

BME Growth

Madrid, 4 de marzo de 2022

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “Silicius” o “la Sociedad”, indistintamente), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría, Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

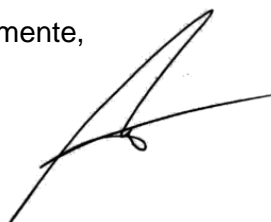
En cuanto al mencionado informe de estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad, a cierre de 2021 no se han producido variaciones desde la publicación del Documento Informativo de Incorporación al Mercado en septiembre de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.socimisilicius.com)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,



D. Luis Ortego Castañeda

Secretario del Consejo de Administración de SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2021

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.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

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 96% 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 2021 una variación del valor razonable positiva de las inversiones inmobiliarias de 44.070 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 741.401 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

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), 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 el experto y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones.
- Realización de pruebas 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Fondo de maniobra

Tal y como se describe en la nota 2.23 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, a 31 de diciembre de 2021 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 106.906 miles de euros. Como se menciona en dicha nota, los administradores de la Sociedad dominante han preparado las cuentas anuales consolidadas adjuntas bajo el principio de empresa en funcionamiento, pues consideran que no existen dudas acerca de la capacidad financiera del Grupo, existiendo distintas opciones para generar recursos a través de sus operaciones y cumplir con sus compromisos a corto plazo.

En este sentido, en dicha nota se señala que:

- el Grupo se encuentra en proceso de reorganización de la deuda financiera, habiendo recibido ofertas de las entidades financieras involucradas, y estando a la espera de aprobaciones formales desde cada entidad. Según los administradores la negociación con los bancos se centra en condiciones de precios y plazos, no existiendo obstáculos en cuanto al importe a financiar.
- Los administradores de la Sociedad dominante consideran que la ratio de deuda financiera en relación al valor de los activos (LTV), que asciende a un 32%, y la ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 37%, son mejores que la media sectorial a 31 de diciembre de 2021 y permiten al Grupo la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en 80 millones de euros, dichas ratios se situarían en un 43% de LTV y un 44% de endeudamiento financiero, indicadores solventes y consistentes con la industria.

Hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Hemos mantenido reuniones con la dirección de la Sociedad dominante para entender sus planes de negocio y el proceso actual de reorganización de la deuda financiera.
- Hemos obtenido el documento de análisis interno de la dirección sobre el proceso de reorganización de la deuda, comprobando el estado de las negociaciones y la inexistencia de aspectos inusuales respecto a este tipo de negociaciones financieras.
- Hemos obtenido el cálculo de la ratio "Loan to Value" y la ratio endeudamiento con entidades financieras proporcionado por la dirección, recalculando dichos valores en base a la información sobre activos, deuda y patrimonio comprobada durante nuestra auditoría. Asimismo, hemos contrastado la consistencia de estas ratios con las medias del sector.
- Hemos comprobado que determinados activos de la cartera del Grupo tienen un nivel de deuda inferior a la media del LTV del 32%. En concreto, hemos verificado la existencia al 31 de diciembre de 2021, de activos por valor de 105 millones de euros, cuya deuda asciende a 20 millones de euros.
- Hemos comprobado el cálculo sobre las reservas de liquidez a 31 de diciembre de 2021. Hemos obtenido una previsión de liquidez para el ejercicio 2022, evaluando la razonabilidad de las hipótesis asumidas por el Grupo en dichas proyecciones.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas en las distintas notas de la memoria, especialmente en la nota 2.23.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<ul style="list-style-type: none">• El Grupo tiene distintas opciones de venta y rotación de activos que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado y deuda de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2021. En concreto, en la nota 2.23 se muestran dos activos con una diferencia de casi 85 millones de euros entre el valor y la deuda hipotecaria asociada.• El Grupo cuenta con reservas de liquidez de 27 millones de euros a 31 de diciembre de 2021. Por otro lado, tiene previsto para 2022 un flujo caja positivo de explotación de 23 millones de euros.	El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Identificamos esta cuestión como clave en nuestra auditoría ya que es un área relevante de cara al análisis de empresa en funcionamiento.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, 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 2021 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.

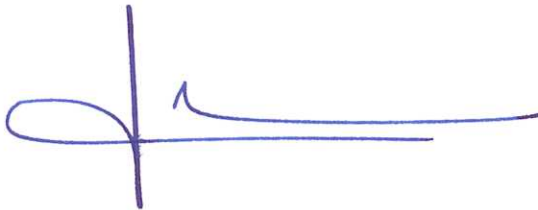
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente 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)

3 de marzo de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01034

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



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

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2021 e Informe de
Gestión Consolidado del ejercicio 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
 CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
 DICIEMBRE DE 2021 DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
 DEPENDIENTES**

ÍNDICE

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	1
CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	3
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	6
1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	9
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	25
4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	30
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	32
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	33
7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	39
8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	42
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	45
10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	46
11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN	46
12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	52
13. INGRESOS Y GASTOS	57
14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	60
15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL	64
16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	67
17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES	68
18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	69
19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012	73
20. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS	74
21. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	74
22. HECHOS POSTERIORES	74
ANEXO I – SOCIEDADES DEPENDIENTES, NEGOCIOS CONJUNTOS Y OPERACIONES CONJUNTAS INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN	75
ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO	76
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	77



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

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)



ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	4.479	5.054
Inversiones inmobiliarias	6	741.401	648.781
Inversiones en entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	7	7.405	7.196
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo	18	1.116	744
Inversiones financieras a largo plazo		4.425	4.117
Otros activos financieros	8	4.425	4.117
Activos por impuesto diferido	15	1.059	1.426
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		759.885	667.318
ACTIVO CORRIENTE			
Anticipos a proveedores		33	20
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo	8 y 18	690	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	4.890	14.535
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.517	1.618
Deudores varios		5	250
Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.368	12.667
Inversiones financieras a corto plazo	8	3	33
Periodificaciones a corto plazo		111	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	10.392	34.916
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		16.119	49.504
TOTAL ACTIVO		776.004	716.822

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)



PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO			
Capital social	11	36.112	361.122
Ganancias acumuladas y otras reservas	11.1	390.849	81.305
Acciones en patrimonio propias	11.1	(124)	-
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	14	(80.964)	(86.521)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	14	(14.200)	(10.000)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11	52.045	(12.343)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante		383.718	333.563
Participaciones no dominantes	11.2	11.730	11.241
TOTAL PATRIMONIO NETO		395.448	344.804
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	8	766	931
Deudas a largo plazo		214.903	197.140
Deudas con entidades de crédito	12	199.763	182.480
Otras deudas	12	8.591	9.404
Otros pasivos financieros	8 y 12	6.549	5.256
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A	14 y 18	-	86.521
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	14 y 18	14.200	10.000
Pasivos por impuesto diferido	15	27.662	26.441
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		257.531	321.033
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	8	41	133
Deudas a corto plazo		31.871	28.183
Deudas con entidades de crédito	12	31.008	27.213
Otras deudas	12	813	783
Otros pasivos financieros	8 y 12	50	187
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	14 y 18	80.964	-
Otras deudas a corto plazo con accionistas	14 y 18	96	12.000
Proveedores, entidades vinculadas	8 y 18	-	1.069
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.478	9.600
Proveedores y otras cuentas a pagar	8	7.886	9.054
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	558	533
Anticipos de clientes	8	34	13
Periodificaciones a corto plazo		1.575	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		123.025	50.985
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		776.004	716.822

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	28.754	21.940
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	44.070	(24.674)
Otros ingresos de explotación		413	70
Gastos de personal	13.2	(849)	(681)
Sueldos, salarios y asimilados		(664)	(549)
Cargas sociales		(185)	(132)
Otros gastos de explotación		(13.627)	(10.637)
Servicios exteriores	13.3	(10.806)	(8.246)
Otros tributos		(2.691)	(1.950)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(130)	(441)
Deterioro del inmovilizado intangible	5	(598)	(589)
Otros resultados		(28)	(27)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		58.135	(14.598)
Deterioro y resultado por enajenaciones de sociedades dependientes		-	(250)
Ingresos financieros	13.4	760	1.115
Gastos financieros	13.4	(4.408)	(3.359)
Diferencias de cambio		9	1
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	7	1.507	618
RESULTADO FINANCIERO		(2.132)	(1.875)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		56.003	(16.473)
Impuestos sobre beneficios	15	(1.249)	2.292
RESULTADO DEL EJERCICIO		54.754	(14.181)
Atribuible a los Socios de la Sociedad Dominante		52.045	(12.343)
Atribuible a la participación no dominante		2.709	(1.838)
RESULTADO POR ACCIÓN (en euros):			
RESULTADO BÁSICO POR ACCIÓN (en euros):		1,44	(0,40)
RESULTADO DILUIDO POR ACCIÓN (en euros):		1,44	(0,40)

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)**



	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Resultado del ejercicio	11	54.754	(14.181)
Otro resultado global		-	-
Total resultado global del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		52.045	(12.343)
Total resultado global del ejercicio atribuible a la participación no dominante		2.709	(1.838)

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

	Capital social (Nota 11)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 11.1)	Acciones en patrimonio propias	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A (Nota 14)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Notas 14)	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes (Nota 11.2)	TOTAL
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)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)
Adquisiciones de negocio y otros (Nota 14)	-	-	-	(86.521)	(10.000)	-	(96.521)	-	(96.521)
Distribución del resultado	-	4.353	-	-	-	(4.261)	92	-	92
Dividendos	-	(12.000)	-	-	-	(777)	(12.777)	-	(12.777)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(8.839)	(8.839)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	150.689	66.714	-	(86.521)	(10.000)	(5.038)	115.844	(8.839)	107.005
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2020	361.122	81.305	-	(86.521)	(10.000)	(12.343)	333.563	11.241	344.804
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	361.122	81.305	-	(86.521)	(10.000)	(12.343)	333.563	11.241	344.804
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	52.045	52.045	2.709	54.754
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	52.045	52.045	2.709	54.754
Reducciones de capital (Nota 11)	(325.010)	325.010	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	(12.343)	-	-	-	12.343	-	-	-
Cambios en el perímetro (Nota 11.2)	-	(2.994)	-	-	-	-	(2.994)	(1.506)	(4.500)
Adquisición de acciones propias	-	-	(124)	-	-	-	(124)	-	(124)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(714)	(714)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	(129)	-	5.557	(4.200)	-	1.228	-	1.228
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(325.010)	309.544	(124)	5.557	(4.200)	12.343	(1.890)	(2.220)	(4.110)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021	36.112	390.849	(124)	(80.964)	(14.200)	52.045	383.718	11.730	395.448

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021**

(Expresado en miles de euros)



	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		56.003	(16.473)
Ajustes del resultado		(41.210)	27.579
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado intangible	5	598	589
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	250
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		130	441
Ingresos financieros	13.4	(760)	(1.115)
Gastos financieros	13.4	4.408	3.359
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(44.070)	24.674
Resultado inversiones contabilizadas por el método de la participación	7	(1.507)	(618)
Diferencias de cambio		(9)	(1)
Cambios en el capital corriente		7.154	(5.311)
Deudores y otras cuentas a cobrar		9.492	(9.110)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.149)	3.267
Otros activos corrientes		(111)	-
Otros pasivos corrientes		1.575	(185)
Otros activos no corrientes		1.219	(1.590)
Otros pasivos no corrientes		1.128	2.307
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.964)	(3.000)
Cobro de intereses		-	-
Pago de intereses		(3.910)	(2.963)
Impuestos pagados		(54)	(37)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		17.983	2.795
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por desinversiones			
Entrada/salida de caja neta en la adquisición de negocios	14	(4.634)	214
Cambios en el perímetro		(4.500)	-
Cobros por inversiones contabilizadas por el método de la participación		608	1.400
Cobros por inversiones inmobiliarias		2.344	22.739
Cobros por inversiones financieras	6	30	-
Pagos por créditos a inversiones contabilizadas por el método de la participación		(331)	(485)
Pagos por inmovilizado intangible	5	(23)	-
Pagos por Inversiones inmobiliarias	6	(33.171)	(37.595)
Pagos por inversiones financieras		-	(33)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(39.677)	(13.760)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Reducciones de capital		-	(4.000)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios		(124)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		10.008	52.337
Emisión de deuda financiera	12	45.830	96.759
Devolución deuda financiera	12	(34.753)	(44.422)
Devolución de deuda con entidades vinculadas		(1.069)	-
Cobros y pagos de dividendos		(12.714)	(9.616)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(2.830)	38.721
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(24.524)	27.756
Efectivo al inicio del ejercicio		34.916	7.160
Efectivo al final del ejercicio		10.392	34.916

Las Notas 1 a 22 y los Anexos I y II descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,40€/acción cerrando a 17€/acción a 31 de diciembre de 2021.

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

- 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.

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron formuladas el 2 de marzo de 2022. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2020 fueron formuladas el 22 de junio de 2021. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2021.

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 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 en la Sociedad dominante.

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 2021 (Expresada en miles de euros)



El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Silicius Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, el "Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

A 31 de diciembre de 2021			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Atalaya Carretas , S.L.U.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	100,00%
BIN 2017, S.L.U.	Calle Velázquez, 123, 6º, 28006	Actividad inmobiliaria	100,00%
Mazabi Tropicana , S.L.U.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	100,00%
Mazabi General Dávila , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	65,17%
Atalaya Playabella , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	54,64%
Mazabi Santa Eulalia , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	53,21%

A 31 de diciembre de 2020			
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Atalaya Carretas , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	100,00%
Mazabi Tropicana , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	82,08%
Mazabi General Dávila , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	65,17%
Atalaya Playabella , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Actividad inmobiliaria	54,64%
Mazabi Santa Eulalia , S.L.	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	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 2021 se han formulado 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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 SOCIMI, S.A. 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 las 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 cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2021 se presentan comparativamente con información relativa al 31 de diciembre de 2020.

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021:

- 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".
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones 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:

- NIC 16 (Modificación) - "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto".
- NIC 37 (Modificación) - "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato".
- NIIF 3 (Modificación) - "Referencia al Marco conceptual".
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.
 - o NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF".
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros".

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



- NIC 41 "Agricultura".
- NIIF 17 "Contratos de seguros".

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIC 1 (Modificaciones) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".
- NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables".
- NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 — Información comparativa"

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

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 prospectivos. 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:

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



- 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 2021, 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 de “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Estándares Profesionales de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2020 - “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 (A 31 de diciembre de 2021: Gloval Valuation, S.A.U.; a 31 de diciembre de 2020: 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 la Sociedad dominante 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).

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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 conjuntos y ha determinado que cuatro sean clasificados como negocios conjuntos y uno sea clasificado como operación conjunta.

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 esta memoria consolidada se desglosan los datos de identificación de los acuerdos conjuntos incluidos en el perímetro de consolidación.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 realizado 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 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 surgidos en inversiones en negocios conjuntos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

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 ocupada 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 consolidada 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 consolidada 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

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 en uso o de su valor razonable menos los costes 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 de 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.

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 consolidada. 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 consolidados o en otro resultado global consolidado.

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 solo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance consolidado 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 consolidado. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global consolidado, 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 consolidadas. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global consolidado. 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 consolidada 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 consolidado.

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 consolidado no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en pérdidas y ganancias consolidadas 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 consolidada 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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados consolidada 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 consolidado 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 ganancias por acción

El capital social está representado por acciones.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones 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 acciones 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



El resultado básico por acción 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 acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para el resultado diluido por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación del resultado básico por acción para tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones 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 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.

2.14 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 dominante 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 dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, 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 accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas 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 consolidado el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto o en el otro resultado global consolidado, respectivamente.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 consolidado 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:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en especie), 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.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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

Las 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 consolidado 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 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 accionistas 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 accionistas 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 hallan 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 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.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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, éste 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 del mismo. 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 líquidos 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.

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

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

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deuda financiera	240.175	219.880
Inversiones inmobiliarias	741.401	648.781
Ratio Loan to Value Bruto	32%	34%
Efectivo y equivalente de efectivo	10.392	34.916
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	16.405	6.488
Total reservas de liquidez	26.797	41.404

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 2021 (Expresada en miles de euros)



Activo corriente	16.119	49.504
Pasivo corriente	123.025	50.985
Fondo de maniobra	(106.906)	(1.481)
	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deuda financiera	240.175	219.880
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(10.392)	(34.916)
Deuda financiera neta	229.783	184.964
Patrimonio neto	395.448	344.804
Deuda Financiera + Patrimonio neto	625.231	529.768
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	37%	35%

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 106.906 miles de euros. Pese a ello, si excluimos del cálculo la deuda con Merlin Properties SOCIMI, S.A. por las acciones A (Nota 14), por valor de 80.964 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, el fondo de maniobra restante sería negativo en 25.942 miles de euros, teniendo el Grupo reservas de liquidez de 26.797 miles de euros para afrontar el mencionado importe restante.

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

- El Grupo está ejecutando un proceso de reorganización de la deuda financiera con el objetivo de afrontar la obligación derivada de la deuda suscrita con el accionista principal de la Sociedad dominante, Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 14). A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, ya se han recibido ofertas de las entidades financieras involucradas, y se está a la espera de recibir aprobaciones formales en el corto plazo. La negociación con los bancos se centra en condiciones de precios, comisiones y plazos, no existiendo obstáculos sobre el importe a financiar.
- En este sentido, el ratio de deuda financiera en relación al valor de los activos (LTV), que asciende a un 32% (cuadro anterior), y el ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 37% (cuadro anterior), son mejores que la media sectorial a 31 de diciembre de 2021 y permiten al Grupo la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en 80 millones de euros, dichos ratios se situarían en un 43% de LTV y un 44% de endeudamiento con entidades financieras, indicadores solventes y consistentes con la industria. Es decir, la diferencia del 68% entre el valor de mercado de los activos, 741.401 miles de euros, y la deuda financiera, 240.175 miles de euros (32% de Loan To Value), confirma las posibilidades de obtención de flujos de caja, adicionales al operativo, que la Sociedad dominante y sus dependientes poseen para hacer frente a la deuda a corto plazo de 80.964 miles de euros con el accionista principal de la Sociedad dominante, Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, Merlin) (Nota 14) cuyo pago está previsto que se ejecute en un plazo de 3 meses a contar desde el 27 de febrero de 2022, esto es, con fecha límite 27 de mayo de 2022.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



- El Grupo tiene distintas opciones de venta y rotación de activos que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado y deuda de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2021. A modo de ejemplo:

Activo	Tipología	Ubicación	Valor razonable a 31 de diciembre de 2021	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2021	Diferencia
1	Oficinas	Madrid	60.134	(4.382)	55.752
2	Residencial	Madrid	44.505	(15.285)	29.220
					84.972

- Los administradores de la Sociedad dominante prevén que los activos propiedad del Grupo generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, como se desprende del flujo de caja operativo positivo de 17,9 millones de euros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 27 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 mencionadas anteriormente, el Grupo tiene previsto para 2022 un flujo de caja positivo de explotación de 23 millones de euros y un pago de intereses financieros de 7 millones de euros, con lo que el flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 16 millones de euros.

Asimismo, el Grupo cumple todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2021 en relación con sus líneas de crédito.

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.

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 2021, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 173.760 miles de euros (116.986 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y a tipo fijo asciende a 57.010 miles de euros (92.707 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 y empresa en funcionamiento

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

La información relevante en materia de liquidez se encuentra descrita en la Nota 2.23.

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, motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



Esta pandemia afectó a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan aun a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Si bien durante los últimos meses los procesos de vacunación de la población han avanzado significativamente, las perspectivas económicas son todavía difíciles de prever.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad dominante continúan realizando, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

Si bien durante el período afectado por el COVID desde abril de 2020 se ha producido en el Grupo una caída de las ventas del 1,95% en relación a las estimaciones previas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (caída del 20% a 31 de diciembre de 2020), las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentados 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 2021 un importe de 432 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 10.392 miles de euros, y el nivel de apalancamiento es reducido (ver Nota 3.2)).

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado:

No se han producido incrementos 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 del balance consolidado, 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.

