SOCIMI debe distribuir a sus accionistas, al menos, el 80% de los beneficios obtenidos de los ingresos por alquileres y el 50% de los procedentes de las ventas de activos.

El 100% de los beneficios obtenidos de la tenencia de acciones en otras SOCIMI o REIT deben ser distribuidos.

Tienen un régimen fiscal especial.

Las SOCIMI están generalmente exentas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con ciertas excepciones.

Se establece un régimen transitorio de 2 años de plazo para cumplir los requisitos "no esenciales" del régimen (Tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarían del régimen fiscal de SOCIMI.



silicius
SOCIMI

GLOVAL
VALUATION



Descripción de la sociedad

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
SILICIUS REAL ESTATE

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Silicius Real Estate SOCIMI tiene su domicilio social por el actual en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006).

La Sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI

100,00%	Atalaya Carretas, SL
96,26%	Mazabi Tropicana, SL (*)
65,17%	Mazabi General Dávila, SL
54,64%	Atalaya Playabella, SL
53,21%	Mazabi Santa Eulalia, SL
32,14%	Atalaya Atocha, SL
29,88%	Shark Capital, SL
21,87%	Atalaya Superficies Comerciales, SL
20,24%	Atalaya Zorrilla Madrazo, SL
20,00%	Mazabi Recoletos, SL

(*) No se incluye el 3,74% adquirido con fecha 5 de julio de 2021 e informado en hechos posteriores a la fecha de valor.

Silicius Real Estate SOCIMI tiene suscrito un contrato de gestión con el objeto de delegar la gestión general diaria, así como la estrategia de inversión de la Compañía con Mazabi Gestión, S.L por un plazo de 20 años a contar desde el 01 de enero de 2018.

30 de septiembre de 2015. Constitución de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital estando su domicilio social en el momento de su constitución en la calle Gutiérrez Solana número 1 de Madrid.

26 de septiembre de 2016. La sociedad se acoge al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

31 de agosto de 2018. Renuncia al régimen SOCIMI ante la imposibilidad de poder cumplir con todos los requisitos que determinarían la aplicación del mencionado régimen fiscal en el plazo establecido a tal efecto.

14 de septiembre de 2018. Cambio de denominación social a Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. (Sociedad Unipersonal) y transformación en Sociedad Limitada.

8 de febrero de 2019. La Sociedad pierde su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital llevado a cabo. En consecuencia, la denominación social de la Sociedad al cierre del ejercicio 2018 era la de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.L.

27 de septiembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Socios decide acogerse de nuevo al régimen especial SOCIMI, habiendo realizado dicha comunicación a la Agencia Tributaria y modificado sus Estatutos con la misma fecha.

29 de noviembre de 2019. Cambio de denominación social pasándose a denominar Silicius Real Estate, S.L..

29 de diciembre de 2020. Transformación de la Sociedad en una sociedad anónima, pasando a denominarse Silicius Real Estate, S.A..

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

27 de febrero de 2020

Ampliación de capital por importe de 110.218 miles de euros consistente en la emisión de 11.021.783 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una con una prima de asunción global de 62.824 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación. La sociedad Merlin Properties SOCIMI, S.A. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del "Centro Comercial La Fira", el "Centro Comercial Thader" y el parque de medianas superficies alquilado a Leroy Merlin sito en el "Centro Comercial Nassica" valorados por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (173.042 miles de euros).

8 de septiembre de 2020

Un accionista de la sociedad comunicó el ejercicio de la opción de venta de sus participaciones en la Sociedad por un importe de 4.000 miles de euros conforme al pacto de socios. El número total de participaciones ascendió a 279.720, siendo su valor nominal 10 euros y prima 4,3 euros. Al 31 de diciembre de 2020, dichas participaciones han sido completamente amortizadas tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria con fecha 4 de diciembre de 2020.

11 de febrero de 2021

Adquisición del 100 % de BIN 2017, SL sociedad patrimonial que dispone de un activo hotelero (hotel Beniancollet)

HECHOS POSTERIORES
A LA VALORACION

8 de septiembre de 2020

Ampliación de capital por importe de 12.578 miles de euros consistente en la emisión de 1.257.784 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 7.169 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,70 euros por participación. Los socios de la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. acudieron a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria de sus participaciones en la sociedad Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. (100% de las participaciones) valoradas en 19.747 miles de euros, equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción.

28 de diciembre de 2020

Ampliación de capital por importe de 30.691 miles de euros consistente en la emisión de 3.069.054 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una, con una prima de asunción global de 17.309 miles de euros lo que supuso una prima de asunción de 5,64 euros por participación. La sociedad Midamarta, S.L. acudió a la ampliación de capital mediante la aportación no dineraria del edificio de oficinas "Aristo" valorado por un importe equivalente al importe del aumento de capital más la prima de asunción (48.000 miles de euros).

13 de abril de 2020

Silicius compra el 8,96% de Mazabi Tropicana

5 de julio de 2021

Adquisición mediante escritura pública del 3,74% de la sociedad dependiente Mazabi Tropicana por un importe total de € 890.580,51.-, alcanzando con esta compra una participación total del 100,00% en dicha sociedad.

Resumen
Ejecutivo

Instrucciones,
términos de
referencia

Descripción
del mercado

Descripción
de la sociedad

Valoración

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO - SILICIUS REAL ESTATE, S.L.		
	30/06/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	544.323	532.305
(1) Activos Intangibles	84.685	88.080
Inmovilizaciones Materiales	0	0
(2) Inversiones inmobiliarias	361.720	372.702
(3) Inversiones en empresas del grupo y asociadas	87.425	66.804
(4) Inversiones financieras a largo plazo	9.610	3.836
(5) Activos por impuesto diferido	883	883
B) ACTIVO CORRIENTE	32.829	57.247
Existencias	153	193
(6) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.391	13.046
(7) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20.841	14.236
Otros activos financieros a corto plazo	3	33
Otros activos corrientes	107	0
(8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.334	29.739
Total Activo	577.152	589.552

(1) Activos intangibles

Los activos intangibles de la Sociedad se corresponde con un fondo de comercio por importe de 4.743 miles de euros a consecuencia de la combinación de negocio derivada de la fusión entre la Sociedad como sociedad absorbente y la sociedad Starboard, S.L. (Sociedad Unipersonal) como sociedad absorbida con la liquidación y extinción de todo su patrimonio y con la concesión adquirida durante el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2020 en la combinación de negocios con Merlin Properties SOCIMI, S.A. por el centro comercial "La Fira" que ascendió a 79.941 miles de euros por un periodo de 50 años. Este importe incluye una cuenta a cobrar financiera por valor de 2.007 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A..

(2) Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con los inmuebles propiedad de la Sociedad y que están destinados al arrendamiento operativo. Estos inmuebles son los que se detallan y describen en el apartado de "Cartera de activos inmobiliarios". El valor neto de las Inversiones Inmobiliarias al 30 de junio 2021 asciende 361.720 miles de euros.

Determinados activos incluidos bajo este epígrafe son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO - SILICIUS REAL ESTATE, S.L.		
	30/06/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	544.323	532.305
(1) Activos Intangibles	84.685	88.080
Inmovilizaciones Materiales	0	0
(2) Inversiones inmobiliarias	361.720	372.702
(3) Inversiones en empresas del grupo y asociadas	87.425	66.804
(4) Inversiones financieras a largo plazo	9.610	3.836
(5) Activos por impuesto diferido	883	883
B) ACTIVO CORRIENTE	32.829	57.247
Existencias	153	193
(6) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.391	13.046
(7) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20.841	14.236
Otros activos financieros a corto plazo	3	33
Otros activos corrientes	107	0
(8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.334	29.739
Total Activo	577.152	589.552

(3) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas se corresponden con el valor en libros de las participaciones en empresas del grupo cuyo importe al 30 de junio de 2021 asciende a 87.425 miles de euros, siendo el detalle de las participaciones como sigue:

% DIRECTA	SOCIEDAD	Coste Bruto Participación	Provisión Cartera	VTC al 30/06/2021
100,00%	Atalaya Carretas,SL	33.603	--	33.603
100,00%	Bin 2017,SL	17.746	--	17.746
96,27%	Mazabi Tropicana,SL	12.408	--	12.408
65,17%	Mazabi General Dávila,SL	6.260		6.260
54,64%	Atalaya Playabella,SL	8.095	(870)	7.225
53,21%	Mazabi Santa Eulalia,SI (*)	544		544
32,14%	Atalaya Atocha,SI	2.214		2.214
29,88%	Shark Capital,SI	3.385		3.385
21,87%	Atalaya Superficies Comerciales,SL	2.999		2.999
20,24%	Atalaya Zorrilla Madrazo,SI	665	(664)	1
20,00%	Mazabi Recoletos,SL	1.040	--	1.040
TOTAL		88.959	(1.534)	87.425

(*) No se incluye el 3,74 % adquirido con fecha 5 de julio de 2021 e informado en hechos posteriores a la fecha de valor.

4) Inversiones financieras a largo plazo

Las inversiones financieras a largo plazo se corresponden de las fianzas entregadas por los arrendatarios. El valor de las fianzas constituidas asciende a 9.610 miles de euros.