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 2021 (Expresada en miles de euros)



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.

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 endeudamiento con entidades financieras, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deuda financiera	240.175	219.880
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(10.392)	(34.916)
Deuda financiera neta	229.783	184.964
Patrimonio neto	395.448	344.804
Deuda Financiera + Patrimonio neto	625.231	529.768
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	37%	35%

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

3.3 Estimación del valor razonable de activos inmobiliarios

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

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

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

31 de diciembre de 2021	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	741.401	741.401
Total activos	-	-	741.401	741.401

31 de diciembre de 2020	Miles de euros			
-------------------------	----------------	--	--	--

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 2021
(Expresada en miles de euros)



Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	648.781	648.781
Total activos	-	-	648.781	648.781

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han producido transferencias de niveles.

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 2021
(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 2021

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	4.981	11.639	6.849	4.337	624	324	-	28.754
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	13.420	13.528	(178)	10.827	5.684	789	-	44.070
Gastos operativos	(2.515)	(7.616)	(2.040)	(1.513)	(352)	(53)	(2)	(14.091)
Deterioro del inmovilizado intangible	-	(598)	-	-	-	-	-	(598)
Resultado de explotación	15.886	16.953	4.631	13.651	5.956	1.060	(2)	58.135
Ingresos financieros	451	170	-	53	86	-	-	760
Participación en el resultado de entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	807	203	497	-	-	1.507
Gastos financieros	(1.573)	(854)	(832)	(833)	(307)	(14)	14	(4.399)
Resultado financiero	(1.122)	(684)	(25)	(577)	276	(14)	14	(2.132)
Resultado antes de impuestos	14.764	16.269	4.606	13.074	6.232	1.046	12	56.003
Impuestos sobre ganancias	(2.781)	(270)	(41)	246	-	(11)	1.608	(1.249)
Resultado del ejercicio	11.983	15.999	4.565	13.320	6.232	1.035	1.620	54.754

31 de diciembre de 2020

	Miles de euros							
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	Total
Prestación de servicios	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 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)

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.

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 2021
(Expresada en miles de euros)



31 de diciembre de 2021	Miles de euros							Total
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	
Activos no corrientes	230.144	193.602	132.219	134.500	64.218	5.139	63	759.885
Inversiones inmobiliarias	229.502	186.009	126.265	134.222	60.306	5.097	-	741.401
Inversiones contabilizadas por el método de participación	-	-	4.671	23	2.711	-	-	7.405
Otros activos no corrientes	642	7.593	1.283	255	1.201	42	63	11.079
Activos corrientes	6.844	1.658	949	2.247	2.184	34	2.203	16.119
Pasivos no corrientes	107.727	34.106	34.388	38.641	20.370	53	22.246	257.531
Pasivos corrientes	14.261	1.055	2.386	3.047	1.843	1.997	98.436	123.025

31 de diciembre de 2020	Miles de euros							Total
	Hotel	C. Comercial	Retail	Oficinas	Residencial	Logístico	Otros	
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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Miles de euros	
	Fondo de comercio	Total
A 1 de enero de 2020		
Importe neto en libros inicial	5.624	5.624
Combinaciones de negocio (Nota 14)	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
A 1 de enero de 2021		
Importe neto en libros inicial	5.054	5.054
Altas	23	23
Deterioro	(598)	(598)
Importe neto en libros final	4.479	4.479
A 31 de diciembre de 2021		
Coste	5.930	5.930
Deterioro del valor acumulado	(1.451)	(1.451)
Importe neto en libros	4.479	4.479

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

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

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

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

	Miles de euros
	Fondo de comercio
CC	4.479
Total	4.479

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 terminado el 31 de diciembre de 2021, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor en 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 CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



Los flujos de efectivo más allá de 10 años se extrapolan usando las tasas de crecimiento estimadas por la Dirección. 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 2021, se ha producido un cargo por deterioro de valor de 596 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 2021, el importe recuperable del fondo de comercio completo es de 4.479 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 2021	31 de diciembre de 2020
Retail – Comercial	22	20
Oficinas	7	8
Hotel	7	6
Centro Comercial	3	3
Logístico	1	1
Residencial	4	4
Total *	44	42

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2020	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
Combinaciones de negocio (Nota 14)	22.019
Adquisiciones	33.875
Bajas	(2.344)
Bajas de anticipo	(5.000)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	44.070
Saldo a 31.12.2021	741.401

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 2021 (Expresada en miles de euros)



Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

Combinaciones de negocio y Adquisiciones

Segmento	Miles de euros
Combinaciones de negocio	
Hotel (1)	22.019
	22.019
Adquisiciones	
Mejoras en activos (2)	33.875
	33.875

- (1) Con fecha 5 de febrero de 2021, se produjo la adquisición por parte de la Sociedad dominante del 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.U., mediante la entrega de una contraprestación de 4.670 miles de euros (Nota 14). A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante había pagado un anticipo del precio de compra de la inversión inmobiliaria por 5.000 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2021 ha sido dado de baja. La adquirida es titular de un hotel situado en Biniancollet, Menorca, valorado a 31 de diciembre de 2021 en 21.789 miles de euros.
- (2) 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, 19.507 miles de euros en el inmueble Hotel Carretas, 3.921 miles de euros en el inmueble Hotel Tropicana, 3.155 miles de euros en el inmueble Edificio Arista y 1.828 miles de euros en el inmueble Hotel Biniancollet.

Bajas

- Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se ha producido el cobro de 2.344 miles de euros de la cuenta a cobrar que la Sociedad dominante mantiene con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 18). Además, se ha producido la actualización de dicho saldo a cobrar, incrementando su valor en 101 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	
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.

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 2021 (Expresada en 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 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 (Nota 11).
- (5) Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se llevaron 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 sito en Calle Los 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 llevó a cabo la venta de la nave sita en Dels Fusters 1 (Valencia) por 2.020 miles de euros.
- Con fecha 22 de diciembre de 2020 se llevó 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 procedió a la baja de la inversión inmobiliaria en el Hotel Ibiza, cuyo valor en libros en el momento de la transacción ascendía a 37.000 miles de euros, arrojando un resultado negativo de 250 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 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 13.1)	28.754	21.940
Ingresos por rentas variables	811	-
Ingresos por rentas fijas	27.943	21.940
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	4.893	4.696
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	8.734	4.673
	15.127	12.571

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
En 1 año	31.677	26.136
Entre unos y dos años	24.795	21.993
Entre dos y tres años	21.380	19.289
Entre tres y cuatro años	19.401	17.543
Entre cuatro y cinco años	18.370	15.993
Más de cinco años	82.708	104.046
	198.331	205.000

c) Seguros

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

d) Obligaciones

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria por importe de 6.187 miles de euros.

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Miles de euros		Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	594.318	741.401	581.055	648.781

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Estándares Profesionales de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2020 – “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 (A 31 de diciembre de 2021: Gloval Valuation, S.A.U.; a 31 de diciembre de 2020: 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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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

Tal y como se expone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2021 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 de 44.070 miles de euros positivos (negativa de 24.674 en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020).

A continuación desglosamos las exit yield medias por segmento:

	Exit Yield Media en 2021	Exit Yield Media en 2020
Centro Comercial	5,83%	7,42%
Hotel	6,03%	6,27%
Logístico	6,25%	6,75%
Oficinas	4,85%	5,68%
Residencial	3,94%	4,15%
Retail	5,04%	5,53%

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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:

A 31 de diciembre de 2021

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 2021 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 769.324 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 722.583 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 770.690 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 718.817 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:



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



- en el caso de que las tasas de descuento se redujeran un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 774.595 miles de euros.
- en caso de que las tasas de descuento aumentasen un 0,50%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 716.307 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020

A 31 de diciembre de 2020 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 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 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 2021, las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 5,00% y el 8,50% (4,75% y 11,00% a 31 de diciembre de 2020).

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 estimado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración RICS.

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se han producido transferencias de niveles.

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 2021
(Expresada en miles de euros)



7. INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

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

	Miles de euros
	Inversiones en asociadas
Saldo a 31.12.2019	7.978
Altas	-
Bajas	(1.400)
Participación en el resultado	618
Saldo a 31.12.2020	7.196
Altas	-
Bajas	(1.298)
Participación en el resultado	1.507
Saldo a 31.12.2021	7.405

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).

La fecha de cierre de las cuentas anuales de todas las inversiones contabilizadas por el método de la participación coincide con la fecha de presentación de las cuentas anuales de la Sociedad dominante. La participación de ésta 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	43.786	12.118
Inversiones inmobiliarias	43.593	12.117
Otros activos no corrientes	193	1
ACTIVO CORRIENTE:	14.594	3.235
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.289	3.163
Otros activos corrientes	305	72
TOTAL ACTIVO	58.380	15.353
PATRIMONIO NETO	29.175	7.405
PASIVO NO CORRIENTE	19.408	5.436
Deudas a largo plazo	18.220	5.172
Otros pasivos no corrientes	1.188	264
PASIVO CORRIENTE	9.797	2.512
Deudas a corto plazo	710	158
Otros pasivos corrientes	9.087	2.354
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	58.380	15.353

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 2021
(Expresada en miles de euros)



	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	
	Total	Total a %
Importe neto de la cifra de negocios	1.438	307
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7.821	1.961
Gastos de personal	(83)	(18)
Otros gastos de explotación	(877)	(211)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	15	3
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.314	2.042
RESULTADO FINANCIERO	(478)	(117)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.836	1.925
Impuestos sobre beneficios	(1.593)	(418)
RESULTADO DEL EJERCICIO	6.243	1.507

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2020	
	Total	Total a %
ACTIVO NO CORRIENTE:	36.840	9.897
Inversiones inmobiliarias	36.128	9.693
Otros activos no corrientes	712	204
ACTIVO CORRIENTE:	11.907	2.685
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.401	2.560
Otros activos corrientes	506	125
TOTAL ACTIVO	48.747	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	12.656	4.011
Deudas a corto plazo	10.431	3.307
Otros pasivos corrientes	2.225	704
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	48.747	12.582

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 2021 (Expresada en miles de euros)



	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	(881)	(211)
Otros resultados	69	15
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.860	1.257
RESULTADO FINANCIERO	(1.334)	(303)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.526	954
Impuestos sobre beneficios	(1.042)	(336)
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.484	618

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han dotado provisiones por pérdidas por deterioro de valor de las inversiones contabilizadas por el método de la participación.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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	
31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
1.116	744	-	-	1.116	744
4.425	4.117	-	-	4.425	4.117
5.541	4.861	-	-	5.541	4.861

Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a largo plazo
Inversiones financieras no corrientes

Total activos financieros a largo plazo

		Activos financieros a corto plazo		Miles de euros	
Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		TOTAL	
31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
690	-	-	-	690	-
33	20	-	-	33	20
2.517	1.618	-	-	2.517	1.618
5	250	-	-	5	250
3	33	-	-	3	33
3.248	1.921	-	-	3.248	1.921

Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación a corto plazo

Anticipos a proveedores

Cientes por ventas y prestación de servicios

Deudores varios

Inversiones financieras a corto plazo

Total activos financieros a corto plazo

El importe en libros de los activos financieros, tanto a largo como a corto plazo, que están registrados a coste amortizado, se aproxima a su valor razonable.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)

		Miles de euros	
		Pasivos financieros a largo plazo	
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
Deudas a largo plazo con accionistas	14.200	96.521	-
Deudas con entidades de crédito	199.763	182.480	-
Otras deudas	8.591	9.404	-
Otros pasivos financieros	6.549	5.256	-
Total pasivos financieros a largo plazo	229.103	293.661	-
		31.12.2021	31.12.2020
		14.200	96.521
		199.763	182.480
		8.591	9.404
		6.549	5.256
		229.103	293.661

		Miles de euros	
		Pasivos financieros a corto plazo	
	Coste amortizado	Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
Deudas con entidades de crédito	31.008	27.213	-
Otras deudas	813	783	-
Otros pasivos financieros	50	187	-
Deudas a corto plazo con accionistas	81.060	12.000	-
Proveedores, entidades vinculadas	-	1.069	-
Proveedores	7.556	8.755	-
Personal	267	220	-
Anticipos de clientes	34	13	-
Otros acreedores	63	61	-
Periodificaciones a corto plazo	1.575	18	-
Total pasivos financieros a corto plazo	122.426	50.319	-
		31.12.2021	31.12.2020
		31.008	27.213
		813	783
		50	187
		81.060	12.000
		-	1.069
		7.556	8.755
		267	220
		34	13
		63	61
		1.575	18
		122.426	50.319

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 2021
(Expresada en miles de euros)**



b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos descontados son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2021	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	690	-	-	-	-	1.116	1.806
Otros activos financieros	3	545	181	134	103	3.462	4.428
Anticipos a proveedores	33	-	-	-	-	-	33
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.517	-	-	-	-	-	2.517
Deudores varios	5	-	-	-	-	-	5
	3.248	545	181	134	103	4.578	8.789

A 31 de diciembre de 2021	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	31.008	19.344	19.295	16.939	16.129	128.056	230.771
Otras deudas	813	359	365	371	377	7.119	9.404
Otros pasivos financieros	50	997	617	281	394	4.260	6.599
Deudas con accionistas	81.060	-	-	14.200	-	-	95.260
Proveedores	7.556	-	-	-	-	-	7.556
Personal	267	-	-	-	-	-	267
Anticipos de clientes	34	-	-	-	-	-	34
Otros acreedores	63	-	-	-	-	-	63
Periodificaciones	1.575	-	-	-	-	-	1.575
	122.426	20.700	20.277	31.791	16.900	139.435	351.529

A 31 de diciembre de 2020	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Activos financieros							
Créditos a entidades contabilizadas por el método de la participación	-	-	-	-	-	744	744
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	2.853	6.782

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



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	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 accionistas	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
	50.319	113.012	17.599	17.521	25.228	120.301	343.980

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.517	1.618
Deudores varios	5	250
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	2.368	12.667
	4.890	14.535

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021, y durante el ejercicio 2020, es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Pérdida /(reversión) por deterioro de créditos comerciales	(130)	441
	(130)	441

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Hasta 3 meses	1.968	917
Entre 3 y 6 meses	195	5
Más de 6 meses	354	696
	2.517	1.618

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Tesorería	10.392	34.916
	10.392	34.916

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y están todas 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 2021 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 213 miles de euros (204 miles de euros en 2020).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 111 miles de euros (32 miles de euros en 2020).
- 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 2020).
- Por el préstamo con Abanca de 6.900 miles de euros, se mantiene a 31 de diciembre de 2021 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 2020).

11. CAPITAL SOCIAL, GANANCIAS ACUMULADAS Y RESULTADO POR ACCIÓN

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Capital escriturado	36.112	361.122
	36.112	361.122
Número de acciones	36.112.229	36.112.229
Valor nominal por acción	1 €	10 €

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron los siguientes:

Reducciones

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta Universal de accionistas de la Sociedad dominante acordó la reducción de capital social mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 9 euros, quedando éste fijado en 1 euro. El importe de la reducción fue destinado a incrementar las reservas voluntarias en 325.010 miles de euros.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)

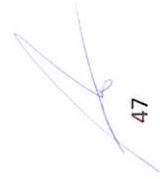
Los movimientos registrados en el capital social del Grupo durante el ejercicio 2020 fueron los siguientes:

Ampliaciones

Miles de euros											
Fecha de ampliación	Tipo de aportación	Denominación aportación	Porcentaje de participación adquirido	Nº de participaciones 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	5,7	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	5,7	12.577	7.169	19.746	15.012	(4.735)
29/12/2020 (3)	Activos	Edificio Arista	n/a	3.069.054	10	5,64	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:

	A 31 de diciembre de 2020
Total Prima de asunción en ampliación	87.302
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)	75.564



**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(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 euro, 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 19.746 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 Arista" valorado en 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 habían 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 caso, 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 ajustaron contra la prima de asunción.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad dominante aprobó 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).

En las transacciones descritas anteriormente, la Sociedad dominante adquirió porcentajes de participación de entre el 20% y el 100% de distintas sociedades que acabaron proporcionando control y control conjunto, cuya actividad es la promoción y explotación inmobiliaria. Por ello, la Sociedad dominante encargó a un experto independiente la valoración de dichas aportaciones para su correcta asignación del precio de compra

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 2021 (Expresada en miles de euros)



relacionado con la adquisición de estos activos y pasivos de las sociedades adquiridas, a efectos de presentación de la información financiera, valorando los activos identificables adquiridos y, en su caso, pasivos asumidos a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

A 31 de diciembre de 2021 y 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:

A 31 de diciembre de 2021

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	30%	-	30%
El Arverjal, S.L.	21%	-	21%
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	16%	-	16%
Midamarta, S.L.U.	8%	-	8%
Resto (45 accionistas)	25%	-	25%
Total	100%	0%	100%

A 31 de diciembre de 2020

Entidad	% de derechos de voto atribuido a las acciones	% de 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 accionistas)	25%	-	25%
Total	100%	0%	100%

b) Acciones propias

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante mantiene acciones propias por importe de 124 miles de euros.

El movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2020	-	-
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	11.262	(170)
Bajas	2.618	46
Saldo a 31 de diciembre de 2021	8.644	(124)

c) Resultado por acción

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



	1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2020 a 31 de diciembre de 2020
Resultado atribuible a los Socios de la Sociedad dominante (miles de euros)	52.045	(12.343)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	36.112.229	30.753.560
Resultado básico por acción (euros)	1,44	(0,40)
Resultado diluido por acción (euros)	1,44	(0,40)

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 acciones (Nota 14).

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Ganancias acumuladas		
Reserva legal	404	404
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.332)	-
Prima de emisión	58.022	58.139
Otras reservas	335.755	22.762
	390.849	81.305

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) Reservas por ajuste de combinación de negocios

El movimiento de las reservas registradas como consecuencia del acuerdo de liquidez descrito en la Nota 14 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B
Saldo a 01.01.2020	-	-
Combinaciones de negocios (Nota 14)	(86.521)	(10.000)
Saldo a 31.12.2020	(86.521)	(10.000)
Bajas	5.557	-
Actualización financiera	-	(4.200)
Saldo a 31.12.2021	(80.964)	(14.200)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se ha producido la recompra, por parte de determinados accionistas de la Sociedad dominante, de 353.966 acciones A en poder de Merlin Properties

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 2021 (Expresada en miles de euros)



SOCIMI, S.A. Por este motivo, se ha reducido la deuda registrada (Nota 18) y la reserva en 5.557 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio se ha procedido a la actualización del compromiso con Merlin Properties SOCIMI, S.A., incrementando la reserva en 4.200 miles de euros.

d) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	1.154	(3.332)
Aplicación:		
Reserva legal	115	-
Reserva voluntaria	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.332)
Dividendos	1.039	-
	1.154	(3.332)

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2020 de la Sociedad dominante.

11.2 PARTICIPACIONES NO DOMINANTES

El detalle y movimiento de las participaciones no dominantes del ejercicio es el que sigue:

	Miles de euros				
	Mazabi General Dávila, S.L	Mazabi Tropicana, S.L.U.	Atalaya Playa Bella, S.L.	Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Total
Saldo a 31.12.2019	3.797	2.248	6.837	9.036	21.918
Altas	-	-	-	-	-
Dividendos	(417)	-	-	(8.422)	(8.839)
Resultados	248	(742)	(1.297)	(47)	(1.838)
Saldo a 31.12.2020	3.628	1.506	5.540	567	11.241
Saldo a 31.12.2020	3.628	1.506	5.540	567	11.241
Bajas	-	(1.506)	-	-	(1.506)
Dividendos	(348)	-	-	(366)	(714)
Resultados	(81)	-	2.810	(20)	2.709
Saldo a 31.12.2021	3.199	-	8.350	181	11.730

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se ha procedido a la compra de participaciones sociales representativas de un 17,92% del capital social de Mazabi Tropicana, S.L.. En consecuencia, se ha reducido el valor de la participación no dominante en dicha sociedad en 1.506 miles de euros.

Con fechas 12 de mayo de 2021 y 16 de noviembre de 2021, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó dos repartos de prima de ascunción por importe de 500 miles de euros, correspondiendo 348 miles de euros a los socios minoritarios de la sociedad.

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 2021 (Expresada en miles de euros)



Asimismo, con fecha 2 de febrero de 2021, la Junta General de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L. acordó el reparto de prima de emisión por un importe máximo de 1.188 miles de euros, de los cuales, a 31 de diciembre de 2021, se han repartido 782 miles de euros, correspondiendo 366 a los socios minoritarios de la sociedad.

Con fechas 12 de marzo de 2020 y 28 de octubre de 2020, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó dos repartos de prima de asunción por importe de 600 miles de euros, correspondiendo 417 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 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 asunción por importe de 4.225 miles de euros, correspondiendo 1.977 miles de euros a los socios minoritarios de la sociedad.

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Deudas y partidas a pagar a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	199.763	182.480
Otras deudas	8.591	9.404
Otros pasivos financieros	6.549	5.256
	214.903	197.140
Deudas y partidas a pagar a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	31.008	27.213
Otras deudas	813	783
Otros pasivos financieros	50	187
Proveedores, entidades vinculadas y deudas con socios	81.060	13.069
Proveedores	7.556	8.755
Pasivos por impuesto corriente	115	112
Personal	267	220
Otras deudas con las Administraciones Públicas	443	421
Anticipos de clientes	34	13
Otros acreedores	63	61
Periodificaciones a corto plazo	1.575	18
	122.984	50.852

El importe de Otras deudas corresponde a los arrendamientos que financian las inversiones inmobiliarias de los edificios "Parque Tecnológico Zamudio" y "Obenque, 4".

Dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros se encuentran registradas las fianzas por el arrendamiento de los inmuebles que el Grupo mantiene en propiedad, cuyo importe al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 asciende a 6.599 miles de euros (5.443 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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

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

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 2021
(Expresada en miles de euros)



							Miles de euros	
A 31 de diciembre de 2021	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	1.494	145	1.639	
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	10.400	691	11.091	
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.993	1.993	
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.538	154	1.692	
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.294	332	8.626	
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.134	464	6.598	
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	432	42	474	
Préstamo hipotecario Riu Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	254	97	351	
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	315	32	347	
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.258	160	4.418	
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	5.059	710	5.769	
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	13.035	927	13.962	
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	06/02/2020	31/01/2030	16.000	13.935	1.350	15.285	
Préstamo Santander 12M	Santander	10/03/2020	09/03/2022	12.000	-	11.992	11.992	
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	1.400	337	1.737	
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	419	1.002	1.421	
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	2.445	983	3.428	
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	17/07/2020	20/03/2025	7.500	3.783	1.670	5.453	
Préstamo hipotecario Liberbank 7,5 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	7.500	4.382	-	4.382	
Préstamo hipotecario Liberbank 20 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	20.000	19.646	-	19.646	
Crédito Santander IVA	Santander	01/03/2021	23/02/2022	8.000	-	629	629	
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	BBVA	12/04/2021	30/04/2030	8.000	7.698	266	7.964	
Préstamo hipotecario Santander Carretas	B Santander	30/07/2019	30/06/2029	40.000	38.164	1.776	39.940	
Préstamo hipotecario CaixaBank Biniancollet	CaixaBank	01/02/2021	01/02/2035	8.000	7.332	481	7.813	
Préstamo hipotecario Banca March Tropicana	B. March	08/02/2019	01/03/2033	13.000	10.780	1.057	11.837	
Préstamo hipotecario Cajamar Tropicana	Cajamar	08/02/2019	01/03/2033	13.000	10.787	1.058	11.845	
Préstamo Tropicana Banca March	B. March	16/04/2020	15/05/2022	1.000	-	500	500	
Préstamo Tropicana BBVA	BBVA	30/06/2020	30/06/2025	1.450	1.214	236	1.450	
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	B Santander	16/01/2018	30/12/2027	13.000	13.000	73	13.073	
Préstamo hipotecario Abanca Playa Bella	Abanca	01/12/2015	01/12/2030	17.700	12.675	1.761	14.436	
Préstamo Abanca Playa Bella	Abanca	22/05/2020	22/05/2025	740	671	69	740	
Préstamo Banque de Luxembourg Shark Capital	B. de Luxembourg	05/10/2018	05/10/2033	1.000	219	21	240	
					199.763	31.008	230.771	

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 2021
(Expresada en miles de euros)



							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	142	1.781	
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	11.088	648	11.736	
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.995	1.995	
Préstamo hipotecario Cala Mandiá	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.692	154	1.846	
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 Riu 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	
Crédito Santander	B Santander	30/07/2019	30/07/2021	10.000	-	9.996	9.996	
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	6.124	138	6.262	
Crédito BBVA	BBVA	21/11/2019	21/02/2021	2.000	-	2.001	2.001	
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	13.937	1.063	15.000	
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	
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	30/06/2029	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	13.533	864	14.397	
Préstamo Abanca Playa Bella	Abanca	22/05/2020	22/05/2025	740	635	105	740	
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	

Los tipos de interés de las financiaciones firmadas por el Grupo se encuentran dentro del rango de tipos variables del EURIBOR más 0,9% y 2% y dentro del rango de tipos fijos del 1,5% y 2,63%.

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

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 2021
(Expresada en miles de euros)



Los vencimientos de los flujos brutos futuros de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Pasivos financieros							
Deudas con entidades de crédito	34.642	22.571	22.139	19.564	18.262	134.903	252.081
Otras deudas	955	495	495	495	495	7.642	10.577
Otros pasivos financieros	50	997	617	281	394	4.260	6.599
Deudas con entidades vinculadas y socios	81.060	-	-	14.200	-	-	95.260
Proveedores	7.556	-	-	-	-	-	7.556
Personal	267	-	-	-	-	-	267
Anticipos de clientes	34	-	-	-	-	-	34
Otros acreedores	63	-	-	-	-	-	63
Periodificaciones	1.575	-	-	-	-	-	1.575
	126.202	24.063	23.251	34.540	19.151	146.805	374.012

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

Ratios financieros

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
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,1
Préstamo hipotecario Santander Carretas	≤ 55%	-	-
Préstamo hipotecario Santander General Dávila	-	-	≥ 1,05

Definiciones:

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



- 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 inmuebles financiados. 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 de préstamos concedidos 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 2021, 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 2021, 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 2021	A 31 de diciembre de 2020
Deuda con garantía hipotecaria	201.188	149.554
Valor razonable de los activos hipotecados	598.406	450.072

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 2021 (Expresada en miles de euros)



Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance consolidado en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Período medio de pago a proveedores	56	21
Ratio de operaciones pagadas	56	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	45	58
	<u>Importes</u>	<u>Importes</u>
	<u>(Miles de euros)</u>	<u>(Miles de euros)</u>
Total de pagos realizados	56.325	336.732
Total de pagos pendientes	2.684	5.556

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 pago.

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:

	<u>Porcentaje</u>		<u>Miles de euros</u>	
	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>
Mercado				
Nacional	99%	99%	28.584	21.777
Extranjero	1%	1%	170	163
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>28.754</u>	<u>21.940</u>

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

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>
Ingresos		
Rentas	23.861	17.244
Refacturación de gastos	4.893	4.696
	<u>28.754</u>	<u>21.940</u>

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

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 2021 (Expresada en miles de euros)



13.2 Gastos de personal

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Sueldos, salarios y asimilados	664	549
Cargas sociales	185	132
	849	681

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

El número medio de empleados del Grupo en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	Directivos (no alta dirección)	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	8	8
	14	14

El número de empleados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	Directivos (no alta dirección)	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	8	8
	14	14

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (no alta dirección)	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	5	3	8
	8	6	14

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (no alta dirección)	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	5	3	8
	8	6	14

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 2021 (Expresada en miles de euros)



A 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se compone de 13 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante se componía de 11 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2021.

13.3 Servicios exteriores

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Comunidades	2.287	2.547
Reparaciones y conservación	1.277	962
Servicios profesionales independientes	5.241	3.344
Transportes	1	-
Primas de seguros	158	156
Servicios bancarios y similares	45	181
Publicidad	525	456
Suministros	700	281
Otros servicios	572	319
	10.806	8.246

Dentro del apartado de Servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (Nota 18).

13.4 Gastos e Ingresos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Ingresos financieros	760	1.115
De valores negociables y otros instrumentos financieros	760	1.115
Gastos financieros	(4.408)	(3.359)
Por deudas con terceros	(4.408)	(3.359)
Total	(3.648)	(2.244)

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



14. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

El resumen de las combinaciones de negocio que han tenido lugar en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros
	BIN 2017, S.L.U.
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	22.019
Activo ID (Nota 15)	17
Otros activos	1.759
Otros pasivos	(13.583)
Pasivo ID (Nota 15)	(542)
Valor razonable de los activos netos	9.670
Contraprestación entregada (Nota 6)	9.670

BIN 2017, S.L.U.

Con fecha 5 de febrero de 2021, se produjo la adquisición del 100% de las participaciones de la sociedad BIN 2017, S.L.U. mediante el pago de una contraprestación de 4.670 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante había pagado 5.000 miles de euros por la cesión de un anticipo de 2.500 miles de euros que la sociedad Mazabi Biniancollet, S.L. había pagado a la parte vendedora. La adquirida es propietaria de un inmueble de uso hotelero situado en Biniancollet, Menorca, valorado a 31 de diciembre de 2021 en 21.789 miles de euros.

El resultado neto y los ingresos obtenidos en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 incluidos en la cuenta de resultados consolidada asciende a una pérdida de 2.146 miles de euros y un ingreso 1 miles de euros respectivamente. Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2021, el resultado neto y los ingresos obtenidos incluidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 habrían ascendido a 2.149 miles de euros y 1 miles de euros respectivamente.

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 2021 (Expresada en miles de euros)



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	88.183	18.004
Concesiones	84.859	-
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)	-	(3.224)
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 ascendió a 173.042 miles de euros, son los siguientes:

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

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 dominante procedió a registrar, como se menciona en la Nota 18, 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,

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 2021 (Expresada en miles de euros)



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

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

No obstante lo anterior, en el caso de que el Consejo de Administración de Silicius no estuviera conforme con la selección de Activos llevada a cabo por Merlin, Silicius deberá comunicárselo a Merlin en el plazo de quince días hábiles desde la fecha en la que Merlin le hubiera comunicado la selección de los Activos y estaría obligado a comprar o amortizar en efectivo las Acciones Liquidas B al precio de emisión (incluyendo nominal y prima) al que fueron emitidas. En estas circunstancias, resultará de aplicación lo previsto en el apartado anterior en materia de ajustes al precio de compra o amortización en el supuesto de que, con anterioridad al Quinto Aniversario, Merlin hubiera transmitido acciones de la Sociedad dominante en un número que excediera del número de Acciones Liquidas A. En relación con este mecanismo, la Sociedad dominante 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 dominante, la misma debe ser sometida y autorizada de forma expresa por parte de la Junta General de Silicius y siempre dentro de los límites y requisitos de autocartera establecidos por la ley de Sociedades de Capital. En caso de incumplimiento por parte de Silicius de sus obligaciones derivadas del citado mecanismo de liquidez, Merlin podrá solicitar la resolución del contrato de gestión suscrito entre Silicius y Mazabi como sociedad gestora.

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

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:

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 2021 (Expresada en miles de euros)



- 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 absorbió a Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. con fecha 8 de septiembre de 2020 tras aprobarse e inscribirse el proyecto de fusión entre ambas sociedades.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



15. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

a) Activos y pasivos fiscales

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 2021	A 31 de diciembre de 2020
Derechos de cobro		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	2.268	12.476
Hacienda Pública, deudora por IS	100	191
	2.368	12.667
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IS	129	112
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	88	302
Impuesto sobre el valor añadido y similares	341	119
	558	533

b) Impuesto sobre sociedades

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Impuesto corriente	(173)	(178)
Impuesto diferido	(1.063)	2.480
Ajuste de impuesto corriente de ejercicios anteriores	(13)	(10)
Impuesto sobre las ganancias	(1.249)	2.292

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 2021	A 31 de diciembre de 2020
(Pérdida) / Beneficio antes de impuestos	56.003	(16.473)
Impuesto calculado al tipo aplicable a cada sociedad	(14.001)	4.118
Resultado sociedades puestas en equivalencia	377	154
Diferencias permanentes	12.375	(1.970)
Diferencias temporarias	-	-
Bases imponibles generadas antes de incorporación al perímetro	-	(10)
(Gasto) / Ingreso por impuesto	(1.249)	2.292

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



c) Activos y pasivos por impuesto diferido

El desglose de los activos y pasivos por impuesto diferido por categorías a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Activos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	1.042	1.426
Otros	17	-
Total	1.059	1.426

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 de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Pasivos por impuesto diferido		
Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	27.662	26.441
Total	27.662	26.441

Como resultado de las operaciones de combinación de negocios descritas en la Nota 14, se pusieron de manifiesto plusvalías tácitas fiscales derivadas de la diferencia entre los valores por los que se incorporaron los activos a los estados financieros y sus bases fiscales. Dichas plusvalías serán objeto de tributación en el momento en que tenga lugar la venta del activo inmobiliario que lo generó.

El movimiento de los saldos anteriormente presentados durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Activos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2020	1.386	-	1.386
Altas de combinaciones de negocio	40	-	40
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	-	-	-
Bajas	-	-	-
A 31 de diciembre de 2020	1.426	-	1.426
Altas de combinaciones de negocio	-	17	17
Variación de valor razonable de inv. Inmob.	(384)	-	(384)
Por diferencias temporarias deducibles	-	-	-
A 31 de diciembre de 2021	1.042	17	1.059

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 2021
(Expresada en miles de euros)



	Miles de euros		
	Por valoración a valor razonable de activos inmobiliarios	Otros	Total
Pasivos por impuesto diferido			
A 1 de enero de 2020	25.701	153	25.854
Altas de combinaciones de negocio	3.220	-	3.220
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	225	-	225
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(2.705)	-	(2.705)
Bajas	-	(153)	(153)
A 31 de diciembre de 2020	26.441	-	26.441
Altas de combinaciones de negocio	542	-	542
Altas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	4.320	-	4.320
Bajas por variación de valor razonable de inv. Inmob.	(3.641)	-	(3.641)
A 31 de diciembre de 2021	27.662	-	27.662

d) Bases imponibles negativas

El detalle de las bases imponibles negativas, tanto registradas como no registradas, generadas por el Grupo, clasificadas por ejercicio, es el siguiente:

	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
Ejercicio 2021	-	-	2.711
Total	-	-	11.066

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 2021 el Grupo tiene abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro años. Los Administradores del Grupo consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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 terminado a 31 de diciembre de 2019, Mazabi Tropicana, S.L. solicitó diferentes propuestas de fraccionamiento de pago y, tras presentar diferentes alegaciones, recibió con fecha 30 de mayo de 2019 notificación de suspensión de ejecución de la sanción derivada del expediente sancionador. Como consecuencia, en relación con dicha inspección, el Grupo provisionó 766 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 y 931 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 correspondientes al acta en disconformidad y realizó pagos por importe de 212 miles de euros en 2021 y 138 miles de euros en 2020. 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 2021, el Grupo tiene contabilizada una provisión por importe de 807 miles de euros (1.064 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) que se corresponde principalmente con la provisión en Mazabi Tropicana, S.L. de 766 miles de euros por la inspección (931 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) (Nota 15).

Adicionalmente a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



b) Avales

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene contratados avales por importe de 1.168 miles de euros (1.168 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 complementarias a las del objeto del Grupo, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

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

Se hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración comunican si a 31 de diciembre de 2021 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 2021 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 140 miles de euros (139 miles de euros en 2020) y no ha habido remuneración a alta dirección ni a 31 de diciembre de 2021, ni a 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado 41 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración de la misma o a la alta dirección por el ejercicio de su cargo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (0 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y la alta dirección no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por el Grupo. Durante el ejercicio

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 2021 (Expresada en miles de euros)



terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

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 2021 y 2020:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Otros ingresos de explotación		
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	28	240
Total	28	240
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	1.324	953
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	43	648
Total	1.367	1.601
Ingresos financieros		
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	-	-
Atalaya Atocha, S.L.	53	28
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	101	93
Total	154	121

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 el Grupo no ha registrado ningún importe en relación con la comisión de intervención a Mazabi Gestión, S.L. directamente contra Ganancias acumuladas (3.641 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El Grupo ha registrado 466 miles de euros imputados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (ningún importe a 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2021	Miles de euros			
	Créditos con accionistas	Créditos con entidades contabilizadas por el método de la participación	Deudas con accionistas	Proveedores, entidades vinculadas
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.116	-	-
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	5.699	-	95.164	-
Dotila Holding, S.A.R.L.	-	-	96	-
Mazabi Recoletos, S.L.	-	690	-	-
Total	5.699	1.806	95.260	-

(*) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2021 y 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

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 2021 (Expresada en miles de euros)



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 consolidada.

	Miles de euros			
A 31 de diciembre de 2020	Créditos con socios	Créditos con 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
Accionistas de la Sociedad dominante (**)	-	-	12.000	-
Total	7.961	744	108.521	1.069

(**) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con los accionistas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. se corresponde con el dividendo pendiente de pago aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante con fecha 29 de diciembre de 2020.

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 añadieron adendas complementarias durante el ejercicio 2019. En fecha 27 de septiembre de 2019 se firmó un nuevo contrato entre las partes estableciendo nuevas condiciones, siendo éstas las que se presentan a continuación:

Servicios

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

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

**MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**



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

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

Obligaciones de las partes

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

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

Remuneración

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

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

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

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

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

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 2021 (Expresada en miles de euros)



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 2021
(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 2021 no se han distribuido dividendos. No obstante, durante el 2022 tendrá lugar la distribución resultado correspondiente al ejercicio 2021, de los cuales 1.039 miles de euros serán aplicados como dividendo, (nota 11.1).

- 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.

Ver Anexo II.

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

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

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

No es de aplicación.

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)



20. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2020
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	75	128
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
<i>Servicios fiscales</i>	-	-
<i>Otros servicios exigidos por la normativa</i>	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	4	3
Otros servicios prestados por el auditor	19	17
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	98	148

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

Con fecha 31 de enero de 2022, se ha producido la venta del inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de 4.035 miles de euros.

Desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido más hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria consolidada.

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 2021

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.U.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
BIN 2017, S.L.U.	España	Calle Velázquez, 123, 6º, 28006	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.U.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playabella, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	54,64	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	CI Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	29,88	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

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 SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	82,08	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playabella, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	54,64	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Atocha, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	CI Copérnico Num.54 P.5 Pta.2 08021	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	29,88	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	C/ Velázquez 123 5º	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Alameda Mazarredo 69 7ºf 48009	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

ANEXO II – INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO

Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Velázquez, 136	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de la Castellana, 178	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Paseo de Yeserías, 9	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
Blanca de Navarra, 10	Madrid	Madrid	23/08/2016	01/01/2019	Retail
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 Bahia Plaza	Los Barrios	Cádiz	23/07/2019	23/07/2019	Centro Comercial
Eduardo Dato, 12	Vitoria-Gasteiz	Álava	11/07/2019	11/07/2019	Retail
Urb Cala Mandiá	Mallorca	Islas Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Grecia - Ciudad Tte	Castellón de la Plana	Castellón	31/07/2019	31/07/2019	Retail
Los Madrazo, 6-8-10	Madrid	Madrid	21/11/2019	21/11/2019	Residencial
CC La Fira	Reus	Tarragona	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
CC Thader	Murcia	Murcia	27/02/2020	27/02/2020	Centro Comercial
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
Parque Comercial Pamplona	Pamplona	Navarra	31/05/2019	31/05/2019	Retail
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
Biniancollet	Menorca	Islas Baleares	05/02/2021	05/02/2021	Hotel
Conforama Av. De la Libertad	Tenerife	Santa Cruz de Tenerife	26/03/2021	26/03/2021	Retail
Parque Comercial Salamanca	Salamanca	Salamanca	05/08/2021	05/08/2021	Retail

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las Cuentas Anuales Consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y otros hechos destacables.