(5) Activos por impuesto diferido:

El importe de los activos por impuesto diferido que asciende a un total de 883 miles de euros, correspondiendo 231 miles de euros a altas procedentes de combinaciones de negocios, 763 miles de euros a regularizaciones por valoraciones y -111 miles de euros a ajustes por deterioro.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO - SILICIUS REAL ESTATE, S.L.		
	30/06/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE	544.323	532.305
(1) Activos Intangibles	84.685	88.080
Inmovilizaciones Materiales	0	0
(2) Inversiones inmobiliarias	361.720	372.702
(3) Inversiones en empresas del grupo y asociadas	87.425	66.804
(4) Inversiones financieras a largo plazo	9.610	3.836
(5) Activos por impuesto diferido	883	883
B) ACTIVO CORRIENTE	32.829	57.247
Existencias	153	193
(6) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.391	13.046
(7) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	20.841	14.236
Otros activos financieros a corto plazo	3	33
Otros activos corrientes	107	0
(8) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.334	29.739
Total Activo	577.152	589.552

(6) Deudores comerciales:

El importe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 2.391 miles de €.

(7) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo:

El importe de las inversiones en empresas del grupo que asciende a un total de 20.841 miles de €, se corresponde con 750 k de créditos a partes vinculadas y 20.090 k por créditos a empresas del grupo.

(8) Efectivo y otros activos líquidos:

Se corresponde con el efectivo de las cuentas depositadas en las entidades financieras y que fecha de valoración, asciende a la cantidad de 9.334 miles de euros.

Atendiendo a lo dispuesto en los contratos de financiación, la Sociedad debe tener reservada una cantidad restringida cuyo importe tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 204 miles de euros.
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 32 miles de euros..
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 4.500 miles de euros, se mantiene una cantidad de 16 miles de euros.
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene una cantidad de 700 miles de euros clasificados en el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

PATRIMONIO NETO Y PASIVO – SILICIUS REAL ESTATE	30/06/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO	320.435	314.390
(9) Capital Social	361.122	361.122
Prima de emisión	58.021	58.139
Reservas	-3.362	-18
(10) Reservas por ajuste de combinación de negocios- Acciones A	-80.963	-86.521
(10) Reservas por ajuste de combinación de negocios- Acciones B	-15.000	-15.000
Resultado del ejercicio	617	-3.332
B) PASIVO NO CORRIENTE	234.020	234.217
(11) Deudas a largo plazo	227.553	227.749
Deudas con entidades de crédito	118.399	112.518
Acreeedores por arrendamiento financiero	9.016	9.404
Otras pasivos financieros	4.175	4.306
(12) Deudas con empresas relacionadas- Acciones A	80.963	86.521
(12) Deudas con empresas relacionadas- Acciones B	15.000	15.000
(13) Pasivos por impuesto diferido	6.467	6.467
C) PASIVO CORRIENTE	22.697	40.945
Provisiones	64	0
(14) Deudas a corto plazo	19.591	24.787
Deudas con entidades de crédito	18.788	23.867
Acreeedores por arrendamiento financiero	783	783
Otros pasivos financieros	20	137
(15) Deuda con empresas del grupo	0	12.000
Proveedores	2.323	3.816
Acreeedores varios	236	220
Otras deudas con Administraciones Públicas	483	122
Otras pasivos corrientes	0	0
Total Patrimonio Neto y Pasivo	577.152	589.552

(9) Capital Social:

El capital social de la Sociedad es de 361.122 euros esta representado por 361.122 acciones, con un valor nominal de 10 euros cada una de ellas. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

(11) y (14) Deudas a Largo y Corto Plazo:

Dentro del epígrafe de Deudas, se recogen deudas con entidades de crédito a largo plazo por importe de 118.399 miles euros y de 18.788 miles de euro a corto plazo y acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo por importe de 9.016 miles de euros y a corto plazo de 783 miles de euros.

Las deudas con entidades de crédito están registradas a coste amortizado, por lo que la diferencia con el nominal pendiente de pago al 30 de junio de 2021 se corresponde con el efecto del coste amortizado. El resto de las débitos y cuentas a pagar el importe en libros se aproxima a su valor razonable dado que el efecto del descuento no es significativo.

Los contratos de deuda establecen el cumplimiento de determinados ratios financieros:

	Ratio LTV Proyecto	Ratio LTV Global	Ratio de cobertura del Servicio de la Deuda
Crédito Caixabank	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo Hipotecario Velazquez, 123	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo Hipotecario Eduardo Dato	≤ 60%	≤ 35%	≥ 1,2
Préstamo Hipotecario los Madrazos	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,05
Préstamo Caixabank		≤ 35%	≥ 1,2

El incumplimiento de estas obligaciones podría dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente.

A 30 de junio de 2021, los Administradores consideran que la Sociedad cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

PATRIMONIO NETO Y PASIVO – SILICIUS REAL ESTATE	30/06/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO	320.435	314.390
(9) Capital Social	361.122	361.122
Prima de emisión	58.021	58.139
Reservas	-3.362	-18
(10) Reservas por ajuste de combinación de negocios- Acciones A	-80.963	-86.521
(10) Reservas por ajuste de combinación de negocios- Acciones B	-15.000	-15.000
Resultado del ejercicio	617	-3.332
B) PASIVO NO CORRIENTE	234.020	234.217
(11) Deudas a largo plazo	227.553	227.749
Deudas con entidades de crédito	118.399	112.518
Acreeedores por arrendamiento financiero	9.016	9.404
Otras pasivos financieros	4.175	4.306
(12) Deudas con empresas relacionadas- Acciones A	80.963	86.521
(12) Deudas con empresas relacionadas- Acciones B	15.000	15.000
(13) Pasivos por impuesto diferido	6.467	6.467
C) PASIVO CORRIENTE	22.697	40.945
Provisiones	64	0
(14) Deudas a corto plazo	19.591	24.787
Deudas con entidades de crédito	18.788	23.867
Acreeedores por arrendamiento financiero	783	783
Otros pasivos financieros	20	137
(15) Deuda con empresas del grupo	0	12.000
Proveedores	2.323	3.816
Acreeedores varios	236	220
Otras deudas con Administraciones Públicas	483	122
Otras pasivos corrientes	0	0
Total Patrimonio Neto y Pasivo	577.152	589.552

(10) Reservas por ajustes de combinación de negocios-Acciones A y B:

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

- Acciones A. En relación con las mismas, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación. En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar, un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgida de la combinación de negocios y a pesar de que está condicionado a que las mismas 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 a las acciones 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 Líquidas 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,

(b) la adquisición por Merlin de las 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.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

(10) Reservas por ajustes de combinación de negocios-Acciones A y B (continuación)

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 Liquidadas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultara 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 en un número que excediera del número de Acciones Liquidadas A.

En relación al compromiso de adquisición de las Acciones B por parte de la Sociedad, 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 del 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.

En adición a todo lo anterior, con el fin de ejecutar la Segunda Fase, Merlin otorga a Silicius el derecho de requerirle la aportación no dineraria de los activos inmobiliarios La Vital y/o Factory Bonaire, en cualquier momento a partir de la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital y siempre que se verifiquen las condiciones:

- i) Ambas sociedades hayan obtenido las autorizaciones de sus correspondientes órganos sociales para la aportación de los inmuebles
- ii) Merlin haya transmitido la totalidad de las Acciones Liquidadas A
- iii) Ambas sociedades negocien y determinen de buena fe el precio de emisión de las nuevas acciones a entregar a Merlin en contraprestación por las aportaciones no dinerarias de los inmuebles.

Este derecho de Silicius para requerir la aportación de los Inmuebles, deberá hacerse de forma fehaciente en cualquier momento desde que se cumplan las Condiciones de la Segunda Fase.

Adicionalmente, Silicius tendrá un derecho de Opción de Compra que estará vigente por un período mínimo de dos años a contar desde la Fecha de Elevación a Público de la Ampliación de Capital, en el caso de que Merlin decidiera enajenar cualquiera de los Inmuebles, por lo que deberá ofrecer previamente a Silicius la posibilidad de adquirirlos.

En relación con este mecanismo de liquidez de las acciones B de Merlin, la sociedad ha procedido a registrar un pasivo por valor de 15.000 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 a las acciones B.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. BALANCE DE SITUACIÓN

PATRIMONIO NETO Y PASIVO – SILICIUS REAL ESTATE	30/06/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETO	320.435	314.390
(9) Capital Social	361.122	361.122
Prima de emisión	58.021	58.139
Reservas	-3.362	-18
(10) Reservas por ajuste de combinación de negocios- Acciones A	-80.963	-86.521
(10) Reservas por ajuste de combinación de negocios- Acciones B	-15.000	-15.000
Resultado del ejercicio	617	-3.332
B) PASIVO NO CORRIENTE	234.020	234.217
(11) Deudas a largo plazo	227.553	227.749
Deudas con entidades de crédito	118.399	112.518
Acreeedores por arrendamiento financiero	9.016	9.404
Otras pasivos financieros	4.175	4.306
(12) Deudas con empresas relacionadas- Acciones A	80.963	86.521
(12) Deudas con empresas relacionadas- Acciones B	15.000	15.000
(13) Pasivos por impuesto diferido	6.467	6.467
C) PASIVO CORRIENTE	22.697	40.945
Provisiones	64	0
(14) Deudas a corto plazo	19.591	24.787
Deudas con entidades de crédito	18.788	23.867
Acreeedores por arrendamiento financiero	783	783
Otros pasivos financieros	20	137
Deuda con empresas del grupo	0	12.000
Proveedores	2.323	3.816
Acreeedores varios	236	220
Otras deudas con Administraciones Públicas	483	122
Otras pasivos corrientes	0	0
Total Patrimonio Neto y Pasivo	577.152	589.552

(12) Deudas con empresas del grupo- Acciones A:

Tal y como se describe en el apartado 10 anterior, la Sociedad ha registrado un pasivo por valor de 86.521 miles de euros surgida de la combinación de negocios en relación al mecanismo de liquidez de las Acciones A del contrato suscrito con Merlin, cuya cantidad se ha visto reducida hasta 80.963 miles de euros por la adquisición por parte de socios de parte de la participación de acciones A. Asimismo, siguiendo el mismo criterio se ha registrado un pasivo por valor de 15.000 miles de euros correspondiente a las obligaciones de recompra anteriormente descritas respectivamente en relación a las acciones B.