1.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (SILICIUS) 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”) bajo el nombre de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. cambiando su denominación por la actual el 29 de abril de 2021.

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. Con fecha 23 de septiembre de 2021, SILICIUS comenzó a cotizar en BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con el 100% de sus acciones. A 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a 36.112 miles de euros, representado por 36.112.229 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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 con el objetivo de añadir valor a su cartera e incrementar la rentabilidad de los accionistas 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 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.

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.

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 una de las mejores ratios EBITDA/NOI del mercado.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El Consejo de Administración de SILICIUS desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi del Grupo.

2.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS DEL GRUPO

El Grupo ha tenido un buen comportamiento operativo a pesar del impacto del Covid-19, con incrementos de rentas comparables en todas las categorías de activos.

SILICIUS ha cerrado el ejercicio con unas Rentas Brutas de 28 millones de euros (31% respecto al 2020), un EBITDA de 14,7 millones de euros (38% Respecto a 2020) y un FFO de 14,2 millones de euros (13% inferior respecto a 2020).

El valor de los activos (valoración RICS realizada por un experto independiente "Gloval Valuation SAU") asciende a 741 millones de euros que supone un incremento de 93 millones de euros (+12,49%) respecto al ejercicio 2020.

La resiliencia de la cartera se manifiesta en sólidos fundamentales a pesar del impacto del Covid-19, obteniéndose un crecimiento en las rentas brutas (31%), así como una ocupación de los inmuebles en explotación de un 90% (+0.8% pbs respecto al ejercicio 2020).

Silicius ha continuado con la política llevada a cabo desde el inicio de la pandemia y ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas el nivel de recolección de rentas del ejercicio 2021 es de un 98,5%

Hoteles:

La cartera de hoteles ha experimentado un incremento de rentas provocada por los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios con rentas escalonadas sobre los contratos de arrendamiento devengadas este 2021. Las rentas brutas han experimentado una subida hasta los 4.981 miles de euros (+118% respecto a 2020). En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100% (sin variación respecto a 2020).

Este 2021 ha sido también el año de finalización de las grandes obras de rehabilitación del Hotel Teatro Albéniz en Madrid y el Hotel Tropicana en Cala Domingos (Mallorca). Como hito destacable, Silicius ha adquirido un nuevo hotel con la categoría de 4* sito en Binacollet (Menorca), que cuenta con 131 habitaciones y alquilado a grupo Barceló que lo explota bajo el nombre Barceló Nura. Asimismo, Silicius ha adquirido el 17,92% restante de la sociedad Mazabi Tropicana S.L.U. (propietaria del hotel Tropicana en Cala Domingos, un hotel de 4* y 422 bungalow recién rehabilitado).

Centros Comerciales:

La cartera de centros comerciales ha experimentado un incremento de rentas provocada por los nuevos contratos de arrendamiento firmados. Las rentas brutas han experimentado una subida hasta los 11.639 miles de euros (+27% respecto al 2020). La ocupación ha disminuido un 5,65% provocado por los cierres forzosos y vencimientos de contratos. La afluencia anual ha presentado un incremento del 28% respecto a 2020 y las ventas comparables se ven incrementadas en un 16,9% principalmente al incremento del sector

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

restauración y moda. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el ejercicio se encuentra JD Sports con 534m² en CC La Fira y MGI con 908 m² y JYSK con 1.254m² en CC Thader.

Oficinas:

La variación en el segmento de oficinas no ha sido muy significativa con respecto a 2020, un +7% de rentas brutas, llegando a alcanzar un importe de 4.337 miles de euros. La ocupación se ha incrementado hasta el 100% (+1.9% respecto al ejercicio 2020).

Residencial:

La cartera de residencial ha aumentado en rentas un 21% con respecto al 2020, alcanzando unas rentas brutas de 624 miles de euros. La ocupación se ha visto incrementada en un 34.9% con respecto al 2020 gracias a los contratos firmados en el edificio Los Madrazo.

Retail:

El segmento de retail ha experimentado un incremento en rentas alcanzando un total de 6.849 miles de euros, un +23% más que en 2020. Se ha conseguido incrementar la ocupación en +1.6% respecto al 2020 alcanzando un 94,22% de ocupación a 31 de diciembre de 2021.

Logístico:

En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido mínima, un +6% con respecto al 2020, alcanzando unas rentas brutas de 324 miles de euros. La ocupación se mantiene sin ninguna variación, finalizando el año con el 100% de ocupación.

Las principales ratios del Grupo son:

	2021		2020	
	Miles de Euros	2021 vs 2020 (%)	Miles de Euros	2020 vs 2019 (%)
Cifra de Negocios	28.754	31%	21.940	88,40%
Resultado Neto ⁽¹⁾	52.045	522%	(12.343)	(345,00%)
Patrimonio Neto ⁽¹⁾	383.718	15%	333.563	44,99%

⁽¹⁾ Atribuido a la Sociedad dominante

Actividad inversora y desinversora

Con fecha 5 de febrero de 2021, se produjo la adquisición por parte de la Sociedad dominante del 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.U, mediante la entrega de una contraprestación de 4.670 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad dominante había pagado un anticipo del precio de compra de la inversión inmobiliaria por 5.000 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2021 ha sido dado de baja. La adquirida es titular de un hotel situado en Biniancollet, Menorca, valorado a 31 de diciembre de 2021 en 21.789 miles de euros.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se ha procedido a la compra de participaciones sociales representativas de un 17,92% del capital social de Mazabi Tropicana, S.L.U. En consecuencia, se ha reducido el valor de la participación no dominante en dicha sociedad en 1.506 miles de euros.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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, 19.507 miles de euros en el inmueble Hotel Carretas, 3.921 miles de euros en el inmueble Hotel Tropicana, 3.155 miles de euros en el inmueble Edificio Arista y 1.828 miles de euros en el inmueble Hotel Biniancollet.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se ha producido el cobro de 2.344 miles de euros de la cuenta a cobrar que la Sociedad dominante mantiene con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. Además, se ha producido la actualización de dicho saldo a cobrar, incrementando su valor en 101 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 no ha habido actividad desinversora.

Evolución previsible de la Sociedad en 2022

La evolución esperada en 2022 va a depender significativamente de la recuperación económica de los sectores motivadas por la Covid-19. En cualquier caso, SILICIUS espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (4,02 años desde el 31 de diciembre 2021, ponderado por las rentas brutas). El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos que encajen con su filosofía de inversión, así como con la reordenación financiera actual para la consecución de una estructura financiera sólida para poder cumplir con todos los compromisos y accionistas, con este fin, Silicius ha iniciado una ronda de negociación con los bancos actuales del pool con el fin de cierre de una operación de reordenación financiera durante el 1S22.

3.- RECURSOS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ:

3.1. Endeudamiento

La estrategia del Grupo pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo del Grupo. En relación al pasivo, el objetivo es mantener una ratio de LTV sostenido, alargar el periodo de vencimiento medio de la deuda, así como aprovechar las condiciones actuales de mercado para reducir o mantener los niveles de coste financiero.

Durante el ejercicio 2021, SILICIUS ha realizado diversas actuaciones sobre su pasivo financiero.

Las operaciones realizadas son:

- Préstamo hipotecario con CaixaBank sobre el activo Biniancollet, fecha de constitución 1 de febrero de 2021 con fecha de vencimiento 1 de febrero de 2035.
- Para financiar el IVA 2020 pendientes de recibir por parte de la AEAT, el Santander concedió una póliza por importe de 8 millones de euros el 1 de marzo de 2021 con fecha de vencimiento 23 de febrero de 2022.
- Préstamo con BBVA de 8 millones de euros concedido el 12 de abril de 2021 con vencimiento el 30 de abril de 2030.

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**



A cierre del ejercicio 2021 el endeudamiento financiero del Grupo asciende a 240 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria, leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV del grupo asciende a 32% a cierre de 2021 con un tipo de interés medio de 1,71%.

	2021	2020
RCSD	137,28%	129,30%
LTV Bruto	32%	34%
GAV	741.400.655	648.780.662

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.

3.2 Liquidez disponible

La posición de liquidez de SILICIUS a 31 de diciembre de 2021 asciende a 26.797 miles de euros.

3.3 Obligaciones y operaciones fuera de balance

Asimismo, el Grupo tiene un horizonte de proyectos en distintos grados de avance en los que tiene comprometidos para el ejercicio 2022 por un importe de 6 millones de euros.

4.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB)) desde el 23 de septiembre de 2021. Las acciones salieron a cotizar a 15,40 €/acción cerrando a 17,00€/acción a 31 de diciembre de 2021 con un volumen de contratación durante 2021 algo superior a los 91.000€.

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 1 de enero de 2020	-	-
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	11.262	170
Bajas	2.618	46
Saldo a 31 de diciembre de 2021	8.644	124

Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad Dominante. Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 0,024% del capital social de la Sociedad y totalizan 8.644 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2021 ha sido de 16,40 euros por acción.

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación con las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad Dominante y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

6.- LA EXPOSICIÓN DEL GRUPO AL RIESGO DE PRECIO, RIESGO DE CRÉDITO, RIESGO DE LIQUIDEZ Y RIESGO DE FLUJO DE EFECTIVO

SILICIUS tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos del Grupo es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

El negocio y las actividades de la compañía están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

6.1 Riesgo de mercado: SILICIUS está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad. No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 90%, con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 4,02 años (ponderado por las rentas brutas).

6.2 Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la actividad ordinaria del Grupo es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que el Grupo invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

6.3 Riesgo de liquidez: La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que el Grupo basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos del Grupo.

A la fecha de formulación de cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2022 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera el Grupo, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

6.4 Riesgo de tipo de interés: a cierre de 2021 el grupo tiene un tipo de interés medio de 1,71% con un endeudamiento a tipo fijo del 24,70%. A día de hoy el grupo está negociando una mejora en las coberturas. Adelantándose a las previsiones de un aumento de los tipos por parte del BCE.

6.5 Riesgo de tipo de cambio: por el lado de la deuda la política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.

6.6 Riesgos ligados a las acciones: El 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 31 de diciembre 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.

6.7 Riesgo fiscal: la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2021 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad Dominante, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio.

Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que 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 SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas 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 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 Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas 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 SOCIMIs.

No existen más riesgos que los explicados en la Nota 3 de la memoria.

7.- 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 DE 2021**

Distribución resultado ejercicio anterior, 2020:

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio 2021, fue llevado en su totalidad a reservas por ser negativo el resultado del ejercicio.

Distribución del resultado 2021:

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

	Miles de euros	
	2021	2020
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	1.154	(3.332)
Aplicación:		
Reserva legal	115	-
Reserva voluntaria	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.332)
Dividendos	1.039	-
	<u>1.154</u>	<u>(3.332)</u>

Distribución de prima de emisión:

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 12.000 miles de euros, esto es 0,36 euros por acción que fue efectivo el 25 de febrero de 2021.

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2021 ni el 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:

	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	56	21
Ratio de operaciones pagadas	56	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	45	58
	Importes	Importes
	(Miles de euros)	(Miles de euros)
Total de pagos realizados	56.325	336.732
Total de pagos pendientes	2.684	5.556

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

10.- CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE

El Grupo se encuentra en una fase de integración de la sostenibilidad en la toma de decisiones, consciente además de su influencia en la mejora del desempeño de los activos y en el bienestar de sus inquilinos.

El objetivo es perseguir la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2021 el Grupo ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en su cartera de activos realizando inversiones para la mejora del rendimiento ambiental de los inmuebles.

A la hora de certificar los activos, el Grupo selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, así como de las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación de nuestro portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED.

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha logrado la renovación de la certificación BREEAM con categoría de Muy Bueno del Centro Comercial Thader (Murcia).

11.- PERSONAL

El número de empleados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, distribuido por categorías:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	Directivos (no alta dirección)	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	8	8
	14	14

La Distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (no alta dirección)	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	5	3	8
	8	6	14

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Durante el 2021 se han llevado a cabo distintos tipos de formación por un total de 146 horas:

Tipo de formación:	Horas totales		
	Hombres	Mujeres	Total
Formación PBCyFT	3	7	10
Abuso Mercado	33	27	60
Formacion SCI General y Especifica.	20	14	34
SCIIF.	3		3
Formacion Compliance Penal.	12	9	21
Seguridad IT-LOPD	9	9	18
	80	66	146

12.- MEDIDAS CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN.

Silicius tiene como objetivo primordial la calidad en la prestación de nuestros servicios, manteniendo un compromiso firme y constante con el bienestar y el desarrollo de su equipo y de la sociedad en general.

El compromiso con los principios de la ética empresarial y con la transparencia en todos los ámbitos de actuación, además de la legislación vigente, es fundamental para Silicius.

Por ello, el pasado 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración aprobó el Modelo de Cumplimiento para su Sistema de Gobierno Corporativo que recoge los principios y valores que rigen su actividad diaria y que se reconoce como un instrumento crucial para el crecimiento y el éxito a corto, medio y largo plazo de la Compañía.

Silicius, cuenta con su Sistema de Gestión del Riesgo Penal o Modelo de Compliance Penal.

El Código de Ética y de Silicius refleja el respeto por las personas y las leyes, así como el compromiso con nuestros empleados y el resto de grupos de interés con los que Silicius se relaciona.

El Código de Ética y Conducta se aplica a todo el Personal de Silicius: Consejo de Administración, Dirección de la Compañía, los empleados de la Compañía incluyendo personal en prácticas, empresas participadas en las que Silicius ostente el control de la compañía, independientemente de dónde ejerzan su actividad, cualesquiera terceros a los que pueda resultar de aplicación por actuar en representación de Silicius.

El Modelo de Cumplimiento de Silicius, promueve los más elevados estándares de conducta y ética para el crecimiento sostenible de la Compañía sobre la base de los valores y los principios de Silicius.

En cada uno de los procesos que rigen la actividad de Silicius impera el principio de 'Tolerancia cero' frente a cualquier acto susceptible de corrupción y/o soborno.

Los elementos que componen el Modelo de Cumplimiento de Silicius son:

Compliance Penal, SCI; RSC; Gobierno Corporativo, RIC y Abuso de Mercado; PBCyFT, SCIIF, LOPD-IT.

12.1. Modelo de Cumplimiento. Políticas aprobadas por el Consejo de Administración de 29 de julio de 2021

Entre las Políticas que conforman el Modelo de Cumplimiento de Silicius, destacan:

- Código de Ética y de Conducta.
- Política de Prevención y Riesgos Penales.

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

- Política General de Gobierno Corporativo.

Política de Control y Gestión de Riesgos SCI y SCIFF.

- Procedimiento de gestión de Canal Ético.
- Reglamento Interno del Comité de Compliance.
- RIC.
- Reglamento General de la Función de Auditoría.
- Manual PBCyFT.
- Política Anticorrupción.
- Política de Comunicación con accionistas e inversores.
- Política Fiscal.
- Política de Sostenibilidad.

<https://www.socimisilicius.com/gobierno-corporativo/normativa>

13.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2022, se ha producido la venta del inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de 4.035 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes en fecha 2 de marzo de 2022, 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 formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, 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. Vicente Gómez de la Cruz
(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)

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

Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
Persona física representante D. 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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**



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 D. Daniel
González Martínez**

(Vocal del Consejo de Administración)

Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)

Peña Rueda, S.L.U.

**Persona física representante D. Álvaro
Jimeno García**

(Vocal del Consejo de Administración)

D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021



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 correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en la sesión del 2 de marzo de 2022, 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 2 de marzo de 2022. 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

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. 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 2021, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del 2 de marzo de 2022 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

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, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

Madrid, 2 de marzo de 2022.



D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

(Presidente del Consejo de Administración)



D. Vicente Gómez de la Cruz

(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)



D. Juan Antonio Gutiérrez Hernando

(Vocal del Consejo de Administración)



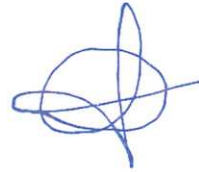
Royo Wood, S.L.

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)



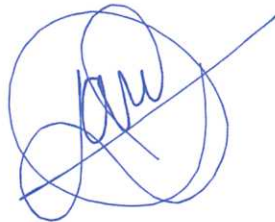
Kenvest Restoration, S.L.
Persona física representante D. Daniel de la Pedraja Yllera
(Vocal del Consejo de Administración)



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 D. Daniel González Martínez
(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.
Persona física representante D. Miguel Ollero Barrera
(Vocal del Consejo de Administración)



Peña Rueda, S.L.U.
Persona física representante D. Álvaro Jimeno García
(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez
(Vocal del Consejo de Administración)



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

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

CERTIFICA

- I. Que con fecha de 2 de marzo de 2022, 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 2021.
 - b) La formulación de las Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.
- 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 2 de marzo de 2022, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 3 de marzo de 2022.

Vº. Bº. PRESIDENTE

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Luis Ortego Castañeda

Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

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, el total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance de las cuentas anuales adjuntas asciende a 367.042 miles de euros.

Según se dispone en la nota 3.2 y 3.3 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, 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. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha registrado una pérdida por deterioro de las inversiones inmobiliarias de 819 miles de euros y una reversión de 1.650 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 ("*exit yield*").

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.

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 valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones.
- Realización de pruebas 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 y reversiones registrados.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Fondo de maniobra

Tal y como se describe en la nota 2.7 de las cuentas anuales adjuntas, a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 82.941 miles de euros. Como se menciona en dicha nota, los administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales adjuntas bajo el principio de empresa en funcionamiento, pues consideran que no existen dudas acerca de la capacidad financiera de la Sociedad, existiendo distintas opciones para generar recursos a través de sus operaciones y cumplir con sus compromisos a corto plazo.

En este sentido, en dicha nota se señala que:

- La Sociedad se encuentra en proceso de reorganización de la deuda financiera, habiendo recibido ofertas de las entidades financieras involucradas, y estando a la espera de aprobaciones formales desde cada entidad. Según los administradores, la negociación con los bancos se centra en condiciones de precios y plazos, no existiendo obstáculos en cuanto al importe a financiar.
- Los administradores de la Sociedad consideran que la ratio de deuda financiera en relación al valor de los activos (LTV), que asciende a un 27%, y la ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 30%, son mejores que la media sectorial a 31 de diciembre de 2021 y permiten a la Sociedad la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en 80 millones de euros, dichas ratios se situarían en un 43% de LTV y un 40% de endeudamiento financiero, indicadores solventes y consistentes con la industria.

Hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Hemos mantenido reuniones con la dirección de la Sociedad para entender sus planes de negocio y el proceso actual de reorganización de la deuda financiera.
- Hemos obtenido el documento de análisis interno de la dirección sobre el proceso de reorganización de la deuda, comprobando el estado de las negociaciones y la inexistencia de aspectos inusuales respecto a este tipo de negociaciones financieras.
- Hemos obtenido el cálculo de la ratio "Loan to Value" y la ratio endeudamiento con entidades financieras proporcionado por la dirección, recalculando dichos valores en base a la información sobre activos, deuda y patrimonio comprobada durante nuestra auditoría. Asimismo, hemos contrastado la consistencia de estas ratios con las medias del sector.
- Hemos comprobado que determinados activos de la cartera tienen un nivel de deuda inferior a la media del LTV del 32%. En concreto, hemos verificado la existencia al 31 de diciembre de 2021, de activos por valor de 105 millones de euros, cuya deuda asciende a 20 millones de euros.
- Hemos comprobado el cálculo sobre las reservas de liquidez a 31 de diciembre de 2021. Hemos obtenido una previsión de liquidez para el ejercicio 2022, evaluando la razonabilidad de las hipótesis asumidas por la Sociedad en dichas proyecciones.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales en las distintas notas de la memoria, especialmente en la nota 2.7.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

- La Sociedad tiene distintas opciones de venta y rotación de activos que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado y deuda de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2021. En concreto, en la nota 2.7 se muestran dos activos con una diferencia de casi 85 millones de euros entre el valor y la deuda hipotecaria asociada.
- La Sociedad cuenta con reservas de liquidez de 21 millones de euros a 31 de diciembre de 2021. Por otro lado, tiene previsto para 2022 un flujo caja positivo de explotación de 23 millones de euros.

Identificamos esta cuestión como clave en nuestra auditoría ya que es un área relevante de cara al análisis de empresa en funcionamiento.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 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:

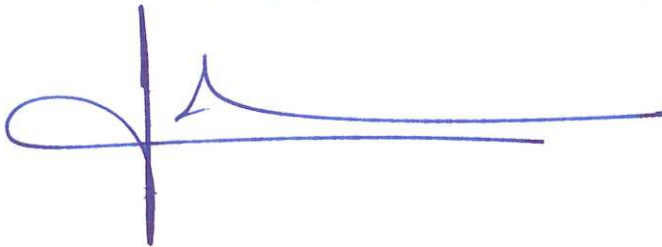
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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)

3 de marzo de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/01033

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión del ejercicio 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

ÍNDICE

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021.....	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 ..	4
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	6
1. INFORMACIÓN GENERAL	7
2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	9
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	14
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	26
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE	29
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	30
7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	33
8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS	35
9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	36
10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE	37
11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	40
12. PATRIMONIO NETO	40
13. RESULTADO DEL EJERCICIO	44
14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	45
15. INGRESOS Y GASTOS	49
16. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL	51
17. RESULTADO FINANCIERO	55
18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES	56
19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	57
20. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN	60
21. COMBINACIONES DE NEGOCIO	61
22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS	64
23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	64
24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	64
25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	64
26. HECHOS POSTERIORES	64
ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD	65
ANEXO II – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD	66
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021	67



BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	85.214	88.080
Inversiones inmobiliarias	6	367.042	372.702
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo		83.851	66.804
Instrumentos de patrimonio	8 y 10	83.851	66.804
Inversiones financieras a largo plazo	7	3.880	3.836
Activos por impuesto diferido	16.3	883	883
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		540.870	532.305
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		146	193
Anticipos a proveedores		146	193
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		3.196	13.046
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.202	1.308
Activos por impuesto corriente		100	186
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	894	11.552
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	19	20.050	14.236
Inversiones financieras a corto plazo		3	33
Periodificaciones a corto plazo	7	100	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	4.395	29.739
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		27.890	57.247
TOTAL ACTIVO		568.760	589.552

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
FONDOS PROPIOS			
Capital suscrito	12	36.112	361.122
Prima de emisión	12	58.022	58.139
Reservas	12	319.416	(18)
Acciones en patrimonio propias	12	(124)	-
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A	21	(80.964)	(86.521)
Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B	21	(19.200)	(15.000)
Resultado del ejercicio	13	1.154	(3.332)
TOTAL PATRIMONIO NETO		314.416	314.390
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	14	104.919	112.518
Acreeedores por arrendamiento financiero	14	8.591	9.404
Otros pasivos financieros	7 y 14	4.335	4.306
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones A	19	-	86.521
Deudas a largo plazo con accionistas - Acciones B	19	19.200	15.000
Pasivos por impuesto diferido	16.3	6.468	6.468
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		143.513	234.217
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	14	23.976	23.867
Acreeedores por arrendamiento financiero	14	813	783
Otros pasivos financieros	7 y 14	-	137
Deudas a corto plazo con accionistas - Acciones A	14 y 19	80.964	-
Deudas con empresas del grupo, multigrupo y asociadas	19	1.496	-
Otras deudas a corto plazo con accionistas	19	-	12.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.582	4.158
Proveedores	7 y 14	2.972	3.816
Acreeedores varios	7 y 14	303	220
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	307	122
TOTAL PASIVO CORRIENTE		110.831	40.945
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		568.760	589.552

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		23.117	18.134
Prestaciones de servicios	15	23.117	18.134
Gastos de personal	15	(787)	(617)
Sueldos, salarios y asimilados		(617)	(502)
Cargas sociales		(170)	(115)
Otros gastos de explotación		(10.792)	(9.399)
Servicios exteriores	15	(8.739)	(7.392)
Otros tributos		(2.062)	(1.566)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	9	(441)
Amortización	6	(7.109)	(5.195)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	831	(3.584)
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.260	(661)
Ingresos financieros	17	676	1.018
Gastos financieros	17	(2.607)	(1.994)
Deterioro y resultado por enajenaciones del instrumentos financieros	17	(2.162)	(1.685)
RESULTADO FINANCIERO		(4.093)	(2.661)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.167	(3.322)
Impuestos sobre beneficios	16	(13)	(10)
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.154	(3.332)

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13	1.154	(3.332)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.154	(3.332)

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de Euros)

	Capital social (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 12)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A (Nota 21)	Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B (Nota 21)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Total
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)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(3.332)	(3.332)
Ampliación de capital (netos de costes de emisión) (Nota 12)	153.486	75.564	-	-	(86.521)	(15.000)	-	127.529
Reducciones de capital	(2.797)	(1.203)	-	-	-	-	-	(4.000)
Adquisiciones de negocio y otros (Nota 21)	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	(12.000)	-	-	-	-	(777)	(12.777)
Otras variaciones en el patrimonio neto	(1)	-	90	-	-	-	(194)	(105)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	150.688	62.361	90	-	(86.521)	(15.000)	(971)	110.647
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE 2020	361.122	58.139	(18)	-	(86.521)	(15.000)	(3.332)	314.390
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2021	361.122	58.139	(18)	-	(86.521)	(15.000)	(3.332)	314.390
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.154	1.154
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultado global del ejercicio	(325.010)	-	325.010	-	-	-	1.154	1.154
Reducciones de capital	-	-	(3.332)	-	-	-	3.332	-
Distribución del resultado	-	-	-	(124)	-	-	-	(124)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	(117)	(2.244)	-	5.557	(4.200)	-	(1.004)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	(325.010)	(117)	319.434	(124)	5.557	(4.200)	3.332	(1.128)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE 2021	36.112	58.022	319.416	(124)	(80.964)	(19.200)	1.154	314.416

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021**
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de Euros)	Nota	1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2020 a 31 de diciembre de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		1.167	(3.322)
Ajustes del resultado		10.362	11.440
Amortización	5 y 6	7.109	5.195
Ingresos financieros	15 y 19	(676)	(1.018)
Gastos financieros	15	2.607	1.994
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(831)	3.584
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	15	2.162	1.685
Deterioro de cuentas a cobrar	9	(9)	-
Cambios en el capital corriente		9.161	(21.484)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	9.859	(9.777)
Acreedores y otras cuentas a pagar	14	(523)	(12.250)
Otros activos corrientes	9	(23)	(50)
Otros pasivos corrientes	14	(137)	37
Otros activos no corrientes	9	(44)	(1.828)
Otros pasivos no corrientes	14	29	2.384
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(910)	10.584
Pagos de intereses	14 y 15	(2.377)	(1.581)
Cobros de intereses		-	331
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(10)
Dividendos recibidos	8	1.467	11.844
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		19.780	(2.782)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(36.860)	(27.723)
Empresas del grupo y asociadas	8	(29.855)	(10.660)
Inmovilizado intangible	5	(519)	(225)
Inversiones inmobiliarias	6	(6.486)	(16.805)
Otros activos financieros		-	(33)
Cobros por desinversiones		12.363	3.944
Empresas del grupo y asociadas	8	12.363	1.924
Inversiones inmobiliarias	6	-	2.020
Efectivo adquirido en combinaciones de negocio		-	214
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(24.497)	(23.565)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(124)	(4.000)
Amortización de instrumentos de patrimonio	8 y 10	-	(4.000)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	12	(124)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(8.503)	57.439
Emisión:	14	23.842	83.912
Deudas con entidades financieras		23.842	83.912
Devolución y amortización de:	14	(32.345)	(26.473)
Deudas con entidades financieras		(32.345)	(26.473)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(12.000)	(777)
Dividendos		(12.000)	(777)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(20.627)	52.662
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(25.344)	26.315
Efectivo al inicio del ejercicio		29.739	3.424
Efectivo al final del ejercicio		4.395	29.739

Las notas 1 a 26 y los Anexos I y II de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

1. INFORMACIÓN GENERAL

Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. (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. Su domicilio social a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid.

La Sociedad cotiza en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity desde el 23 de septiembre de 2021, teniendo su sede fiscal en la calle Velázquez, 123, 6ª planta, 28006, Madrid. Las acciones salieron a cotizar a 15,40€/acción, cerrando a 17€/acción a 31 de diciembre de 2021.

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.

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.

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

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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades (en adelante, el Grupo). Las presentes cuentas anuales se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 2 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021, 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.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley de Sociedades de Capital.

Régimen SOCIMI

Adicionalmente, 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 SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplen, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 fueron formuladas el 18 de marzo de 2021, y posteriormente reformuladas el 22 de junio de 2021. Las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2020 fueron formuladas el 22 de junio de 2021. Ambas cuentas anuales fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2021.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas 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, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- 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 siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

2.3. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio 2020.

2.4. Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación que tienen un efecto significativo en las mismas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

2.6. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

A 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad no tiene 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 (Nota 2.7).

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado las 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 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 sus interpretaciones 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 impuesto diferido 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.
- El 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.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - Descuento de flujos 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 expertos independientes la valoración de determinados activos inmobiliarios al cierre del ejercicio 2021 y 2020. La metodología empleada se detalla en la nota 6 de la presente memoria.

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 período transcurrido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

2.7. Empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales han sido presentadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Deuda financiera	138.299	146.572
Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6.g)	506.086	463.301
Ratio Loan to Value Bruto	27%	32%
Efectivo y equivalente de efectivo	4.395	29.739
Líneas de crédito y otros préstamos no dispuestos	16.405	6.488
Total reservas de liquidez	20.800	36.227
Activo corriente	27.890	57.247
Pasivo corriente	110.831	40.945
Fondo de maniobra	(82.941)	16.302

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deuda financiera	138.299	146.572
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(4.395)	(29.739)
Deuda neta neta	133.904	116.833
Patrimonio Neto	314.416	314.390
Deuda Financiera + Patrimonio neto	448.320	431.223
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	30%	27%

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 82.941 miles de euros. Pese a ello, si excluimos del cálculo la deuda con Merlin Properties SOCIMI, S.A. por las acciones A (Nota 21), por valor de 80.964 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, el fondo de maniobra restante sería negativo en 1.977 miles de euros, teniendo la Sociedad reservas de liquidez de 20.800 miles de euros para afrontar el mencionado importe restante.

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

- La Sociedad está ejecutando un proceso de reorganización de la deuda financiera con el objetivo de afrontar la obligación derivada de la deuda suscrita con el accionista principal de la misma, Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 21). A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ya se han recibido ofertas de las entidades financieras involucradas, y se está a la espera de recibir aprobaciones formales en el corto plazo. La negociación con los bancos se centra en condiciones de precios, comisiones y plazos, no existiendo obstáculos sobre el importe a financiar.
- En este sentido, el ratio de deuda financiera en relación al valor de los activos (LTV), que asciende a un 27% (cuadro anterior), y el ratio de endeudamiento con entidades financieras que se sitúa en un 30% (cuadro anterior), son mejores que la media sectorial a 31 de diciembre de 2021 y permiten a la Sociedad la capacidad de endeudamiento a largo plazo suficiente para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. En concreto, asumiendo un incremento de la deuda financiera en 80 millones de euros, dichos ratios se situarían en un 43% de LTV y un 40% de endeudamiento con entidades financieras, indicadores solventes y consistentes con la industria. Es decir, la diferencia del 73% entre el valor de mercado de los activos, 506.086 miles de euros, y

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

la deuda financiera, 138.299 miles de euros (27% de Loan To Value), confirma las posibilidades de obtención de flujos de caja, adicionales al operativo, que la Sociedad posee para hacer frente a la deuda a corto plazo de 80.964 miles de euros con el accionista principal de la misma, Merlin Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, Merlin) (Nota 21) cuyo pago está previsto que se ejecute en un plazo de 3 meses a contar desde el 27 de febrero de 2022, esto es, con fecha límite 27 de mayo de 2022.

- La Sociedad tiene distintas opciones de venta y rotación de activos que generarían caja suficiente, si se considera la importante diferencia entre el valor de mercado y deuda de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2021. A modo de ejemplo:

Activo	Tipología	Ubicación	Valor razonable a 31 de diciembre de 2021	Deuda hipotecaria a 31 de diciembre de 2021	Diferencia
1	Oficinas	Madrid	60.134	(4.382)	55.752
2	Residencial	Madrid	44.505	(15.285)	29.220
					84.972

- Los administradores de la Sociedad prevén que los activos propiedad de la Sociedad generarán a futuro flujos de caja de explotación positivos suficientes, como se desprende del flujo de caja operativo positivo de 19,8 millones de euros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. En este sentido, adicionalmente a las reservas de liquidez de 21 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 mencionadas anteriormente, la Sociedad tiene previsto para 2022 un flujo de caja positivo de explotación de 23 millones de euros y un pago de intereses financieros de 7 millones de euros, con lo que el flujo neto operativo antes de inversiones y financiaciones se estima en aproximadamente 16 millones de euros.

Asimismo, la Sociedad cumple adicionalmente todos los requisitos exigidos a 31 de diciembre de 2021 en relación con sus líneas de crédito.

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.

2.8. Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad principalmente en lo relativo a instrumentos financieros y los ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a cobrar” e “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Asimismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- Coste: Esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
 - las inversiones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas;
 - los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente;
 - los activos por cuentas en participación y
 - aquellos activos financieros donde no se puede obtener una estimación fiable de su valor razonable (instrumentos de patrimonio o activos financieros híbridos u otros activos que procedía inicialmente clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en patrimonio neto).

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a pagar” entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los “Débitos y partidas a pagar” tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

(i). *Clasificación y valoración*

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo, reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos de dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Activos Financieros	Miles de euros		
Categorías del PGC RD 1514/2007	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	
Categorías del PGC RD 1/2021	Activos financieros a coste amortizado	Activos financieros a coste	Total
Reclasificaciones			
Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007	10.582	75.635	86.217
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	10.582	75.635	86.217

Pasivos Financieros	Miles de euros	
Categorías del PGC RD 1514/2007	Débitos y partidas a pagar	

Categorías del PGC RD 1/2021	Pasivos financieros a coste amortizado	Total
Reclasificaciones		
Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007	268.572	268.572
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021	268.572	268.572

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 “Ingresos por ventas y prestación de servicios”, así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspaasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

No se han detectado impactos significativos en los ingresos por ventas y prestación de servicios.

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 2021, de acuerdo con las establecidas en 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 las unidades generadoras de efectivo (UGE) que se espera vayan a beneficiarse de la combinación de negocios en la que surgió dicho fondo de comercio.

El fondo de comercio reconocido por separado se amortiza linealmente durante su vida útil estimada, valorándose por su precio de adquisición menos la amortización acumulada, y en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. La vida útil se determina de forma separada para cada una de las UGE a las que se haya asignado y se estima que es 10 años (salvo prueba en contrario). Al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro del valor de las unidades generadoras de efectivo a las que se haya asignado un fondo de

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

comercio y, en caso de que exista, se comprueba su eventual deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no serán objeto de reversión en los ejercicios posteriores (Nota 5).

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 de 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad no tiene intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que ha 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.

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:

	<u>Vida útil (en años)</u>
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 solo 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 la cuenta de resultados en el ejercicio en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituida, 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 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 a 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 generados 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 de mercado.

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 expertos independientes que determinen el valor de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2021 y 2020, para confirmar si se habían producido deterioros. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por la Royal Institution 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 Global Valuation, S.A.U., 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 este 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 el 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

"Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se amortiza durante su vida útil.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene dos inversiones en régimen de arrendamiento financiero (dos a 31 de diciembre de 2020), el primero por el inmueble situado en la Calle Obenque de Madrid, y el segundo por el inmueble situado en el 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 un partida a cobrar. 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.

3.5. Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es 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 derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite

el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El 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. El Consejo de Administración tiene en cuenta la disponibilidad de la tesorería basándose en los fondos de reserva del servicio de la deuda que puedan ocasionar restricciones en la disponibilidad de ésta.

3.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones 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.

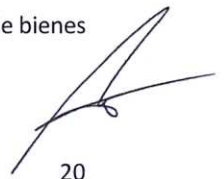
3.8. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y



- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

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 va 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 el 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 independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 18).

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 se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

a) Ingresos por arrendamiento

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance. Los ingresos por ventas de terrenos y solares se reconocen en el momento de la transferencia de los riesgos y beneficios asociados al activo, al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

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, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última ha generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran 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 Inmobiliaria (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 los impuestos sobre sociedades del 0% (Nota 1).

El Consejo de Administración realiza 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 del

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Consejo de Administración 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 solo 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. Solo 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 impuesto diferido para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos solo 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 impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondiente 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 impuesto diferido 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 impuesto diferido 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.

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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 consolidadas del grupo o subgrupo, o en caso de dispensa al mayor entre el coste de adquisición del negocio en la sociedad aportante, y el importe representativo de su porcentaje de participación en el patrimonio neto de la sociedad participada cuyo negocio se traslada.

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 emisión, 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.

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 a lo establecido para las inversiones en 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 activos a valor razonable con cambios en patrimonio neto: 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: 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- 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 euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.



4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad 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. 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.

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 2021, la Sociedad ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 14). A 31 de diciembre de 2021, el importe dispuesto de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 87.575 miles de euros (99.642 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y a tipo fijo asciende a 41.320 miles de euros (36.743 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 solo 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 a la Sociedad (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 14).

La información relevante en materia de liquidez se encuentra descrita en la Nota 2.7.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de 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 de que la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobara 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 deberían tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

e) Otros riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020.

Esta pandemia afectó a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan aun a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Si bien durante los últimos meses los procesos de vacunación de la población han avanzado significativamente, las perspectivas económicas son todavía difíciles de prever.

El Consejo de Administración y la Dirección de la Sociedad continúan realizando, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

Si bien durante el período afectado por el COVID desde abril de 2020 se ha producido en la Sociedad una caída de las ventas del 1,95% en relación a las estimaciones previas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (caída del 20% a 31 de diciembre de 2020), las distintas negociaciones y acuerdos alcanzados con los inquilinos, sustentados en la diversificación de los inmuebles y en la calidad de los mismos, así como en las actuaciones llevadas a cabo por la Sociedad han logrado que no se haya producido un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y situación financiera de la misma. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin prácticamente ninguna demora y sin alterar la estrategia de la Sociedad. El Consejo de Administración 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 2021 un importe de 432 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 4.395 miles de euros, y el nivel de apalancamiento es reducido.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos de las cuentas anuales:

No se han producido incrementos 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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.

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 del Consejo de Administración 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 el Consejo de Administración 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.

f) 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 endeudamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31.12.2021	31.12.2020
Deuda financiera	138.299	146.572
Menos - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(4.395)	(29.739)
Deuda neta neta	133.904	116.833
Patrimonio Neto	314.416	314.390
Deuda Financiera + Patrimonio neto	448.320	431.223
Ratio de endeudamiento con entidades financieras	30%	27%

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



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los saldos y variaciones del inmovilizado intangible son los siguientes:

	Miles de euros			Total
	Concesiones	Otros	Fondo de comercio	
Saldo a 01.01.2020	-	-	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
Combinación de negocios	-	-	-	-
Altas, ampliaciones y mejoras	523	30	-	553
Bajas	(596)	-	-	(596)
Cargo por amortización	(2.224)	(10)	(589)	(2.823)
Saldo a 31.12.2021	80.735	31	4.448	85.214
Coste	84.825	42	5.888	90.755
Amortización acumulada	(4.090)	(11)	(1.440)	(5.541)
Deterioro del valor acumulado	-	-	-	-
Valor contable	80.735	31	4.448	85.214

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 negocios derivada de la fusión entre la Sociedad como absorbente y Starboard, S.L. como sociedad absorbida, con la liquidación y extinción de todo su patrimonio.