(13) Pasivo por impuesto diferido:

Los pasivos por impuesto diferido que asciende a un total de 6.467 miles de euros, corresponden a altas por combinaciones de negocios por importe de 5.698 miles de euros, regularización de pasivos por impuesto diferido por importe de -105 miles de euros y por la baja por la venta del inmueble Virgen de los Peligros por importe de -1.053 miles de euros.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE RESULTADOS	30/06/2021	31/12/2020
(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios	10.210	18.134
Otros Ingresos de explotación	11	0
Gastos de personal	-447	-617
(2) Otros gastos de explotación	-4.677	-9.399
(3) Amortización del Inmovilizado	-3.511	-5.195
Deterioro y resultado de inmovilizado	0	-3.584
Resultado de Explotación	1.586	-661
Ingresos financieros	244	1.018
(4) Gastos Financieros	-1.213	-1.994
Deterioro y resultado de enajenación de instrumentos financieros	0	-1.685
Resultado antes de impuestos	617	-3.322
Impuesto de Sociedades	0	-10
RESULTADO DEL EJERCICIO	617	-3.332

(2) Otros gastos de explotación:

En este epígrafe se recoge principalmente servicios exteriores que están formados por arrendamientos y cánones, gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones, gastos por honorarios de profesionales independientes, retribución del consejo de Administración, gastos comerciales, primas de seguros, servicios bancarios, gastos de suministros y otros servicios exteriores.

Dentro de los servicios profesionales independiente se incluyen los gastos correspondientes al contrato de gestión con Mazabi Gestión, S.L., por 20 años, según el cual presta los siguientes servicios.

Servicios:

1. Asumir la gestión general diaria de la Sociedad y de sus bienes inmuebles
2. Preparar e implantar la estrategia de Inversión, el Plan de Negocio y el Presupuesto
3. Seguimiento de la actividad de la Sociedad y asesoramiento en sus tareas al Equipo Directivo/Consejo de Socios/administración.

Remuneración fija: La remuneración fija será de 10 mil euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de la Sociedad y de las sociedades participadas al 100% por la Sociedad. 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:

i) En concepto de gestión, el gestor percibirá mensualmente el 5% de las rentas facturadas por la Sociedad y sus filiales o sociedades participadas, en concepto de arrendamiento de los activos inmobiliarios.

ii) Comisión de intervención: 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 bruto otorgado a la aportación no dineraria en caso de aportación de una participación o activo inmobiliario. 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.

DESCRIPCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE RESULTADOS	30/06/2021	31/12/2020
(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios	10.210	18.134
Otros Ingresos de explotación	11	0
Gastos de personal	-447	-617
(2) Otros gastos de explotación	-4.677	-9.399
(3) Amortización del Inmovilizado	-3.511	-5.195
Deterioro y resultado de inmovilizado	0	-3.584
Resultado de Explotación	1.586	-661
Ingresos financieros	244	1.018
(4) Gastos Financieros	-1.213	-1.994
Deterioro y resultado de enajenación de instrumentos financieros	0	-1.685
Resultado antes de impuestos	617	-3.322
Impuesto de Sociedades	0	-10
RESULTADO DEL EJERCICIO	617	-3.332

(2) Otros gastos de explotación (continuación):

Por último, el Gestor podrá solicitar a la Sociedad 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 que se valorarán por referencia al NAV de la Sociedad y su grupo calculado conforme a la última valoración semestral realizada. La Sociedad se compromete a atender este pago mediante acciones o participaciones que mantenga en autocartera o en caso de no ser suficiente, mediante la emisión de nuevas acciones o participaciones. Los Administradores de la Sociedad consideran como remota la posibilidad de tener que abonar mediante participaciones a la Sociedad Gestora. A fecha de formulación de las presentes Cuentas anuales, 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 incurridos y directamente relacionados con los servicios del contrato, y por consiguiente, esos costes deberán ser abonados por separado por la Sociedad.

(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios

En este epígrafe se recoge los ingresos por arrendamiento de los activos inmobiliarios cuya por importe de 10.210 miles de euros..

(3) Amortización del inmovilizado

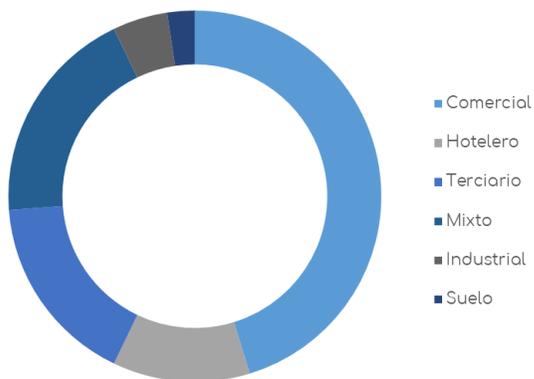
La amortización del inmovilizado cuyo importe al 30 de junio de 2021 asciende a 3.511 miles de euros y corresponde principalmente a la amortización de las inversiones inmobiliarias.

(4) Gastos financieros

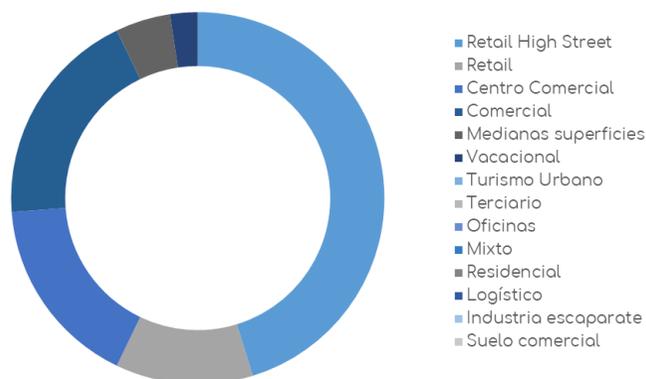
Los gastos financieros corresponden a los gastos devengados de los préstamos por importe de 1.213 miles de euros.

DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA INMOBILIARIA

Distribución de activos por uso



Distribución de activos por tipología



Id	CALLE	LOCALI	USO
1001	BLANCA DE NAVARRA	MADRID	Comercial
1002	DE LA CASTELLANA	MADRID	Comercial
1003	YESERIAS	MADRID	Comercial
1005	HOTEL CONIL PARK	CONIL DE LA FRONTERA	Hotelero
1006	AMARA	DONOSTIA / SAN SEBASTIAN	Comercial
1007	VELAZQUEZ	MADRID	Comercial
1008	VELAZQUEZ	MADRID	Mixto
1009	O BENQUE	MADRID	Terciario
1010	ARAGÓN	VIGO	Comercial
1011	FERNANDEZ DURO	ZAMORA	Mixto
1012	SAN ONOFRE	MADRID	Mixto
1013	SAN JOAQUIN	MADRID	Comercial
1014	FELIPE V	MADRID	Comercial
1015	CONDE DE PEÑALVER	MADRID	Comercial
1016	LA HABANA	MADRID	Comercial
1017	RIU SEGURA	QUART DE POBLET	Industrial
1018	MAYOR	MADRID	Mixto
1019	TEKNOLOGI ELKARTEGIA	ZAMUDIO	Terciario
1021	KAREAGA	BARAKALDO	Industrial
1022	EDUARDO DATO	VITORIA-GASTEIZ	Terciario
1023	LOS MADRAZO	MADRID	Mixto
1024	BRUJULA	GUADACORTE	Comercial
1025	PUNTA REINA, DE LA	CALA ANGUILA-CALA MENDIA	Hotelero
1026	EUROPA, DE	CASTELLON DE LA PLANA	Comercial
1027	VICTOR GARRIGOS	CHURRA	Comercial
1028	SANT JORDI	REUS	Comercial
1029	RIO GUADALQUIVIR	GETAFE	Comercial
1031	MARTIN IRIARTE	ROZAS DE MADRID (LAS)	Comercial
1031_2	MARTIN IRIARTE	ROZAS DE MADRID (LAS)	Hotelero
1032	ROMA	ALCORCON	Comercial
1033	ESTAMBUL	ALCORCON	Comercial
1034	MARIE CURIE	RIVAS-VACIAMADRID	Terciario
1035	CARRETAS	MADRID	Hotelero
1036	GENERAL DAVILA	SANTANDER	Terciario
1037	RECOLETOS	MADRID	Terciario
1038	CALA DOMINGOS	CALAS DE MALLORCA	Hotelero
1039	ADRIANO	SALADILLO-BENAMARA	Hotelero
1040	ATOCHA	MADRID	Mixto
1041	ANTXURIETA	OLAZ	Mixto
1041_2	ANTXURIETA	OLAZ	Suelo
1042	ROUTE D'ARLON	MADRID	Comercial
1043	VAUXHALL BRIDGE ROAD	MADRID	Comercial
1044	REGULIERSDWARSSTRAAT	BARCELONA	Terciario
1045	HOTEL BENIANCOLLET	SANT LLUIS	Hotelero
1046	CONFORAMA TENERIFE	S.C. DE LA LAGUNA	Comercial