Dentro del apartado de concesiones se incluye la concesión adquirida durante el ejercicio 2020 en la combinación de negocios derivada de la aportación no dineraria realizada por Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Ver Nota 21), vinculada al centro comercial "La Fira", que ascendió a 84.859 miles de euros, por un período de 50 años. Este importe incluye una cuenta a cobrar por valor de 1.437 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2021 (2.007 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

a) Pérdidas por deterioro del fondo de comercio

La Sociedad comprueba si el fondo de comercio ha sufrido algún deterioro de valor de manera anual. Para el ejercicio 2021, el importe recuperable de las unidades generadoras de efectivo (UGEs) se determinó sobre la base de los cálculos del valor en uso que requieren el empleo de hipótesis. Los cálculos usan proyecciones de flujos de efectivo basadas en presupuestos financieros aprobados por la Dirección que cubren un período de 10 años.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Tras la realización del test de deterioro a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro del fondo de comercio generado por las combinaciones de negocio.

b) Pérdidas por deterioro de inmovilizados intangibles individuales

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro de ningún inmovilizado intangible individual, distinto del fondo de comercio explicado en el apartado a) anterior.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	Instalaciones técnicas y otros	Total
Saldo a 01.01.2020	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	53.094	16.883	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	207.852	10.024	1.349	372.702
Coste	153.477	215.597	10.024	1.821	380.919
Amortización acumulada	-	(5.117)	-	(472)	(5.589)
Pérdidas por deterioro	-	(2.628)	-	-	(2.628)
Valor contable	153.477	207.852	10.024	1.349	372.702
Altas, ampliaciones y mejoras	8	1.650	5.054	285	6.997
Salidas, bajas o reducciones	-	(1.809)	-	-	(1.809)
Traspasos	8	5.824	(11.674)	681	(5.161)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el patrimonio neto	-	(2.232)	-	-	(2.232)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio	-	(819)	-	-	(819)
Reversión de deterioro	-	1.650	-	-	1.650
Dotación para amortización	-	(4.097)	-	(189)	(4.286)
Saldo a 31.12.2021	153.493	208.019	3.404	2.126	367.042
Coste	153.493	221.262	3.404	2.787	380.946
Amortización acumulada	-	(9.214)	-	(661)	(9.875)
Pérdidas por deterioro	-	(4.029)	-	-	(4.029)
Valor contable	153.493	208.019	3.404	2.126	367.042

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 incluyen un total de 32 inmuebles (32 inmuebles al 31 de diciembre de 2020). A continuación, se presenta el detalle por tipología de activo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Inversiones Inmobiliarias	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Retail	18	18
Oficinas	4	4
Hotel	3	3
Centro Comercial (*)	3	3
Logístico	1	1
Residencial	3	3
Total	32	32

(*) Se incluye el Centro Comercial La Fira, clasificado dentro del epígrafe de inmovilizado intangible (Nota 5).

Entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad completó las siguientes transacciones:

- Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, 3.156 miles de euros en el Edificio Arista y 1.539 miles de euros en el Edificio Madrazo.
- Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, se ha producido el cobro de 1.767 miles de euros de la cuenta a cobrar que la Sociedad mantiene con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. (Nota 19). Además, se ha producido la actualización de dicho saldo a cobrar, incrementando su valor en 76 miles de euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2021, se produjo la adquisición por parte de la Sociedad del 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.U., mediante la entrega de una contraprestación de 4.670 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había pagado un anticipo del precio de compra de la inversión inmobiliaria por 5.000 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2021, ha sido reclasificado al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo".

Entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 la Sociedad completó las siguientes transacciones:

- Con fecha 4 de junio de 2020 se llevó 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 registró 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 21 con Merlin Properties SOCIMI, S.A. e Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. El valor en libros del inmueble Centro Comercial Thader incluye una cuenta a cobrar financiera con Merlin por valor de 4.262 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (5.954 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).
- Además, con fecha 28 de diciembre se llevó a cabo una ampliación de capital mediante aportación no dineraria (Nota 12) del inmueble "Edificio Arista" por un importe de 48.000 miles de euros.

a) Pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio

La Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 3.051 miles de euros como consecuencia de la aplicación del proceso de valoración descrito en el apartado g) de esta nota (2.527 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Del deterioro total de 3.051 miles de euros, un importe de 819 miles de euros corresponde a pérdidas por deterioro reconocidas en el ejercicio y registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias y un importe de 2.232 miles de euros a pérdidas por deterioro reconocidas en el patrimonio neto.

b) Elementos totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	23.117	18.134
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	4.299	4.725
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	6.493	4.674
	12.325	8.735

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Menos de un año	17.812	17.400
Entre uno y cinco años	29.556	30.894
Más de cinco años	14.061	17.666
	61.429	65.960

e) Seguros

La Sociedad 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.

f) Obligaciones

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en las presentes cuentas anuales por importe de 2.356 miles de euros.

g) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias (*)	447.724	506.086	455.733	482.271

(*) Se incluye el Centro Comercial La Fira, clasificado dentro del epígrafe de inmovilizado intangible (Nota 5).

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis de "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la Royal Institution of

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Chartered Surveyors de enero de 2020 - "Red Book". El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (A 31 de diciembre de 2021: Gloval Valuation, S.A.U.; a 31 de diciembre de 2020: 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 período 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 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 y tasas de descuento 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.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), es el siguiente:

Miles de euros

	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros a coste amortizado	-	-	3.880	3.836	3.880	3.836
Activos financieros a coste	83.851	66.804	-	-	83.851	66.804
Total activos financieros largo plazo	83.851	66.804	3.880	3.836	87.731	70.640

Miles de euros

	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros a coste amortizado	-	-	4.297	6.746	4.297	6.746
Activos financieros a coste	-	-	17.958	8.831	17.958	8.831
Total activos financieros largo plazo	-	-	22.255	15.577	22.255	15.577

Miles de euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos financieros a coste amortizado	104.919	112.518	32.126	115.231	137.045	227.749
Total pasivos financieros largo plazo	104.919	112.518	32.126	115.231	137.045	227.749

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

		Pasivos financieros a corto plazo				Miles de euros	
		Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		Total	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos financieros a coste amortizado		23.976	23.867	86.548	16.956	110.524	40.823
Total pasivos financieros corto plazo		23.976	23.867	86.548	16.956	110.524	40.823

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021		Miles de euros						
Activos financieros	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total	
Activos financieros a coste amortizado:								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.294	-	-	-	-	-	4.294	
Otros activos financieros	3	528	181	134	103	2.934	3.883	
Activos financieros a coste:								
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8)	17.958	-	-	-	-	83.851	101.809	
Total	22.255	528	181	134	103	86.785	109.986	

A 31 de diciembre de 2021		Miles de euros						
Pasivos financieros	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total	
Pasivos financieros a coste amortizado:								
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	23.976	12.003	11.810	9.942	8.845	62.319	128.895	
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 14)	813	359	365	371	377	7.119	9.404	
Deudas con entidades vinculadas y accionistas (Nota 19)	82.460	-	-	19.200	-	-	101.660	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14)	3.275	-	-	-	-	-	3.275	
Otros pasivos financieros	-	934	575	241	356	2.229	4.335	
Total	110.524	13.296	12.750	29.754	9.578	71.667	247.569	

A 31 de diciembre de 2020		Miles de euros						
Activos financieros	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total	
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8)	14.236	-	-	-	-	66.804	81.040	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.308	-	-	-	-	-	1.308	
Otros activos financieros	33	568	280	925	123	1.940	3.869	
Total	15.577	568	280	925	123	68.744	86.217	

A 31 de diciembre de 2020		Miles de euros						
Pasivos financieros	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total	
Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	23.867	20.108	10.362	10.156	7.992	63.900	136.385	
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 14)	783	813	359	365	371	7.496	10.187	
Deudas con entidades vinculadas y accionistas (Nota 19)	12.000	86.521	-	-	15.000	-	113.521	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14)	4.036	-	-	-	-	-	4.036	
Otros pasivos financieros	137	808	350	381	263	2.504	4.443	
Total	40.823	108.250	11.071	10.902	23.626	73.900	268.572	

8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Ninguna de las empresas del grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés son como sigue:

31 de diciembre de 2021

Miles de euros

Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima de asunción	Reservas y ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Dividendos y devoluciones
Atalaya Carretas, S.L.U.	33.603	100%	60	10.540	(4.815)	176	-
BIN 2017, S.L.U.	14.678	100%	2.525	-	9.193	(512)	-
Mazabi Tropicana, S.L.U.	13.479	100%	60	5.242	(2.664)	(2.182)	-
Mazabi General Dávila, S.L.	5.933	65%	60	2.492	758	249	652
Atalaya Playa Bella, S.L.	7.226	55%	60	6.968	1.356	213	-
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	310	53%	60	466	59	(43)	416
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(2.264)	(585)	-
Shark Capital, S.A.	3.385	30%	8.161	154	448	201	-
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	22%	60	12.972	1.711	189	-
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	1	20%	62	-	94	(17)	-
Mazabi Recoletos, S.L.	23	20%	60	-	(4.663)	4.766	1.017
Total	83.851		11.228	51.376	(787)	2.455	2.085

31 de diciembre de 2020

Miles de euros

Denominación	Valor en libros de la participación	% participación	Capital social	Prima de asunción	Reservas y ganancias acumuladas	Resultado del ejercicio	Dividendos y devoluciones
Atalaya Carretas, S.L.	33.603	100%	60	10.540	(4.814)	(1)	-
Mazabi Tropicana, S.L.	9.025	82%	60	5.242	(2.524)	(140)	-
Mazabi General Dávila, S.L.	6.585	65%	60	3.492	416	443	782
Atalaya Playa Bella, S.L.	7.226	55%	60	6.968	1.364	(8)	-
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	726	53%	60	1.248	(13.978)	14.038	9.578
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	32%	60	12.542	(1.620)	(644)	-
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)	-
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)	-
Total	66.804		8.703	56.198	(18.586)	12.427	11.759



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El detalle y movimiento de las correcciones valorativas por deterioro acumuladas a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Deterioro a 31 de diciembre de 2020	Pérdida por deterioro (PyG)	Pérdida por deterioro (PN)	Deterioro a 31 de diciembre de 2021
BIN 2017, S.L.U.	-	(2.162)	-	(2.162)
Atalaya Playa Bella, S.L.	(870)	-	-	(870)
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	(2.063)	-	-	(2.063)
Total	(2.933)	(2.162)	-	(5.095)

	Miles de euros			
	Deterioro a 31 de diciembre de 2019	Pérdida por deterioro (PyG)	Pérdida por deterioro (PN)	Deterioro a 31 de diciembre de 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 se soporta como consecuencia de la existencia de plusvalías tácitas en los activos subyacentes.

A 31 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración considera que no existen indicios de deterioro.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
No corriente		
Fianzas y depósitos	3.880	3.836
	3.880	3.836
Corriente		
Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	2.092	5.405
Clientes	2.202	1.308
Fianzas y depósitos	3	33
	4.297	6.746

La dotación de pérdidas por deterioros comerciales durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, y durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Pérdida por deterioro de créditos comerciales	(9)	441
	(9)	441

Durante el ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no ha cedido cuentas a cobrar a entidades financieras a cambio de efectivo.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el importe en libros de los activos financieros a coste amortizado.

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Hasta 3 meses	1.664	607
Entre 3 y 6 meses	195	5
Más de 6 meses	343	696
	2.202	1.308

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE
Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por las partidas que componen este epígrafe, son los siguientes:

Denominación					Miles de euros
	A 1 de enero de 2021	Altas	Devoluciones	Deterioros	A 31 de diciembre de 2021
Atalaya Carretas, S.L.U.	33.603	-	-	-	33.603
BIN 2017, S.L.U.	-	16.840	-	(2.162)	14.678
Mazabi Tropicana, S.L.U.	9.025	4.454	-	-	13.479
Mazabi General Dávila, S.L.	6.585	-	(652)	-	5.933
Atalaya Playa Bella, S.L.	7.226	-	-	-	7.226
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	726	-	(416)	-	310
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	-	-	-	2.214
Shark Capital, S.A.	3.385	-	-	-	3.385
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	-	-	-	2.999
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	1	-	-	-	1
Mazabi Recoletos, S.L.	1.040	-	(1.017)	-	23
Total	66.804	21.294	(2.085)	(2.162)	83.851

Los movimientos registrados entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

- Con fecha 5 de febrero de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.U., mediante la entrega de una contraprestación de 4.670 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había pagado 5.000 miles de euros en concepto de anticipo para la adquisición del activo inmobiliario "Hotel Biniancollet", sito en Menorca, del que BIN 2017, S.L.U. es propietaria. Finalmente, al completarse la compra de las participaciones, y no del activo, se produjo la reclasificación de dichos importes, que se encontraban registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 6) como mayor valor de la participación. Posteriormente, la Sociedad ha realizado aportaciones a los fondos propios de la Sociedad por importe de 7.170 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha completado la compraventa del 17,92% de las participaciones sociales de Mazabi Tropicana, S.L.U. mediante el pago de 4.454 miles de euros, alcanzando así una participación sobre ésta del 100%.
- Con fecha 12 de mayo de 2021, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 500 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 326 miles de euros. Posteriormente, con fecha 16 de noviembre de 2021, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila,

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 500 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 326 miles de euros.

- Con fecha 2 de febrero de 2021, la Junta General Extraordinaria de Mazabi Santa Eulalia, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe total de 1.188 miles de euros, a distribuir en 5 años. A 31 de diciembre de 2021, se ha repartido un total de 782 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 416 miles de euros.
- Con fecha 10 de noviembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Mazabi Recoletos, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 3.040 miles de euros, de los cuales a la Sociedad le corresponden 608 miles de euros. Asimismo, con fecha 23 de diciembre de 2021, la Junta General Extraordinaria de Mazabi Recoletos, S.L. aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con por importe de 3.450 miles de euros de los cuales corresponden a la Sociedad 690 miles de euros. De éstos, 281 miles de euros han sido registrados como ingreso financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17) y 409 miles de euros han minorado el valor de la participación.

Denominación	Miles de euros			
	A 1 de enero de 2020	Devoluciones	Deterioros	A 31 de diciembre de 2020
Atalaya Carretas, S.L.	33.603	-	-	33.603
Mazabi Tropicana, S.L.	9.025	-	-	9.025
Mazabi General Dávila, S.L.	7.367	(782)	-	6.585
Atalaya Playa Bella, S.L.	8.096	-	(870)	7.226
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	9.734	(9.008)	-	726
Atalaya Atocha, S.L.	2.214	-	-	2.214
Shark Capital, S.A.	3.385	-	-	3.385
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	2.999	-	-	2.999
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	2.064	(1.399)	(664)	1
Mazabi Recoletos, S.L.	1.040	-	-	1.040
Total	79.527	(11.189)	(1.534)	66.804

Los movimientos registrados entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

- Con fecha 12 de marzo de 2020, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 600 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 391 miles de euros. Posteriormente, con fecha 28 de octubre de 2020, la Junta General de Socios de Mazabi General Dávila, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 600 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 391 miles de euros.
- Con fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Socios de Mazabi Santa Eulalia, S.L. aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 4.225 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 2.248 miles de euros. Además, en la misma fecha, se aprobó un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2020 por importe de 13.775 miles de euros, correspondiendo a la Sociedad 7.329 miles de euros. Por este concepto, la Sociedad registró una reducción del valor de la participación de 6.760 miles de euros, reconociendo un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias 569 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021

Nombre	Domicilio	Dominante directa	% participación	Tipo de vinculación	Método de integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.U.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
BIN 2017, S.L.U.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.U.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playa Bella, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	54,64	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	53,21	Dependiente	Integración Global	Holding
Atalaya Atocha, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	29,88	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Silicius Real Estate SOCIMI, S.A.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2020

Nombre	Domicilio	Dominante directa	% participación	Tipo de vinculación	Método de Integración	Actividad
Atalaya Carretas, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	100	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Tropicana, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	82,08	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi General Dávila, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	65,17	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Atalaya Playa Bella, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	54,64	Dependiente	Integración Global	Inmobiliaria
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	53,21	Dependiente	Integración Global	Holding
Atalaya Atocha, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	32,14	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Silicius Real Estate, S.L.	29,88	Operación conjunta	Integración Proporcional	Inmobiliaria
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	21,87	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	20,24	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria
Mazabi Recoletos, S.L.	España	Silicius Real Estate, S.L.	20	Negocio conjunto	Puesta en equivalencia	Inmobiliaria

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Corriente		
Préstamos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas	17.958	8.831
	17.958	8.831

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Tesorería	4.395	29.739
	4.395	29.739

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y están todas 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 2021 tiene el siguiente detalle:

- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 17.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 212 miles de euros (204 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).
- Por el préstamo con Caixabank, S.A. de 9.000 miles de euros, se mantiene una cantidad de 111 miles de euros (32 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).
- 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 a 31 de diciembre de 2020).
- 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 a 31 de diciembre de 2020).

12. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Capital escriturado	36.112	361.122
	36.112	361.122
Número de acciones	36.112.229	36.112.229
Valor nominal por acción	1€	10€

Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Los movimientos registrados en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Reducciones

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta Universal de Accionistas de la Sociedad acordó la reducción de capital social mediante la reducción del valor nominal de las acciones en 9 euros, quedando éste fijado en 1 euro. El importe de la reducción fue destinado a incrementar las reservas voluntarias en 325.010 miles de euros. Con fecha 25 de agosto de 2021, dicha reducción de capital fue inscrita en el registro mercantil.

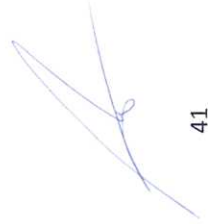
Los movimientos registrados en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

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 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	5,7	110.218	62.824	173.042	173.042	-
08/09/2020 (2)	No dineraria (Participaciones – Nota 21)	Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L.	100%	1.257.784	10	5,7	12.577	7.169	19.746	15.012	(4.735)
29/12/2020 (3)	Activos	Edificio Arista	n/a	3.069.054	10	5,64	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:

	A 31 de diciembre de 2021
Total prima de asunción en ampliación	87.302
Importe ajustado en prima de asunción (Nota 21)	(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 2021

(1) Con fecha 27 de febrero de 2020 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios 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 en 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 21 sobre combinaciones de negocio.

(2) Con fecha 8 de septiembre de 2020 se aprobó en Junta General Extraordinaria de Socios 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 dicha sociedad (100% de las participaciones), valoradas en 19.746 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 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 la Sociedad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 ascendió a 7.003 miles de euros, de los que 2.596 miles de euros corresponden a los gastos incurridos en concepto de comisión de intervención en el marco del contrato de gestión (Nota 18).

Posteriormente a cada ampliación acordada entre los socios, las aportaciones 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 ajustaron contra la prima de asunción.

Reducciones y dividendos

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 habían sido completamente amortizadas tras la aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria con fecha 4 de diciembre de 2020.

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios aprobó 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 19).