Cartera
inmobiliaria de



Cartera
inmobiliaria de
participadas

ESTADO DE OCUPACIÓN DE LA CARTERA

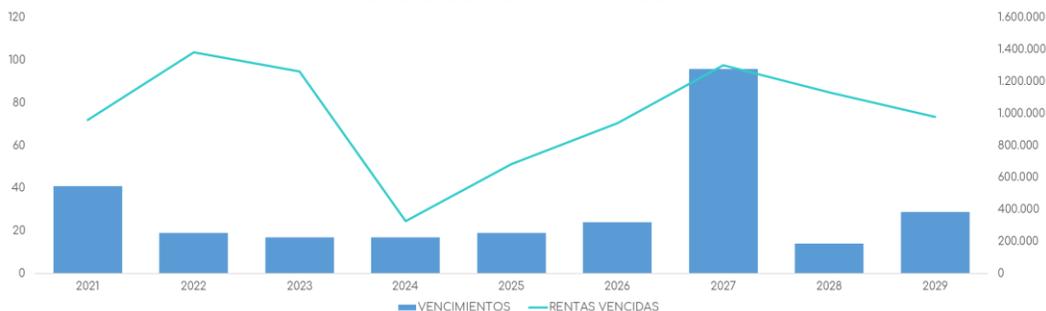
Resumen de superficies por usos

Tipología	Superficie m ²
Retail	158.751,57
Oficinas	62.729,12
Residencial	7.128,44
Hotel - SBA	61.959,29
Hotel - N ^o Hab	1.000,00
Logístico/Ind	13.192,18
PK - SBA	56.176,11
PK - Ud	1.238,00
Almacén	3.085,30
Terraza	441,10

Ocupación por usos



Análisis de vencimientos





silicius
SOCIMI

GLOVAL
VALUATION



VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
SILICIUS REAL ESTATE

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía. Asimismo, se trata de una metodología comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario.

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

AJUSTE A VALOR DE MERCADO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Para la determinación del valor de mercado de los activos se ha utilizado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Silicius y participadas - **INFORMES DE VALORACIÓN DE ACTIVOS** realizados por GLOVAL VALUATION a fecha 30 de junio de 2021. Los ajustes por el valor de mercado de la deuda se realizan tras análisis de los préstamos vigentes a fecha de valoración.

AJUSTES FISCALES

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito

tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración.

El efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, se ha estimado aplicando el tipo de gravamen general del 25%.

Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

OTROS AJUSTES

La metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar dichos activos, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria.

También serán objeto de ajuste los acuerdos de socios con influencia en la valoración de las acciones de la sociedad o cualquier hecho posterior a la valoración. Otros ajustes como consecuencia de hechos posteriores a la fecha de valoración y previos a la fecha de emisión de este informe, con impacto en la valoración de la sociedad.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-) Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlín	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate

Las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen como la diferencia entre el valor de mercado de los mismos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad. La plusvalía latente media surgida asciende al importe de 54.986 miles de euros en su rango medio.

1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas

Las plusvalías latentes en la cartera de inversiones en empresas del grupo y asociadas surgen como la diferencia entre el valor de mercado de las mismas según análisis realizado y adjunto en anexos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad a fecha de valoración, según el siguiente detalle:

% part.	SOCIEDAD	Coste Bruto Part.	Provisión Cartera	VTC al 30/06/2021	V. Mercado 30/06/2021	% Valor de mercado al 30/06/2021
100,00%	Atalaya Carretas,SL	33.603	--	33.603	30.305	30.305
100,00%	Bin 2017,SL	17.746	--	17.746	17.746	17.746
96,27%	Mazabi Tropicana,SL (*)	12.408	--	12.408	15.608	15.025
65,17%	Mazabi General Dávila,SL	6.260		6.260	10.205	6.651
54,64%	Atalaya Playabella,SL	8.095	(870)	7.225	18.170	9.928
53,21%	Mazabi Santa Eulalia,SI (*)	544		544	990	527
32,14%	Atalaya Atocha,SI	2.214		2.214	8.827	2.837
29,88%	Shark Capital,SI	3.385		3.385	12.258	3.663
21,87%	Atalaya Superficies Comerciales,SL	2.999		2.999	14.744	3.225
20,24%	Atalaya Zorrilla Madrazo,SI	665	(664)	1	150	30
20,00%	Mazabi Recoletos,SL	1.040	--	1.040	7.843	1.569
	TOTAL	88.959	(1.534)	87.425	136.846	91.505

(*) No se incluye el 3,74 % adquirido con fecha 5 de julio de 2021 e informado en hechos posteriores a la fecha de valor.



Valoración de activos según Informe de GLOVAL VALUATION 30.06.2021

#	Dirección	Localidad	Procedencia	rango mínimo	rango medio	rango superior
1001	CALLE BLANCA DE NAVARRA, 10	MADRID	Silicius Real Estate	1,18	1,33	1,53
1002	PASEO DE LA CASTELLANA, 178	MADRID	Silicius Real Estate	18,34	20,41	23,03
1003	PASEO DE YESERIAS, 9	MADRID	Silicius Real Estate	1,37	1,52	1,70
1005	HOTEL CONIL PARK	CONIL	Silicius Real Estate	16,02	17,38	18,99
1006	CALLE AMARA, 20	SAN SEBASTIAN	Silicius Real Estate	5,82	6,45	7,24
1007	CALLE VELAZQUEZ, 136	MADRID	Silicius Real Estate	18,55	20,90	23,93
1008	CALLE VELAZQUEZ, 123	MADRID	Silicius Real Estate	20,49	23,09	26,44
1009	CALLE OBENQUE, 4	MADRID	Silicius Real Estate	14,52	15,89	17,52
1010	AVENIDA DE ARAGON, 148-150	VIGO	Silicius Real Estate	7,06	7,77	8,64
1011	PLAZA FERNÁNDEZ DURÓ, 3	ZAMORA	Silicius Real Estate	8,57	9,34	10,26
1012	CALLE SAN ONOFRE, 5	MADRID	Silicius Real Estate	11,49	12,85	14,57
1013	CALLE SAN JOAQUÍN, 8	MADRID	Silicius Real Estate	2,26	2,53	2,86
1014	CALLE FELIPE V, 2	MADRID	Silicius Real Estate	1,47	1,66	1,91
1015	CALLE CONDE DE PEÑALVER, 60	MADRID	Silicius Real Estate	1,56	1,74	1,97
1016	PASEO DE LA HABANA, 16	MADRID	Silicius Real Estate	1,52	1,70	1,92
1017	RIU SEGURA	VALENCIA	Silicius Real Estate	4,58	4,96	5,40
1018	PLAZA MAYOR, 6	MADRID	Silicius Real Estate	1,98	2,23	2,53
1019	PARQUE TECNOLÓGICO ZAMUDIO	ZAMUDIO	Silicius Real Estate	6,24	6,89	7,70
1021	CALLE CAREAGA, 109	BARAKALDO	Silicius Real Estate	3,14	3,38	3,65
1022	CALLE EDUARDO DATO, 12	VITORIA-GASTEIZ	Silicius Real Estate	9,29	10,41	11,84
1023	CALLE MADRAZO, 6-10	MADRID	Silicius Real Estate	37,81	43,67	51,49
1024	CENTRO COMERCIAL BAHÍA PLAZA	CADIZ	Silicius Real Estate	17,33	18,85	20,65
1025	URBANIZACION CALA MANDÍA	MALLORCA	Silicius Real Estate	4,27	5,00	5,87
1026	POL. IND. CIUDAD DEL TRANSPORTE, CALLE GRECIA	CASTELLON	Silicius Real Estate	12,98	14,08	15,37
1027	CENTRO COMERIAL THADER	MURCIA	Silicius Real Estate	72,03	78,46	86,06
1028	CENTRO COMERIAL LA FIRA	TARRAGONA	Silicius Real Estate	74,87	81,82	90,17
1029	CC NASSICA, AVENIDA RIO GUADALQUIVIR	GETAFE	Silicius Real Estate	14,98	16,52	18,42
1031	EDIFICIO LAS MATAS, CALLE MARTÍN IRIARTE, 2	LAS ROZAS	Silicius Real Estate	5,52	6,03	6,64
1031_2	EDIFICIO LAS MATAS, CALLE MARTÍN IRIARTE, 2	LAS ROZAS	Silicius Real Estate	4,10	4,39	4,72
1032	CALLE ROMA, 1, PARCELA 48	ALCORCON	Silicius Real Estate	3,98	4,40	4,92
1033	CALLE ESTAMBUL, 12, PARCELA 48	ALCORCON	Silicius Real Estate	3,65	4,04	4,51
1034	EDIFICIO ARISTA, CALLE MARIE CURIE, 6	RIVAS	Silicius Real Estate	53,59	59,05	65,61
TOTAL				460,57	508,73	568,06

Valoración de activos



GAV: 508 MM€

Gross Asset Value

Resumen
Ejecutivo

Instrucciones,
términos de
referencia

Descripción
del mercado

Descripción
de la sociedad

Valoración

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE
SILICIUS REAL ESTATE
página 32

Valoración de activos según Informe de GLOVAL VALUATION 30.06.2021

#	Dirección	Localidad	Procedencia	rango mínimo	rango medio	rango superior
1035	CALLE CARRETAS 10, PAZ 11	MADRID	Atalaya Carretas	64,12	71,99	81,83
1036	PASEO GENERAL DÁVILA, 87	SANTANDER	Mazabi General Dávila	22,59	24,79	27,48
1038	CALA DOMINGOS S/N	MANACOR	Mazabi Recoletos	12,30	13,85	15,84
1039	URBANIZACION COSTALITA, S/N	ESTEPONA	Mazabi Tropicana	56,88	61,77	67,56
1037	CALLE RECOLETOS 23	MADRID	Atalaya Playabella	33,26	36,05	39,35
1040	CALLE ATOCHA, 8-10	MADRID	Atalaya Atocha	16,97	20,08	24,06
1041	PARQUE COMERCIAL OLAZ-SARRIGUREN	PAMPLONA	Atalaya Sup Comerciales	2,96	3,23	3,55
1041_2	PARQUE OLAZ SUELO	PAMPLONA	Atalaya Sup Comerciales	1,90	2,43	3,06
1042	130 ROUTE D'ARLON, STRASSEM, LUXEMBURGO	LUXEMBURGO	Shark Capital	2,21	2,40	2,62
1043	166 VAUXHALL BRIDGE ROAD, LONDON	LONDRES	Shark Capital	1,87	2,03	2,23
1044	REGULIERSDWARSSTRAAT 90-92, AMSTERDAM	AMSTERDAM	Shark Capital	7,55	8,35	9,35
1045	HOTEL BENIANCOLLET	SANT LLUIS	Bin 2017	21,56	21,56	21,56 (*)
1046	CONFORAMA TENERIFE	S.C. DE LA LAGUNA	Atalaya Sup Comerciales	4,36	4,36	4,36 (*)
TOTAL				248,51	272,89	302,86

(*) Inmuebles adquiridos durante el primer semestre de 2021, habiéndose considerado que su precio de transacción se ha realizado en términos de mercado.

Valoración de activos participadas

GAV: 272 MM€

Gross Asset Value

GAV: 204 MM€

Gross Asset Value según participación SILICIUS

Resumen Ejecutivo

Instrucciones, términos de referencia

Descripción del mercado

Descripción de la sociedad

Valoración

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-) Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

1.3) (-) Ajuste por deuda financiera

Dentro del epígrafe de Deudas, se recogen deudas con entidades de crédito a largo plazo por importe de 118.399 miles euros y de 18.788 miles de euro a corto plazo y acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo por importe de 9.016 miles de euros y a corto plazo de 783 miles de euros.

Las deudas con entidades de crédito están registradas a coste amortizado, por lo que la diferencia con el nominal pendiente de pago al 30 de junio de 2021 se corresponde con el efecto del coste amortizado.

Tras el análisis llevado a cabo de los préstamos, consideramos que no hay diferencia significativa con el valor en libros, y por tanto, asumimos que el valor contable de los mismos es equivalente al valor de mercado.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-) Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido

El 26 de septiembre de 2016 la sociedad se acoge al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, si bien, a fecha de cierre del ejercicio 2017, la Sociedad previó el incumplimiento de la totalidad de los requisitos exigidos y con fecha 18 de septiembre de 2018 renunció al régimen especial de las SOCIMI.

Como consecuencia de la renuncia al régimen SOCIMI la Sociedad tuvo que hacer frente al pago de determinados impuestos por importe total de 149 miles de euros en fecha 19 de septiembre de 2018 y recargos e intereses por importe de 23 miles de euros los cuales estaban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 si bien los mismos han sido satisfechos el 20 de febrero de 2019.

No obstante, lo anterior, el 27 de septiembre de 2019 la Compañía acordó optar por la aplicación del régimen especial previsto para las SOCIMI, comunicando en dicha fecha a la Agencia Tributaria la aplicación del mismo con efectos 1 de enero de 2019, por tanto, el efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, al tratarse de una SOCIMI, no dará lugar al reconocimiento de ningún activo o pasivo por impuesto diferido que se haya podido generar a partir del momento en que entra en vigor el régimen SOCIMI con una tasa impositiva de 0%.

2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)

La determinación del impuesto se ha realizado siguiendo los criterios definidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales y los ayuntamientos sobre los que se encuentran los inmuebles, que está basado en la determinación de la plusvalía (base imponible), por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de los terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible o, en su caso, bases imponibles el tipo fijo del 29 por 100. El IIVTNU aplicable en la hipótesis de transmisión de los inmuebles a fecha 30 de junio de 2021 ascendería a 562 miles de Euros.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-)Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

3.1) (-)Ajuste por costes de estructura

Asumimos la hipótesis de empresa en funcionamiento, considerando la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar la cartera, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realiza un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria.

Dichos costes han sido estimados a partir de la gastos de personal de la Sociedad, así como otros gastos vinculados a su incorporación en BME Growth, habiéndose normalizado en 377 k euros anuales, que se han proyectado durante un período de diez años.

Al final del período se ha considerado un valor terminal dado que se ha asumido como hipótesis que aquellos activos que sean vendidos serán sustituidos por otros nuevos. Se ha utilizado una tasa de descuento equivalente al WACC de la empresa que queda definido en un 8,40 %

Año	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Coste de estructura	377	383	389	394	400	406	412	419	425	431
VT estructura										6.251

Tasa descuento WACC	7,90%	8,40%	8,90%
VAN Costes de estructura (miles €)	5.618	5.425	5.240



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-) Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios

Según el acuerdo de socios en relación con la entrada en el accionariado de Merlin Properties SOCIMI, S.A., de fecha Con fecha 27.09.2019, se incorpora un mecanismo de liquidez, según el cual, Merlin ostenta el derecho a transmitir a Silicius el 50% de las acciones líquidas (tramo A) a un precio equivalente al 50% del precio de emisión total de las acciones líquidas en la fecha del segundo aniversario del cierre de la primera aportación. Por otro lado, llegado el quinto aniversario de la fecha de cierre de la aportación, 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 años, la compra o amortización de las Acciones Líquidas (tramo B) con un descuento del 30% sobre el último NAV.

En relación a este mecanismo, la Sociedad ha procedido a registrar un doble ajuste para el tramo A y B, con pasivos por valor de 86.521 miles de euros y 15.000 miles de euros, respectivamente, surgida de la combinación de negocios. Asimismo, se ha procedido a registrar reservas negativas por el mismo importe, paso previo a la amortización y reducción de capital que conllevaría su recompra por parte de Silicius.

Al respecto del ajuste de acciones del tramo A, tanto el pasivo como las reservas, se han visto reducidas a 80.963 miles de euros como consecuencia de la adquisición en marzo de 2021, por parte de cinco socios de la sociedad Silicius Real Estate, S.L. de 354.142 participaciones sociales al socio Merlin Properties SOCIMI, S.A. por un importe de 5.418.000 euros.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-) Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios (I). Tramo B Merlin

Dadas las condiciones establecidas en el acuerdo de socios para el ejercicio del mecanismo de liquidez de las acciones del tramo B de Merlin, en ambos casos (compra o amortización en metálico por parte de Silicius en primera instancia o en su caso, venta o Amortización por parte de Merlin) se realiza con una prima/descuento (+/-30 %) de las acciones o activos en el momento de la ejecución.

Toda vez que implicaría una prima/descuento en la operación y aplicando un principio de prudencia no consideramos probable la ejecución del mecanismo por parte de Silicius ni Merlin, por lo que consideramos un efecto neutro en el doble ajuste contable realizado (reservas por combinación de negocios versus pasivo por deuda con empresas relacionadas) y por tanto es necesario realizar un ajuste positivo de 15.000 miles de euros sobre el Patrimonio Neto Contable de Silicius.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-) Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

3.3) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios (II). Tramo A Merlin

Si bien, la operación todavía no ha sido completada, existe una elevada probabilidad en su materialización. En este escenario Silicius adquiriría las acciones del tramo A de Merlin (según precio pactado en el acuerdo) quedando en autocartera, pudiendo producirse en ese caso su amortización y reducción de capital o su posterior venta a precios de mercado. En este sentido, y con objeto de reflejar el impacto en el valor de la sociedad se hace necesario realizar un ajuste positivo sobre el valor de Patrimonio Neto de Silicius para incluir el valor de las acciones (tipo A) propiedad de Merlin, que se encuentran todavía en circulación.

Obtenemos el valor por acción previo al ajuste por el mecanismo de liquidez, excluyendo el número de acciones del tramo A todavía en manos de Merlin y realizamos un ajuste positivo para considerar su valor en el Patrimonio Neto de Silicius. Atendiendo a las últimas operaciones de capital (ampliación, recompra de acciones por parte de socios a Merlin, consideramos como precio de referencia el obtenido en la banda alta de la horquilla de valores).

Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	476.062
número de acciones (excluyendo Acciones A pendientes de Merlin)	30.955.480
Valor por acción	15,38

Para reflejar el valor de las acciones (tramo A) propiedad de Merlin, que se encuentran todavía en circulación consideramos el valor de mercado previamente calculado.

número de Acciones A pendientes sujetas a mecanismo de liquidez	5.156.750
Valor por acción	15,38
Ajuste II: Valor de mercado de las acciones tramo A Merlin	79.305



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. TRIPLE NAV (NNNAV)

	rango inferior	rango medio	rango superior
Patrimonio Neto Contable de Silicius Real Estate al 30/06/2021	320.435	320.435	320.435
1.1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Silicius Real Estate	18.915	67.065	126.386
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	460.576	508.726	568.048
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-441.661	-441.661	-441.661
1.2) (+) Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas	-8.950	4.080	20.042
(+) Valor razonable empresas del grupo	78.475	91.505	107.467
(-) VNC de las participaciones	-87.425	-87.425	-87.425
1.3) (-) Ajuste por deuda financiera	0	0	0
2.1) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
2.2) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-562	-562	-562
3.1) (-) Ajuste por costes de estructura	-5.618	-5.425	-5.240
3.2) (+) Ajuste por mecanismo liquidez acuerdo de socios. Tramo B Merlin	15.000	15.000	15.000
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV	339.220	400.593	476.062
3.3) (+/-) Ajuste por acuerdo de socios II. V. de mercado acciones tramo A Merlin	79.305	79.305	79.305
3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10
Valor del Patrimonio Neto Silicius según NNNAV + participación tramo A Merlin	418.080	479.590	555.221
Valor por acción (nº de acciones 36.112.229)	11,58	13,28	15,37

3.4) (+/-) Ajuste por hechos posteriores. Compra de Mazabi Tropicana

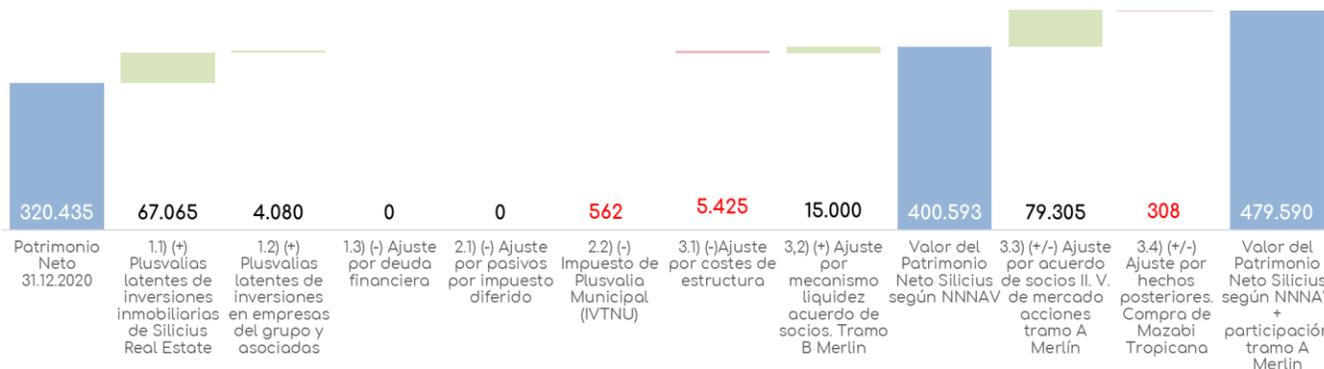
Se nos informa por parte de la empresa del hecho posterior de fecha 5 de julio de 2021 con impacto en la valoración de la empresa, como consecuencia de la adquisición mediante escritura pública del 3,74% de la sociedad dependiente Mazabi Tropicana por un importe total de € 890.580,51-, alcanzando con esta compra una participación total del 100,00% en dicha sociedad.

Se realiza el siguiente ajuste que refleja el impacto en la valoración de la empresa:

	rango inferior	rango medio	rango superior
compra Mazabi Tropicana 3,74 %	890,58	890,58	890,58
Valoración de mercado Mazabi Tropicana 3,74 %	445,49	582,49	744,48
Ajuste por hechos posteriores. Adquisición Mazabi Tropicana	-445,09	-308,09	-146,10



CONCLUSIONES

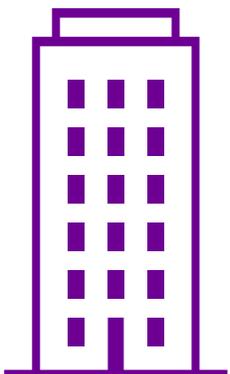


En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a la metodología del Triple NAV, y teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado del Patrimonio Neto de Silicius, incluyendo la participación de Merlin en acciones del tramo A, sujeto a los supuestos descritos en el mismo, a 30 de junio de 2021, es de 479,6 millones de euros. Se ha realizado un análisis de sensibilidad (+/- 50 puntos básicos en la tasa de descuento) obteniéndose un rango de valor entre 418,1 y 555,2 millones de euros.

Teniendo en cuenta el número actual de acciones de la sociedad se deduce un valor de:

11,58 – 15,37 euros por acción

PRINCIPALES MAGNITUDES CARTERA SILICIUS



GAV 755 MM€ SILICIUS + participadas

Superficie total +310.000 m²

WAULT to break ponderado 5,6 años

Ingresos por alquileres 33 MM€

NOI estimado 30,5 MM €

NOI potencial 45,4 MM €

Yield ponderada 4,65 %

ANÁLISIS VALOR NNNAV método directo



Resumen Ejecutivo

Instrucciones, términos de referencia

Descripción del mercado

Descripción de la sociedad

Valoración

VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE SILICIUS REAL ESTATE
página 41

DISCLAIMER

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUTATION, S.A.

GLOVAL VALUTATION, S.A., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización de GLOVAL VALUTATION, S.A.

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

GLOVAL
Building Value

Calle Eucalipto, 33

28016 Madrid

T. +34 915 613 388

gloval.es

ANEXO VI Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

1.- INTRODUCCIÓN

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es una SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) liderada por un equipo gestor con amplia experiencia en el mercado inmobiliario patrimonial y especializada en la compra y gestión de inmuebles en rentabilidad. La principal actividad de la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento: (i) locales comerciales; (ii) oficinas; (iii) hoteles; (iv) centros comerciales; (v) activos residenciales; y (vi) activos logísticos.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A., (“**Silicius**”, “**SILICIUS**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Velázquez, 123, 28006, Madrid:

- Se constituyó como sociedad anónima por tiempo indefinido el 30 de septiembre de 2015, con domicilio social en Madrid y bajo la denominación social de SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, SOCIEDAD ANÓNIMA.
- En fecha 14 de septiembre de 2018, se procedió al cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar SILICIUS INMUEBLES EN RENTABILIDAD, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL. En esa misma fecha se cambió el domicilio social por el actual sito en la calle Velázquez 123, 6ª Planta de Madrid (28006).
- En fecha 14 de diciembre de 2018, el accionista único de la Sociedad, procedió a la transformación de la Sociedad en sociedad limitada.
- En fecha 8 de febrero de 2019, la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad como consecuencia del aumento de capital.
- En fecha 27 de septiembre de 2019, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMI.
- En fecha 29 de noviembre de 2019, se acordó el cambio de denominación social pasándose a denominar SILICIUS REAL ESTATE, S.L.
- Con fecha 29 de diciembre de 2020, se acordó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima hecho que fue elevado a escritura pública en fecha 29 de abril de 2021 e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 13 de mayo de 2021.
- En la citada Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 29 de abril de 2021, se acordó el cambio de denominación social de la Sociedad pasándose a denominar SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

De conformidad con el artículo 2 de sus *Estatutos Sociales*, SILICIUS tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

“a) 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;

b) 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;

c) 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

d) 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.”

2.- MODELO DE GOBIERNO

De conformidad con lo definido por los artículos 12 y siguientes de los *Estatutos Sociales de Silicius*, así como por el resto de los reglamentos y normativa interna, el modelo de gobierno de SILICIUS se compone de los siguientes **órganos sociales**:

- **Junta General de Accionistas:**

La Junta General de Accionistas es la encargada de aprobar, en términos generales y de acuerdo con la legislación vigente, **la gestión social**, las cuentas del ejercicio anterior, y resolver sobre la aplicación del resultado.

El funcionamiento interno de la Junta, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los *Estatutos Sociales* y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

- **Consejo de Administración:**

Le corresponde al Consejo de Administración responder de la administración y representación de la Compañía.

El funcionamiento interno del Consejo de Administración, así como sus funciones y competencias, se encuentran regulados en los *Estatutos Sociales* y en el Reglamento del Consejo de Administración.

3.- MODELO DE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO

En cuanto a su Sistema de Cumplimiento normativo Silicius tiene la siguiente estructura:



Con la implantación en Silicius del **Sistema de Control Interno** se persigue no solo atender los requerimientos regulatorios específicos sino conseguir que el “sistema” sea operativo.