En las transacciones descritas anteriormente, la Sociedad adquirió porcentajes de participación de entre el 20% y el 100% de distintas sociedades que acabaron proporcionando control y control conjunto, cuya actividad es la promoción y explotación inmobiliaria. Por ello, la Sociedad encargó 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 su valores razonables a la fecha de adquisición.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las entidades que participan en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior a un 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2021	% participación	Nº de participaciones
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	29,54	10.667.817
El Arverjal, S.L.	20,72	7.481.989
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.	16,2	5.852.720
Midamarta, S.L.U.	8,50	3.069.054
Resto (45 accionistas)	25,06	9.040.649
Total	100	36.112.229

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 accionistas)	24,91	8.995.709
Total	100	36.112.229

b) Acciones en patrimonio propias

En fecha 26 de agosto de 2021, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó autorizar la adquisición de un máximo de acciones propias de hasta el 10% del capital social a un precio mínimo de 5 euros por acción y a un precio máximo de 20 euros por acción. La autorización se concedió para un período de 5 años a contar desde el momento de la toma del acuerdo. El destino final previsto para estas acciones es ser puestas a disposición del proveedor de liquidez de la Sociedad, en cumplimiento de la normativa aplicable a las entidades cotizadas en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

El movimiento durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

	Número de acciones	Miles de euros
Saldo a 1 de enero de 2020	-	-
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	11.262	(170)
Bajas	2.618	46
Saldo a 31 de diciembre de 2021	8.644	(124)

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

c) Reservas por ajuste de combinación de negocios

El movimiento de las reservas registradas como consecuencia del acuerdo de liquidez descrito en la Nota 21 es el siguiente:

	Miles de euros	
	<u>Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones A</u>	<u>Reserva por ajuste de combinación de negocios - Acciones B</u>
Saldo a 01.01.2020	-	-
Combinaciones de negocios (Nota 14)	(86.521)	(15.000)
Saldo a 31.12.2020	(86.521)	(15.000)
Bajas	5.557	-
Actualización financiera	-	(4.200)
Saldo a 31.12.2021	(80.964)	(19.200)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se ha producido la recompra, por parte de determinados accionistas de la Sociedad, de 353.966 acciones A en poder de Merlin Properties SOCIMI, S.A. Por este motivo, se ha reducido la deuda registrada (Nota 19) y la reserva en 5.557 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio se ha procedido a la actualización del compromiso con Merlin Properties SOCIMI, S.A., incrementando la reserva en 4.200 miles de euros.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	<u>31 de diciembre 2021</u>	<u>31 de diciembre 2020</u>
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	1.154	(3.332)
Aplicación:		
Reserva legal	115	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.332)
Dividendos	1.039	-
	1.154	(3.332)

El 31 de mayo de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2020.

14. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Los pasivos a coste amortizado incluyen:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito	104.919	112.518
Acreedores por arrendamiento financiero	8.591	9.404
Otros pasivos financieros	4.335	4.306
Deudas con accionistas (Nota 19)	19.200	101.521
	137.045	227.749
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito	23.976	23.867
Acreedores por arrendamiento financiero	813	783
Otros pasivos financieros	-	137
Deudas con accionistas (Nota 19)	82.460	12.000
Proveedores	2.972	3.816
Acreedores varios	303	220
	110.524	40.823

El importe de acreedores por arrendamiento financiero corresponde a los arrendamientos financieros suscritos por la Sociedad para la adquisición de los inmuebles "Obenque, 4" y "Parque Tecnológico Zamudio", clasificados dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Dentro del epígrafe de otros pasivos financieros 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 2021 asciende a 4.335 miles de euros (4.443 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

A 31 de diciembre de 2021	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 Obenque	BBVA	28/04/2017	28/04/2032	1.875	1.494	145	1.639
Crédito CaixaBank	CaixaBank	14/09/2017	14/09/2027	17.000	10.400	691	11.091
Crédito Bankinter 31/07/2019	Bankinter	26/12/2017	indefinido	2.000	-	1.993	1.993
Préstamo hipotecario Cala Mandía	B. March	09/04/2018	01/01/2033	2.600	1.538	154	1.692
Préstamo hipotecario Velázquez, 123	CaixaBank	29/01/2019	29/01/2029	9.000	8.294	332	8.626
Préstamo hipotecario San Onofre	Sabadell	08/02/2019	31/07/2035	7.364	6.134	464	6.598
Préstamo hipotecario Paseo de La Habana	C Popular	06/06/2019	10/04/2032	660	432	42	474
Préstamo hipotecario Riu Segura	Bankinter	06/06/2019	25/07/2025	2.500	254	97	351
Préstamo hipotecario Conde Peñalver	Bankinter	06/06/2019	26/01/2032	500	315	32	347
Préstamo hipotecario Eduardo Dato	CaixaBank	11/07/2019	11/07/2029	4.500	4.258	160	4.418
Préstamo hipotecario Conforama Castellón	Abanca	31/07/2019	01/08/2029	6.900	5.059	710	5.769
Préstamo hipotecario Zamora, Conil y CC Bahía	Sabadell	28/11/2019	30/11/2035	15.000	13.035	927	13.962
Préstamo hipotecario Los Madrazo	BBVA	06/02/2020	31/01/2030	16.000	13.935	1.350	15.285
Préstamo Santander 12M	Santander	10/03/2020	09/03/2022	12.000	-	11.992	11.992
ICO Santander	Santander	06/04/2020	06/04/2025	2.075	1.400	337	1.737
Préstamo BBVA	BBVA	29/05/2020	31/05/2023	2.000	419	1.002	1.421
ICO Bankinter	Bankinter	29/05/2020	26/05/2025	4.000	2.445	983	3.428
Préstamo CaixaBank	CaixaBank	17/07/2020	20/03/2025	7.500	3.783	1.670	5.453
Préstamo hipotecario Liberbank 7,5 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	7.500	4.382	-	4.382
Préstamo hipotecario Liberbank 20 M	Liberbank	29/12/2020	29/12/2032	20.000	19.646	-	19.646
Crédito Santander IVA	Santander	01/03/2021	23/02/2022	8.000	-	629	629
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	BBVA	12/04/2021	30/04/2030	8.000	7.696	266	7.962
					104.919	23.976	128.895

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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	141	1.780
Préstamo Santander	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 Riu 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	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	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	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
					112.518	23.867	136.385

Los tipos de interés de las deudas suscritas por la Sociedad se encuentran dentro del rango de tipos variables EURIBOR más 0,9% y 2% y dentro del rango de tipos fijos del 1,5% y 2,63%.

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
Préstamo hipotecario BBVA 8 M	≤ 60%	≤ 40%	≥ 1,1

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 terminado 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 2021, el Consejo de Administración considera que la Sociedad cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, el Consejo de Administración considera que los ratios mencionados anteriormente son cumplidos a 31 de diciembre de 2021, en la fecha de formulación 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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	32	17
Ratio de operaciones pagadas	31	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	37
	<u>Miles de euros</u>	<u>Miles de euros</u>
Total pagos realizados	24.364	315.221
Total pagos pendientes	2.192	2.574

15. 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 ha sido obtenido en su totalidad en España.

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos		
Rentas	18.578	13.409
Refacturación de gastos	4.539	4.725
	23.117	18.134

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	(617)	(502)
Cargas sociales	(170)	(115)
	(787)	(617)

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

El número medio de empleados en el ejercicio 2021 y 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
	Directivos (No alta dirección)	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	7	7
	13	13

El número de empleados a 31 de diciembre de 2021 y 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	Directivos (No alta dirección)	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	7	7
	13	13

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (No alta dirección)	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	6	13

Categorías	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (No alta dirección)	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	6	13

A 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad se compone de 13 hombres y 1 mujer. A 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad se componía de 11 hombres y 1 mujer.

No ha habido empleados con ningún grado de discapacidad durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	2.226	2.484
Reparaciones y conservación	1.087	834
Servicios profesionales independientes	3.384	2.848
Transportes	1	2
Primas de seguros	124	129
Servicios bancarios y similares	23	139
Publicidad	519	454
Suministros	660	274
Otros servicios	575	57
Retribuciones consejeros	140	171
	8.739	7.392

Dentro de servicios profesionales independientes se incluyen los gastos de gestión de Mazabi Gestión, S.L. (Nota 19).

d) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

La Sociedad ha registrado bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" un importe positivo de 831 miles de euros como resultado de pérdidas reconocidas en el ejercicio y registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 819 miles de euros y la reversión del deterioro por importe de 1.650 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, se encuentran bajo este epígrafe registrados los deterioros dotados en los inmuebles "San Onofre, 5" y "Urb. Cala Mandiá", por importe de 1.704 miles de euros y 823 miles de euros, respectivamente. A su vez, se registró un resultado negativo de 1.057 miles de euros por la venta del inmueble "Virgen de los Peligros".

16. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

16.1. Saldos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2021	31 de diciembre 2020
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	894	11.552
Hacienda pública deudora por IS	100	186
Total activos	994	11.738
Pasivos		
Retenciones e ingresos a cuenta	20	24
Hacienda pública acreedora por IS	-	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	272	83
Organismos de la seguridad social acreedora	15	15
Total pasivos	307	122

A 31 de diciembre de 2020 se incluía dentro del activo por impuesto sobre el valor añadido el importe de la compra del "Edificio Arista" de 7.480 miles de euros.

16.2. Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre el beneficio es la siguiente:

31 de diciembre de 2021	Miles de euros					
	Régimen general - 25%			Régimen SOCIMI - 0%		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			-	1.167		1.167
Impuesto de sociedades			-			-
Diferencias permanentes			-	-	(81)	(81)
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	-	-	-	3.636	(59)	3.577
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	(1.650)	(1.650)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Compensación BIN AIE	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal) - Régimen general	-	-	-	4.803	(1.790)	3.013

El gasto por impuesto se descompone de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Impuesto corriente	13	-
Impuesto diferido	-	-
Impuesto no corriente	-	(10)
Impuesto sobre las ganancias	13	(10)

16.3. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuesto diferido registrados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Miles de euros	
	31 de diciembre 2021	31 de diciembre 2020
Activos		
Activos por impuesto diferido	883	883
Total activos	883	883
Pasivos		
Pasivos por impuesto diferido	6.468	6.468
Total pasivos	6.468	6.468

 a) Activos por impuesto diferido

El movimiento de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros
Total activos por impuesto diferido al 01.01.20	844
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	39
Ajustes por deterioro	-
Total activos por impuesto diferido al 31.12.20	883
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización por valoraciones	-
Ajustes por deterioro	-
Total activos por impuesto diferido al 31.12.21	883

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados por considerar el Consejo de Administración 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 la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta del 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 2021 por importe de 101 miles de euros (101 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

b) Pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los pasivos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros
	Saldo
Total pasivos por impuesto diferido al 01.01.20	3.244
Altas procedentes de combinaciones de negocio	3.224
Regularización de pasivos por impuesto diferido	-
Venta inmueble Virgen de los Peligros	-
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.20	6.468
Altas procedentes de combinaciones de negocio	-
Regularización de pasivos por impuesto diferido	-
Total pasivos por impuesto diferido al 31.12.21	6.468

Durante el ejercicio 2020 se registraron principalmente los impuestos diferidos surgidos por la fusión con Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. por importe de 3.224 miles de euros (Nota 21) y los pasivos diferidos procedentes de las ampliaciones de capital celebradas durante el año donde 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 la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, serán objeto de tributación por la Sociedad en el momento en que tenga lugar la venta del activo que lo generó.

16.4. 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 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos de los cuatro últimos años. El Consejo de Administración de la Sociedad considera 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 período 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 2021

16.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

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 2021 no se han distribuido dividendos. No obstante, durante el 2022 tendrá lugar la distribución resultado correspondiente al ejercicio 2021, de los cuales 1.039 miles de euros serán aplicados como dividendo (nota 13).

- 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 la Ley SOCIMI.

Desglose en Anexos I y II

- 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.

16.6. Aportaciones no dinerarias acogidas al régimen especial de neutralidad fiscal y exenciones por reinversión

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	2019	52.385	48.000	No

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

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

17. 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	
	2021	2020
Ingresos financieros:		
- Dividendos de participaciones en empresas del grupo y asociadas	354	645
- Intereses de préstamos	169	143

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	523	788
Gastos financieros:		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-
Por deudas con terceros	(2.607)	(1.989)
	<u>(2.607)</u>	<u>(1.989)</u>
Otros ingresos y gastos de carácter financiero:		
- Incorporación al activo de gastos financieros	153	230
- Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(2.162)	-
- Otros gastos financieros	-	(5)
	<u>(2.009)</u>	<u>225</u>
	<u>(4.093)</u>	<u>(976)</u>

b) Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe de ingresos financieros imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con activos financieros deteriorados es como sigue:

	Miles de euros	
	2021	2020
Pérdidas por deterioro:		
- De instrumentos de patrimonio	(2.162)	(1.535)
	<u>(2.162)</u>	<u>(1.535)</u>
Resultados por enajenaciones y otras:		
- Enajenación de participaciones en empresas del grupo y asociadas	-	(150)
	<u>-</u>	<u>(150)</u>
	<u>(2.162)</u>	<u>(1.685)</u>

18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

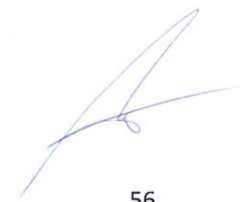
a) Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no mantiene ninguna provisión medioambiental ni contingencias.

b) Avales

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene contratados avales por importe de 219 miles de euros (219 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).



19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
19.1. Transacciones con partes vinculadas

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Otros ingresos de explotación		
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	28	240
Total	28	240
Otros gastos de explotación		
Mazabi Gestión, S.L.	891	708
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	43	648
Total	934	1.356
Ingresos financieros		
Mazabi Recoletos, S.L.	281	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	13	11
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	-	583
Atalaya Atocha, S.L.	53	28
Merlin Properties SOCIMI, S.A.	101	1.590
Shark Capital, S.A.	73	73
Total	521	2.285

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha registrado adicionalmente ningún importe en relación con la comisión de intervención de Mazabi Gestión, S.L. directamente contra menor prima (3.641 miles de euros en 2020) y ningún importe imputado como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (ningún importe en 2020). A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha registrado 466 miles de euros imputados como mayor valor de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

19.2. Saldos con partes vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

31 de diciembre 2021	Miles de euros				
	Clientes empresas del grupo y asociadas	Créditos a corto plazo	Créditos a largo plazo	Proveedores empresas del grupo y asociadas	Otros pasivos financieros
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	-	1.724	3.975	-	100.164
Mazabi Tropicana, S.L.U.	-	17.958	-	-	-
Atalaya Carretas, S.L.U.	-	-	-	-	1.496
Atalaya Atocha, S.L.	-	1.116	-	-	-
Atalaya Playa Bella, S.L.	-	286	-	-	-
Mazabi Recoletos, S.L.	-	690	-	-	-
Total	-	21.774	3.975	-	101.660

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

31 de diciembre 2020	Miles de euros				
	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
Merlin Properties SOCIMI, S.A. (*)	-	2.262	5.699	-	101.521
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	-	9	-	-	-
Mazabi Tropicana, S.L.	-	8.831	-	-	-
Atalaya 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 con Merlin Properties SOCIMI, S.A. corresponde a la cuenta a cobrar, que se encuentra registrada dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias (Nota 6) e inmovilizado intangible (Nota 5), y la deuda, que son descritas en la nota 21 sobre combinaciones de negocios de la presente memoria. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se ha producido la recompra por parte de otros accionistas de 353.966 acciones A por importe de 5.557 miles de euros.

(**) El saldo registrado a 31 de diciembre de 2020 con los socios de la Sociedad se corresponde con el dividendo pendiente de pago aprobado por la Junta General de Socios con fecha 29 de diciembre de 2020. Dicho dividendo ha sido pagado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

Servicios

En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la Sociedad Gestora prestará a la Sociedad. 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 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, elaboración anual de informes de cumplimiento 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/Consejo de Administración.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021Obligaciones 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 normativa 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.

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.

Remuneración fija: La remuneración fija será de 10 miles de euros anuales por los servicios de coordinación de la contabilidad de la Sociedad y 6 miles de euros anuales por las sociedades participadas a más del 50% 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:

- 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.
- 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 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. El Consejo de Administración de la Sociedad considera como remota la posibilidad de tener que abonar mediante acciones 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.

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.

20. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

Retribución a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 140 miles de euros (139 miles de euros en 2020) y no ha habido remuneración a alta dirección ni a 31 de diciembre de 2021, ni a 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, la Sociedad ha pagado 41 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubran a los miembros del Consejo de Administración de la misma o a la alta dirección por el ejercicio de su cargo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 (0 miles de euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y la alta dirección no han recibido participaciones ni opciones sobre participaciones durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, 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 la Sociedad. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad.

Situaciones de conflicto de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los administradores a notificar al Consejo de Administración de la Sociedad 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.

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 de Administración han puesto de manifiesto al resto de miembros y a la Junta de Accionistas que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de interés 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 la Sociedad.

Se hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración comunican si a 31 de diciembre de 2021 mantienen participaciones directas o indirectas en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al 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.



21. COMBINACIONES DE NEGOCIO

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no han tenido lugar combinaciones de negocios.

El resumen de las combinaciones de negocio que tuvieron 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 12) 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 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:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 12).

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:

- Inmuebles “Hotel Plaza Las Matas”, “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.

El balance al 30 de junio de 2020 de Inmobiliaria Ibérica Madrid, S.L. antes de la fusión es el siguiente:

	Miles de euros
	Ibérica
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
	Miles de euros
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

22. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2020
	PwC	PwC
Servicios de auditoría de cuentas	67	119
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-	-
<i>Servicios fiscales</i>	-	-
<i>Otros servicios exigidos por la normativa</i>	-	-
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	4	3
Otros servicios prestados por el auditor	19	17
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	-
	90	139

23. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o 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 la memoria de las presentes cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad 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.

26. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2022, se ha producido la venta del inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de 4.035 miles de euros.

Desde el cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido más hechos posteriores relevantes que hayan de revelarse en la presente memoria.

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD

ANEXO I – DETALLE DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR LA SOCIEDAD

Inmueble	Ciudad	Provincia	Fecha adquisición	Fecha inicio computo REG.SOCIMI	Tipo de activo
Atalaya Carretas, S.L.U.	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
BIN 2017, S.L.U.	Menorca	Baleares	05/02/2021	05/02/2021	Hotel
Mazabi Tropicana, S.L.U.	Mallorca	Baleares	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Mazabi General Dávila, S.L.	Santander	Cantabria	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas
Atalaya Playa Bella, S.L.	Estepona	Málaga	24/07/2019	24/07/2019	Hotel
Mazabi Santa Eulalia, S.L.	Ibiza	Baleares	24/07/2019	24/07/2019	N/A
Atalaya Atocha, S.L.	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Residencial
Shark Capital, S.A.	Luxemburgo	Luxemburgo	21/11/2019	21/11/2019	Oficinas
Atalaya Superficies Comerciales, S.L.	Pamplona	Navarra	31/05/2019	31/05/2019	Retail
Atalaya Zorrilla Madrazo, S.L.	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	N/A
Mazabi Recoletos, S.L.	Madrid	Madrid	24/07/2019	24/07/2019	Oficinas



ANEXO II – DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

ANEXO II – 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 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	31/01/2019	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	Reus	Tarragona	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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

INTRODUCCIÓN

Este informe incluye comentarios sobre la evolución de las Cuentas Anuales Consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A (en adelante “la Sociedad”) y otros hechos destacables.

1.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (SILICIUS) 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”) bajo el nombre de Silicius Inmuebles en Rentabilidad, S.A. cambiando su denominación por la actual el 29 de abril de 2021.

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. Con fecha 23 de septiembre de 2021, SILICIUS comenzó a cotizar en BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con el 100% de sus acciones. A 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a 36.112 miles de euros, representado por 36.112.229 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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 con el objetivo de añadir valor a su cartera e incrementar la rentabilidad de los accionistas 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 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.

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.

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 una de las mejores ratios EBITDA/NOI del mercado.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

El Consejo de Administración de SILICIUS desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

2.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad ha tenido un buen comportamiento operativo a pesar del impacto del Covid-19, con incrementos de rentas comparables en todas las categorías de activos.

SILICIUS ha cerrado el ejercicio con unas Rentas Brutas de 23 millones de euros (+27% respecto al 2020), un EBITDA de 11 millones de euros (+35% Respecto a 2020) y un FFO de 11,3 millones de euros (supone un 36,3% inferior respecto a 2020).

El valor de los activos (valoración RICS realizada por un experto independiente "Gloval Valuation SAU) asciende a 506 millones de euros que supone un incremento de 43 millones de euros (+9%) respecto al ejercicio 2020.

La resiliencia de la cartera se manifiesta en sólidos fundamentales a pesar del impacto del Covid-19, obteniéndose un crecimiento en las rentas brutas (+27%), así como una ocupación de los inmuebles en explotación de un 85,9% (- 0,3 pbs respecto al ejercicio 2020).