- Identificación áreas organización;
- Identificación procesos clave;
- Identificación riesgos en cada proceso/actividad;
- Establecimiento controles para cada riesgo.
- Control y seguimiento del cumplimiento de los controles;

Los riesgos en Silicius se estructuran en 4 grandes bloques:

- Riesgos Operaciones;
- Riesgos de Negocio;
- Riesgos de Cumplimiento;
- Riesgos Financieros.

3.1 El Consejo de Administración

El Consejo de Administración resulta asimismo responsable último de, entre otras competencias, (i) la determinación de las **políticas y estrategias generales de la Compañía**; (ii) la aprobación y vigilancia de la **aplicación de la estrategia de riesgo y gobierno interno**; (iii) la vigilancia, control y evaluación periódica de la eficacia del **sistema de gobierno corporativo**, así como la adopción de las medidas adecuadas para solventar, en su caso, sus deficiencias; (iv) garantizar la integridad de los sistemas de información contable y financiera, incluidos el **control financiero y operativo** y el cumplimiento de la legislación aplicable; y (v) supervisar el efectivo **funcionamiento de las Comisiones que hubiera constituido, así como de la alta dirección y demás directivos**.

3.2 El Comité de Compliance:

El Comité de Compliance (“**Comité de Compliance**”) es el órgano colegiado con poderes autónomos de iniciativa y control de **Silicius** que tiene encomendada la función de supervisar el funcionamiento y cumplimiento del Modelo de cumplimiento y prevención de riesgos penales implantado en la Compañía, así como del **Sistema de Control Interno**.

El Comité de Compliance depende orgánicamente del Consejo de Administración de SILICIUS.

El Comité dispone de capacidad, autoridad y legitimidad suficientes para desarrollar las funciones que le han sido encomendadas por el Consejo de Administración de SILICIUS en relación con la supervisión y el seguimiento del funcionamiento, la ejecución y el cumplimiento del Modelo de cumplimiento y prevención de riesgos penales, así como del Sistema de Control Interno.

El Comité de Compliance es un órgano mancomunado compuesto por los siguientes **miembros**:

- Chief Executive Officer (CEO), en calidad de Presidente
- Chief Financial Officer (CFO)

Asimismo, el Comité de Compliance podrá estar **asistido por**:

- Secretario: Responsable de Compliance (miembro sin derecho a voto)

3.3 Auditoría Interna

La Función de Auditoría Interna se configura como una función independiente y objetiva que tiene como actividad principal proporcionar al Consejo de Administración, a través del Comité de Compliance, el apoyo necesario para la supervisión eficaz de los sistemas de control interno y gestión de riesgos relevantes de la sociedad.

La función tiene tres líneas de reporte principales que son:

- el Comité de Compliance,
- la Función de Auditoría Interna y
- el Consejo de Administración/Consejero Delegado.

4.- ORGANIZACIONES PRESTADORAS DE SERVICIOS

Silicius, en el normal desarrollo de su sistema de Control Interno y generadora de información financiera cuenta con una “Organización Prestadora de Servicios” Mazabi Gestión, S.L., (el Gestor), y por tanto la misma se incluye dentro del proceso de evaluación del SCI así como del SCIIF. Sus funciones incluyen:

- Colaborar con la Dirección General y Dirección General de Finanzas (CFO) en la definición, documentación y actualización de los procesos y procedimientos internos aplicables a los Departamentos/unidades.
- Ejecutar las actividades de control tal y como han sido diseñadas y conservar evidencia de dicha ejecución que permita su trazabilidad.
- Informar a la Dirección General y Dirección General de Finanzas (CFO) de cualquier modificación en su operativa o transacciones que pudiera hacer necesaria la actualización de la documentación de sus procesos y de los controles definidos en los mismos, así como de las debilidades de control que pudieran detectar.
- Definir e implementar los planes de acción sobre las incidencias observadas en el ámbito de su responsabilidad.

5.- DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

Para el diseño de su Sistema de Control Interno (SCI) SILICIUS, ha utilizado la metodología “COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) Enterprise Risk Management – Integrated Framework (ERM)” que tiene como objetivo ayudar a la Sociedad a gestionar las incertidumbres y determinar el nivel de riesgo aceptable para incrementar el valor de la organización, optimizando la estrategia y la forma de llevarla a cabo evitando:

- que la estrategia no esté alineada con la misión, visión y valores de la organización
- que no se considere el impacto de la misma

5.1 Estructura Organizacional

La estructura organizacional sitúa los objetivos y componentes de COSO a lo largo de la organización de Silicius definiendo sus líneas de autoridad y la comunicación entre los que deben realizar las tareas.

Los distintos roles que intervienen en el SCI se agrupan en el modelo conocido como las “Tres líneas de defensa”:



a.1 Consejo de Administración: como más alto órgano de representación, administración, dirección, gestión y control de la empresa, salvo para aquellas actividades atribuidas a la Junta General de Accionistas, es responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCI.

a.2 Comité de Compliance: supervisar el funcionamiento y cumplimiento del Modelo de Cumplimiento y Prevención de Riesgos Penales, así como el Sistema de Control Interno.

a.3 Función de Auditoría Interna: encargada de la supervisión y efectividad de los sistemas de control interno y gestión de riesgos en relación a los sistemas de información financiera y no financiera.

5.2 Finalidades del Sistema de Control Interno:

El Sistema de Control Interno tiene como principales finalidades:

- Garantizar una **visión global y una gestión integrada del SCI**, para asegurar la fiabilidad de la información financiera, la salvaguarda de los activos y la prevención de riesgos.
- Garantizar el cumplimiento de la regulación aplicable a Silicius en materia de control interno.
- **Monitorización y revisión periódica** de Control Interno en las diferentes áreas de Silicius.
- **Preparación de informes periódicos** para uso y **conocimiento de la Dirección**, en concreto sobre situaciones de incumplimiento detectadas y las medidas de corrección adoptadas.
- Elaboración del **plan anual de revisión de los procesos y las aplicaciones**, así como coordinar y **monitorizar su ejecución**, utilizando técnicas de autoevaluación, asistida o no, u otras que se consideren más indicadas.

6.- EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

El SCIIF, es una parte del control interno y se configura como el conjunto de procesos que el Consejo de Administración, la Alta Dirección y el personal involucrado de la entidad llevan a cabo

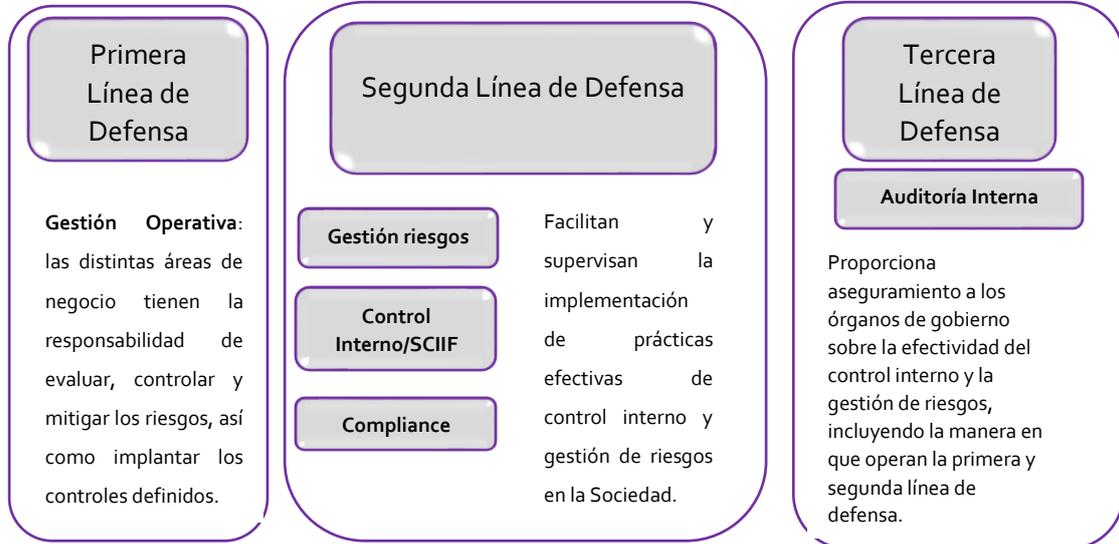
para proporcionar seguridad razonable respecto a la fiabilidad de la información financiera que se publica en los mercados.

Igualmente Silicius, ha tomado como referencia el marco de control interno establecido en el informe COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), y los principios y buenas prácticas recogidos por la circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores se basan en COSO, para asegurar que el SCIIF de Silicius sigue sus objetivos:

- **Existencia y ocurrencia:** las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.
- **Integridad:** la información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- **Valoración:** las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- **Presentación, desglose y comparabilidad:** las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- **Derechos y obligaciones:** la información financiera refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.
- El funcionamiento efectivo del SCIIF depende del **compromiso y competencia** de todas las personas que participan en él.
- El correcto funcionamiento del SCIIF requiere de los **suficientes recursos** para llevar a cabo las actividades de control previstas.
- Todos los **procesos** en los que se origine procesen o elabore información financiera tienen **riesgos financieros asociados**, y deberán **contar con mecanismos de control** suficientes y homogéneos.
- Los **mecanismos de control deben estar documentados y soportados**, estar correctamente diseñados y funcionar a lo largo del tiempo, independientemente de quien sea la persona encargada de ejecutar el control.
- El soporte documental de los **controles** debe ser tal que **evidencie** la realización de los mismos.
- Para garantizar el buen funcionamiento del SCIIF es necesario que éste sea **evaluado periódicamente** y en el caso de detectar debilidades en el sistema, corregirlos de forma inmediata.
- Los **controles** establecidos en el ámbito del SCIIF son considerados **clave** respecto al logro de los **objetivos de control interno del sistema** con el alcance establecido en este procedimiento.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

COMITÉ DE COMPLIANCE



a.1 Consejo de Administración: como más alto órgano de representación, administración, dirección, gestión y control de la empresa, salvo para aquellas actividades atribuidas a la Junta General de Accionistas, es responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

a.2 Comité de Compliance: supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, así como controlar la eficacia del SCIIF.

a.3 Dirección General de Finanzas (CFO): es la responsable del diseño, implantación y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF. La Dirección General de Finanzas (CFO) elabora y difunde las políticas, directrices y procedimientos relacionados con la generación de la información financiera y se encarga de garantizar su correcta aplicación en la Sociedad.

a.4 Función de Auditoría Interna: es la encargada de la supervisión y efectividad de los sistemas de control interno y gestión de riesgos en relación con los sistemas de información financiera.

6.1 Mecanismos de Preparación de la Información Financiera con Formatos Homogéneos, de Aplicación y Utilización por todas las Partes Implicadas.

De acuerdo a las recomendaciones de la CNMV, “una adecuada documentación del SCIIF es parte integral del sistema de control porque permite comprender los procesos y actividades de control de la organización” además permite “informar al personal involucrado de sus responsabilidades y describir el contexto en el que operan los controles y facilitar la supervisión y evaluación de su diseño”. Para ello Silicius elabora documentación de los procesos significativos, donde se pone de manifiesto los objetivos de control, riesgos y controles asociados.

La documentación hace referencia a los siguientes aspectos:

- Flujogramas
- Descripción de procesos
- Controles de los procesos
- Segregación de funciones

6.2 Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos

Silicius dispone de un Modelo de Gestión de Riesgos basado en el Modelo “COSO ERM” que facilita tanto la identificación, como la evaluación del impacto y la probabilidad de ocurrencia de los distintos riesgos de la compañía. El mismo se encuentra implantado de forma homogénea en las principales operaciones de la compañía.

El Modelo, destaca la importancia de la gestión del riesgo empresarial en la planificación estratégica y su integración en todos los niveles de la organización, ya que el riesgo influye y alinea la estrategia y el desempeño en todos los departamentos y funciones.

El sistema de gestión de riesgos tiene un carácter integral y continuo.

La Sociedad ha implementado un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera. Adicionalmente, SILICIUS de forma anual se somete a un Informe de auditoría externa de cuentas anuales.

El proceso de identificación de riesgos, incluyendo los riesgos de error o fraude, en la información financiera es uno de los puntos más importantes dentro de la metodología de desarrollo del control interno de la información financiera.

Este proceso se encuentra documentado en una guía metodológica interna explicativa del proceso de Gestión y Evaluación del SCIIF: “*Manual del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)*”.

Silicius realizó una valoración del riesgo asociado a sus cuentas contables. Una vez obtenido el nivel de riesgo asociado a cada cuenta se identificaron aquellas más significativas con los procesos de Silicius en los cuales se genera y controla la información financiera significativa.

El objetivo de esta asociación es conseguir identificar aquellos procesos, o unidades de negocio, con mayor relevancia en la generación de información financiera.

Silicius ha documentado los procesos más significativos, y en próximos pasos se irá actualizando la misma y completándola con los nuevos procesos que se han considerado significativos en relación con la información financiera consolidada.

De acuerdo con el Manual del SCIIF, la documentación que se prepara de los procesos significativos incluidos en el alcance, considera los riesgos existentes y define controles relacionados con los diferentes objetivos de la información financiera: existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones. La documentación se actualiza cuando hay cambios relevantes, estando prevista, en cualquier caso, la revisión anual de la misma.

6.3 Matriz de Riesgos

Silicius cuenta con una Matriz de Riesgos actualizada, donde se encuentran incluidos los riesgos que potencialmente pueden afectar a la Sociedad a través de la identificación previa de los principales procesos realizados por esta y los principales riesgos a los que está expuesta. Se han detallado aquellos riesgos considerados prioritarios por la compañía, y serán realizadas actualizaciones periódicas correspondientes en la Matriz de Riesgos (inicialmente de manera

anual), manteniendo en el tiempo la oportuna gestión y seguimiento. Dicho proceso será continuado en el tiempo y durante los siguientes ejercicios.

6.4 No existe un proceso de identificación del perímetro de consolidación

A nivel interno, Silicius no tiene un procedimiento, pero sí potenciales indicios de riesgo, es decir buscamos potenciales evidencias.

6.5 Sistema de la información financiera de Silicius e informar al Consejo/Junta accionistas, así como al mercado en general.

El sistema de gestión de la información que soporta los procesos, estructura, flujo de la información financiera y no financiera de Silicius es **Prinex RE**, como solución global de negocio, por su software de gestión empresarial específicamente, para el mercado inmobiliario: Facturación automática, Actualización de rentas, Gestión de consumos, Gestión de impagados, Repercusión de gastos, Control financiero, Gestión documental, Cuenta de resultados y Gestión de Centros Comerciales.

Silicius se apoya en el módulo Jet Reports para sacar los informes a socios e inversores, utilizando igualmente otros informes para el control de la gestión de la Sociedad.

7.- SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO COMITÉ DE COMPLIANCE Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA.

7.1 Comité de Compliance:

El Reglamento Interno del Comité de Compliance tiene por objeto determinar los principios de actuación, régimen interno y reglas de funcionamiento del Comité de Compliance en su marco de actuación, esto es, en la supervisión y seguimiento del Modelo de cumplimiento y prevención de riesgos penales y el Sistema de Control Interno.

Las principales funciones del Comité de Compliance en relación con el Sistema de Control Interno, recogidas en el Reglamento, son las siguientes:

- Asesorar e informar al Consejo de Administración sobre como cumplir con las normas aplicables a la Sociedad en cada momento y sobre las medidas adoptadas para mitigar los riesgos identificados en el Sistema de Control Interno.
- Identificar y evaluar periódicamente los riesgos de incumplimiento normativo en las distintas áreas de negocio y contribuir a su gestión de forma eficiente, para lo que ejecutará un programa de supervisión y control sobre todos los servicios prestados por la Sociedad para verificar que las políticas y procedimientos están efectivamente implantados.
- Gestionar las relaciones con reguladores y supervisores que le hayan sido asignadas por el órgano de administración de la Sociedad.
- Asesorar y asistir al resto de la organización para el cumplimiento de sus obligaciones y asegurarse de la existencia de sistemas de información eficaces para que el personal conozca las obligaciones, riesgos y responsabilidades derivadas de su actuación y la normativa aplicable a las funciones asignadas.

En cuanto al Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), el Comité de Compliance ostenta la función de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada, así como controlar la eficacia del SCIIF, siendo sus funciones más relevantes las siguientes:

- Supervisar el proceso de elaboración e integridad de la información financiera de la Sociedad supervisando e informando al Consejo de Administración sobre las cuestiones y resoluciones significativas de información financiera que contengan.
- Revisar los procedimientos de la Sociedad para detectar fraudes, blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, así como cualquier irregularidad financiera y contable.

A final de cada año, el Comité elaborará un informe donde recogerá las actuaciones realizadas en cumplimiento de sus funciones, **que será entregado y presentado al Consejo de Administración** de SILICIUS.

El informe contendrá toda la información que sea necesaria para que el Consejo de Administración pueda comprobar y conocer todas las labores realizadas por el Comité de Compliance y constatar la eficacia e idoneidad del Modelo de cumplimiento y prevención de riesgos penales y del Sistema de Control Interno de la compañía para prevenir y detectar la comisión de delitos.

7.2 Función de Auditoría Interna:

La Función de Auditoría Interna se ha configurado como una función independiente y objetiva que tiene como actividad principal proporcionar al Consejo de Administración, a través del Comité de Compliance, el apoyo necesario para la supervisión eficaz de los sistemas de control interno y gestión de riesgos relevantes de la Sociedad.

Las principales actividades de la función de Auditoría Interna son las siguientes:

- Evaluar la fiabilidad e integridad de la información y los medios utilizados para su identificación, medición, clasificación y reporte.
- Evaluar los sistemas establecidos para asegurar el cumplimiento de políticas, procedimientos, normas y contratos que puedan tener un impacto significativo en la Sociedad.
- Seguimiento y evaluación de los procesos de gobierno.
- Seguimiento y evaluación de la eficacia de los procesos de gestión de riesgos.
- Emisión de propuestas de mejora y seguimiento de su implementación.
- Evaluar la eficiencia y optimización de los principales procesos operacionales de la Sociedad.
- Supervisar el funcionamiento del SCIIF, auditar su cumplimiento, registrar incidencias y debilidades y proponer acciones de mejora sobre el mismo.

Para ello Función de Auditoría Interna cuenta con su Reglamento General que desarrolla una regulación interna de las actividades de auditoría interna, de acuerdo con las normas y prácticas internacionales de la profesión y en aplicación de las normas de auditoría generalmente aceptadas emitidas por los organismos competentes y las normas para el ejercicio profesional definidas por el Instituto de Auditores Internos.