Silicius ha continuado con la política llevada a cabo desde el inicio de la pandemia y ha tendido la mano y apoyado a todos sus inquilinos para alcanzar, juntos, la mejor solución para ambas partes. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, el nivel de recolección de rentas del ejercicio 2021 es de un 98,5%

Hoteles:

La cartera de hoteles ha experimentado un incremento de rentas provocada por los nuevos acuerdos alcanzados con los arrendatarios con rentas escalonadas sobre los contratos de arrendamiento devengadas este 2021. Las rentas brutas han experimentado una subida hasta los 1.311 miles de euros (181% respecto a 2020). En cuanto al nivel de ocupación se ha finalizado el ejercicio con un 100%.

Este 2021 ha sido también el año de finalización de la obra de rehabilitación del Hotel Teatro Albéniz en Madrid. Como hito destacable, Silicius ha adquirido un nuevo hotel de 4* sito en Binancolet (Menorca), que cuenta con 131 habitaciones y alquilado a grupo Barceló que lo explota bajo el nombre Barceló Nura, Asimismo, Silicius ha adquirido el 17,92% restante de la sociedad Mazabi Tropicana S.L.U. (propietaria del hotel Tropicana en Cala Domingos, un hotel de 4* y 422 bungalow recién rehabilitado)

Centros Comerciales:

La cartera de centros comerciales ha experimentado un incremento de rentas provocada por los nuevos contratos de arrendamiento firmados. Las rentas brutas han experimentado una subida hasta los 11.638 miles de euros (27% respecto al 2020). La ocupación ha disminuido un 5,65% provocado por los cierres forzados y vencimientos de contratos. La afluencia anual ha presentado un incremento del 28% respecto a 2020 y las ventas comparables se ven incrementadas en un 16,9% principalmente al incremento del sector restauración y moda. Entre los principales contratos y renovaciones firmados en el ejercicio se encuentra JD Sports con 534 m² en CC La Fira y MGI con 908 m² y JYSK con 1.254 m² en CC Thader.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**
Oficinas:

La variación en el segmento de oficinas ha incrementado con respecto a 2020, un 14% de rentas brutas, llegando a alcanzar un importe de 2.371 miles de euros. La ocupación se mantiene al 100% sin variación con respecto al 2020.

Residencial:

La cartera de residencial ha aumentado en rentas un 21% con respecto al 2020, alcanzando unas rentas brutas de 624 miles de euros. La ocupación se ha incrementado en un 35% alcanzando un 76,1% con respecto al 2020 gracias a los contratos firmados en el edificio Los Madrazo.

Retail:

El segmento de retail ha experimentado un incremento en rentas alcanzando un total de 6.849 miles de euros, un +23% más que en 2020. Se ha conseguido incrementar la ocupación en +1,2% respecto al 2020 alcanzando así un 90,7% de ocupación a 31 de diciembre de 2021.

Logístico:

En cuanto al segmento logístico, la variación ha sido mínima, un 6% con respecto al 2020, alcanzando unas rentas brutas de 324 miles de euros. La ocupación se mantiene sin ninguna variación, finalizando el año con el 100% de ocupación.

Las principales ratios de la Sociedad son:

	2021		2020	
	Miles de Euros	2021 vs 2020 (%)	Miles de Euros	2020 vs 2019 (%)
Cifra de Negocios	23.117	27%	18.134	117%
Resultado Neto ⁽¹⁾	1.154	135%	(3.332)	(443)%
Patrimonio Neto	314.416	0%	314.390	51%

⁽¹⁾ El resultado recurrente de la sociedad ascendió a un importe positivo de 4.135 miles de euros, pero el resultado final se ha visto impactado negativamente por los deterioros tanto en las inversiones inmobiliarias de BIN 2017 2.162 miles de euros, Careaga 384 miles de euros y "Mediana vacía Parque Oeste" 435 miles de euros.

Actividad inversora y desinversora

Con fecha 5 de febrero de 2021, se produjo la adquisición por parte de Silicius del 100% de las participaciones sociales de BIN 2017, S.L.U, mediante la entrega de una contraprestación de 4.670 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había pagado un anticipo del precio de compra de la inversión inmobiliaria por 5.000 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2021 ha sido dado de baja. La adquirida es titular de un hotel situado en Biniancollet, Menorca, valorado a 31 de diciembre de 2021 en 21.789 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha completado la compraventa del 17,92% de las participaciones sociales de Mazabi Tropicana, S.L.U. mediante el pago de 4.454 miles de euros, alcanzando así una participación sobre ésta del 100%.

Las mejoras en activos corresponden a las obras de mejora y adecuación que se han llevado a cabo en determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, destacando, entre otros, 3.156 miles de euros en el Edificio Arista y 1.539 miles de euros en el Edificio Madrazo.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

Dentro del apartado de concesiones se incluye la concesión adquirida durante el ejercicio 2020 en la combinación de negocios derivada de la aportación no dineraria realizada por Merlin Properties SOCIMI, S.A., vinculada al centro comercial "La Fira", que ascendió a 84.859 miles de euros, por un período de 50 años. Este importe incluye una cuenta a cobrar por valor de 1.437 miles de euros con Merlin Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2021 (2.007 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, se ha producido el cobro de 1.767 miles de euros de la cuenta a cobrar que la Sociedad mantiene con su accionista Merlin Properties SOCIMI, S.A. Además, se ha producido la actualización de dicho saldo a cobrar, incrementando su valor en 76 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021 no ha habido actividad desinversora.

Evolución previsible de la Sociedad en 2022

La evolución esperada en 2022 va a depender significativamente de la recuperación económica de los sectores motivadas por la Covid-19. En cualquier caso, SILICIUS espera continuar con sus elevadas tasas de ocupación y mantener su sólido flujo de caja, debido al largo periodo de arrendamiento restante (2,14 años desde el 31 de diciembre 2021, ponderado por las rentas brutas). La Sociedad también espera continuar con la adquisición de activos que encajen con su filosofía de inversión, así como con la reordenación financiera actual para la consecución de una estructura financiera sólida para poder cumplir con todos los compromisos y accionistas, con este fin, Silicius ha iniciado una ronda de negociación con los bancos actuales del pool con el fin de cierre de una operación de reordenación financiera durante el 1S22.

3.- RECURSOS DE CAPITAL Y LIQUIDEZ:

3.1. Endeudamiento

La estrategia de la Sociedad pasa por gestionar activamente tanto el activo como el pasivo. Con relación al pasivo, el objetivo es mantener una ratio de LTV sostenido, alargar el periodo de vencimiento medio de la deuda, así como aprovechar las condiciones actuales de mercado para reducir o mantener los niveles de coste financiero.

Durante el ejercicio 2021, SILICIUS ha realizado diversas actuaciones sobre su pasivo financiero. Las operaciones realizadas son:

- Para financiar el IVA 2020 pendientes de recibir por parte de la AEAT, el Santander concedió una póliza por importe de 8 millones de euros el 1 de marzo de 2021 con fecha de vencimiento 23 de febrero de 2022.
- Préstamo con BBVA de 8 millones de euros concedido el 12 de abril de 2021 con vencimiento el 30 de abril de 2030.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**


A cierre del ejercicio 2021 el endeudamiento financiero asciende a 138 millones de euros, conformado por financiaciones corporativas sin garantía hipotecaria, leasings y préstamos hipotecarios. El Ratio LTV asciende a 27% a cierre de 2021 con un tipo de interés medio de 1,71%.

	2021	2020
RCSD	137,28%	129,30%
LTV	27%	32%
GAV	506.086.165€	463.301.081€

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.

3.2 Liquidez disponible

La posición de reservas de liquidez de SILICIUS a 31 de diciembre de 2021 asciende a 28.800 miles de euros.

3.3 Obligaciones y operaciones fuera de balance

Asimismo, SILICIUS tiene un horizonte de proyectos en distintos grados de avance en los que tiene comprometidos para el ejercicio 2022 un importe de 2 millones de euros.

4.- EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad cotizan en el BME Growth (Antiguo Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 23 de septiembre de 2021. Las acciones salieron a cotizar a 15,40 €/acción cerrando a 17,00€/acción a 31 de diciembre de 2021 con un volumen de contratación durante 2021 algo superior a los 91.000€.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**
5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 1 de enero de 2020	-	-
Adquisiciones	-	-
Bajas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-
Adquisiciones	11.262	170
Bajas	2.618	46
Saldo a 31 de diciembre de 2021	8.644	124

Con fecha de 12 de abril de 2021, Silicius suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 0,024% del capital social de la Sociedad y totalizan 8.644 acciones. El coste medio de las acciones propias a 31 de diciembre de 2021 ha sido de 16,40 euros por acción.

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación con las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad, no debe exceder del 10% del capital social.

6.- LA EXPOSICIÓN DE LA SOCIEDAD AL RIESGO DE PRECIO, RIESGO DE CRÉDITO, RIESGO DE LIQUIDEZ Y RIESGO DE FLUJO DE EFECTIVO

SILICIUS tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero.

El negocio y las actividades de la compañía están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

6.1 Riesgo de mercado: SILICIUS está expuesta al riesgo de mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo afectaría de forma negativa, directamente, en la valoración de los activos de la Sociedad.

No obstante, el riesgo de mercado está mitigado por las políticas de captación y selección de clientes y los plazos de cumplimiento obligatorios de arrendamiento que se negocian con los clientes. Es por ello que, a 31 de diciembre de 2021, la ocupación media de la cartera de activos en explotación es del 85,9% con un periodo medio de arrendamiento pendiente de 2,14 años (ponderado por las rentas brutas).

6.2 Riesgo de crédito: el riesgo de crédito de la actividad ordinaria de la Sociedad es prácticamente inexistente o no significativo debido fundamentalmente a que los contratos que se suscriben con los inquilinos/arrendatarios contemplan el pago por anticipado de las rentas derivadas de los mismos además de exigirles las garantías financieras legales y adicionales en la formalización de los contratos de alquiler y renovaciones de los mismos que cubren posibles impagos de rentas. Dicho riesgo también está mitigado por la diversificación por tipo de producto en el que la Sociedad invierte y consecuentemente en la tipología de los clientes.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

6.3 Riesgo de liquidez: La Sociedad, para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos, utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería, ésta última con detalle y actualización diaria. El factor causante del riesgo de liquidez es el fondo de maniobra negativo, que fundamentalmente incluye la deuda con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente, el riesgo de liquidez tiene los siguientes factores mitigantes, a destacar: (i) la generación de caja recurrente de los negocios en los que la Sociedad basa su actividad; y (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y en la calidad de los activos de la Sociedad.

A la fecha de formulación de cuentas anuales ha cubierto todas las necesidades de fondos para atender íntegramente los compromisos con proveedores, empleados y administraciones, de acuerdo con el flujo de caja previsto para el ejercicio 2022 teniendo en cuenta lo indicado anteriormente. Asimismo, dado el tipo de sector en el que opera la Sociedad, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que generan y los grados de ocupación de los inmuebles hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería.

6.4 Riesgo de tipo de interés: a cierre de 2021 la Sociedad tiene un tipo de interés medio de 1,58% con un endeudamiento a tipo fijo de 32,56%. A día de hoy se está negociando una mejora en las coberturas. Adelantándose a las previsiones de un aumento de los tipos por parte del BCE.

6.5 Riesgo de tipo de cambio: por el lado de la deuda la política de la Sociedad es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro.

6.6 Riesgos ligados a las acciones: El 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 31 de diciembre 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.

6.7 Riesgo fiscal: la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2021 finalizó el periodo transitorio de la Sociedad, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen ha devenido en obligatorio.

Entre las obligaciones que la Sociedad debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas.

En este sentido, la Dirección, apoyada en la opinión de sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que al 31 de diciembre de 2021 se cumplen todos los requisitos.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que 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 SOCIMI, y en los porcentajes establecidos en el mismo, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas 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

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

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 Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas 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 SOCIMIs.

No existen más riesgos que los explicados en la Nota 4 de la memoria.

7.- 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 distribuable a los accionistas.

Distribución resultado ejercicio anterior, 2020:

La distribución del resultado y de reservas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2021, fue llevado en su totalidad a reservas por ser negativo el resultado del ejercicio..

Distribución del resultado 2021:

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

	Miles de euros	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	<u>1.154</u>	<u>(3.332)</u>
Aplicación:		
Reserva legal	115	-
Reserva voluntaria	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.332)
Dividendos	<u>1.039</u>	<u>-</u>
	<u>1.154</u>	<u>(3.332)</u>

Distribución de prima de emisión:

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Junta General de Socios de la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 12.000 miles de euros, esto es 0,36 euros por acción que fue efectivo el 25 de febrero de 2021.

8.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el año 2021 ni el 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>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Período medio de pago a proveedores	32	17
Ratio de operaciones pagadas	31	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	39	37
	<u>Importes (Miles de euros)</u>	<u>Importes (Miles de euros)</u>
Total de pagos realizados	24.364	315.221
Total de pagos pendientes	<u>2.192</u>	<u>2.574</u>

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**
10.- CUESTIONES RELATIVAS AL MEDIOAMBIENTE

La Sociedad se encuentra en una fase de integración de la sostenibilidad en la toma de decisiones, consciente además de su influencia en la mejora del desempeño de los activos y en el bienestar de sus inquilinos.

El objetivo es perseguir la diferenciación de sus inmuebles en esta línea y, con este fin, en 2021 la Sociedad ha continuado avanzando en la integración de la sostenibilidad en su cartera de activos realizando inversiones para la mejora del rendimiento ambiental de los inmuebles.

A la hora de certificar los activos, Silicius selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, así como de las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

A este respecto, se continúa con el proceso de certificación de nuestro portfolio bajo los estándares de los líderes en este mercado, BREEAM y LEED.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha logrado la renovación de la certificación BREEAM con categoría de Muy Bueno del Centro Comercial Thader (Murcia).

11.- PERSONAL

El número de empleados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, distribuido por categorías:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	Directivos (no alta dirección)	1
Titulados superiores	5	5
Administrativos y otros	7	7
	13	13

La Distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos (no alta dirección)	1	-	1
Titulados superiores	2	3	5
Administrativos y otros	4	3	7
	7	6	13

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

Durante el 2021 se han llevado a cabo distintos tipos de formación:

Tipo de formación:	A 31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Formación PBCyFT	3	6	9
Abuso Mercado	33	24	57
Formacion SCI General y Especifica.	18	12	30
SCIIF.	3	0	3
Formacion Compliance Penal.	12	8	20
Seguridad IT-LOPD.	9	9	18
	78	59	137

12.- MEDIDAS CONTRA EL FRAUDE Y LA CORRUPCIÓN.

Silicius tiene como objetivo primordial la calidad en la prestación de nuestros servicios, manteniendo un compromiso firme y constante con el bienestar y el desarrollo de su equipo y de la sociedad en general.

El compromiso con los principios de la ética empresarial y con la transparencia en todos los ámbitos de actuación, además de la legislación vigente, es fundamental para Silicius.

Por ello, el pasado 29 de julio de 2021, el Consejo de Administración aprobó el Modelo de Cumplimiento para su Sistema de Gobierno Corporativo que recoge los principios y valores que rigen su actividad diaria y que se reconoce como un instrumento crucial para el crecimiento y el éxito a corto, medio y largo plazo de la Compañía.

Silicius, cuenta con su Sistema de Gestión del Riesgo Penal o Modelo de Compliance Penal.

El Código de Ética y de Silicius refleja el respeto por las personas y las leyes, así como el compromiso con nuestros empleados y el resto de grupos de interés con los que Silicius se relaciona.

El Código de Ética y Conducta se aplica a todo el Personal de Silicius: Consejo de Administración, Dirección de la Compañía, los empleados de la Compañía incluyendo personal en prácticas, empresas participadas en las que Silicius ostente el control de la compañía, independientemente de dónde ejerzan su actividad, cualesquiera terceros a los que pueda resultar de aplicación por actuar en representación de Silicius.

El Modelo de Cumplimiento de Silicius, promueve los más elevados estándares de conducta y ética para el crecimiento sostenible de la Compañía sobre la base de los valores y los principios de Silicius.

En cada uno de los procesos que rigen la actividad de Silicius impera el principio de 'Tolerancia cero' frente a cualquier acto susceptible de corrupción y/o soborno.

Los elementos que componen el Modelo de Cumplimiento de Silicius son:

Compliance Penal, SCI; RSC; Gobierno Corporativo, RIC y Abuso de Mercado; PBCyFT, SCIIF, LOPD-IT.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

12.1. Modelo de Cumplimiento. Políticas aprobadas por el Consejo de Administración de 29 de julio de 2021

Entre las Políticas que conforman el Modelo de Cumplimiento de Silicius, destacan:

- Código de Ética y de Conducta.
- Política de Prevención y Riesgos Penales.
- Política General de Gobierno Corporativo.

Política de Control y Gestión de Riesgos SCI y SCIFF.

- Procedimiento de gestión de Canal Ético.
- Reglamento Interno del Comité de Compliance.
- RIC.
- Reglamento General de la Función de Auditoría.
- Manual PBCyFT.
- Política Anticorrupción.
- Política de Comunicación con accionistas e inversores.
- Política Fiscal.
- Política de Sostenibilidad.

<https://www.socimisilicius.com/gobierno-corporativo/normativa>

13.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2022, se ha producido la venta del inmueble "Muebles Boom Parque Oeste", por un importe de 4.035 miles de euros, aproximadamente el valor del GAV.



**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

El Consejo de Administración de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. con fecha 2 de marzo de 2022 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 2021, 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)



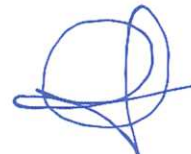
D. Vicente Gómez de la Cruz
(Vocal del Consejo de Administración y
Vicesecretario)



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



Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
**Persona física representante D. 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)

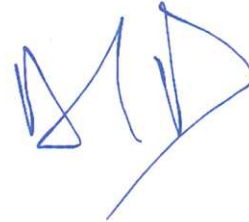
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**



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**

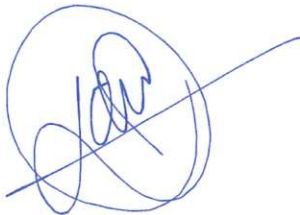
(Vocal del Consejo de Administración)



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 D. Daniel
González Martínez**

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

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

(Vocal del Consejo de Administración)



Peña Rueda, S.L.U.

**Persona física representante D. Álvaro
Jimeno García**

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)

SILICIUS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

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 correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en la sesión del 2 de marzo de 2022, 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 2 de marzo de 2022. 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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. 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 2021, formulados por el Consejo de Administración en su reunión del 2 de marzo de 2022 y elaborados conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea), ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Silicius Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

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, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta.

Madrid, 2 de marzo de 2022.



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



D. Vicente Gómez de la Cruz
(Vocal del Consejo de Administración y Vicesecretario)



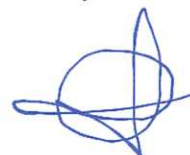
Atalaya Inversiones Financieras, S.L.
Persona física representante **D. Guillermo Ignacio de la Puerta Olabarria**
(Vocal del Consejo de Administración)



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



Royo Wood, S.L.
Persona física representante **D. Santiago Royo López**
(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 D. Daniel González
Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)



Merlin Properties SOCIMI, S.A.

Persona física representante D. Miguel
Ollero Barrera

(Vocal del Consejo de Administración)



Peña Rueda, S.L.U.

Persona física representante D. Álvaro Jimeno
García

(Vocal del Consejo de Administración)



D. Marino Medina Martínez

(Vocal del Consejo de Administración)



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

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

CERTIFICA

- I. Que con fecha de 2 de marzo de 2022, 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 2021.
 - b) La formulación de las Cuentas anuales individuales e Informe de Gestión individuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.
- 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 2 de marzo de 2022, siendo el contenido íntegro inalterado.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide la presente Certificación en Madrid a 3 de marzo de 2022.

Vº. Bº. PRESIDENTE

D. Ignacio Francisco Mencos Valdés

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Luis Ortego Castañeda

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**” o “**SILICIUS**”) 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. Y 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 acogimiento 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*.

- **Consejo de Administración:**

Le corresponde al Consejo de Administración responder de la administración y representación de la Compañía.

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 SCIF. 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.4 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.

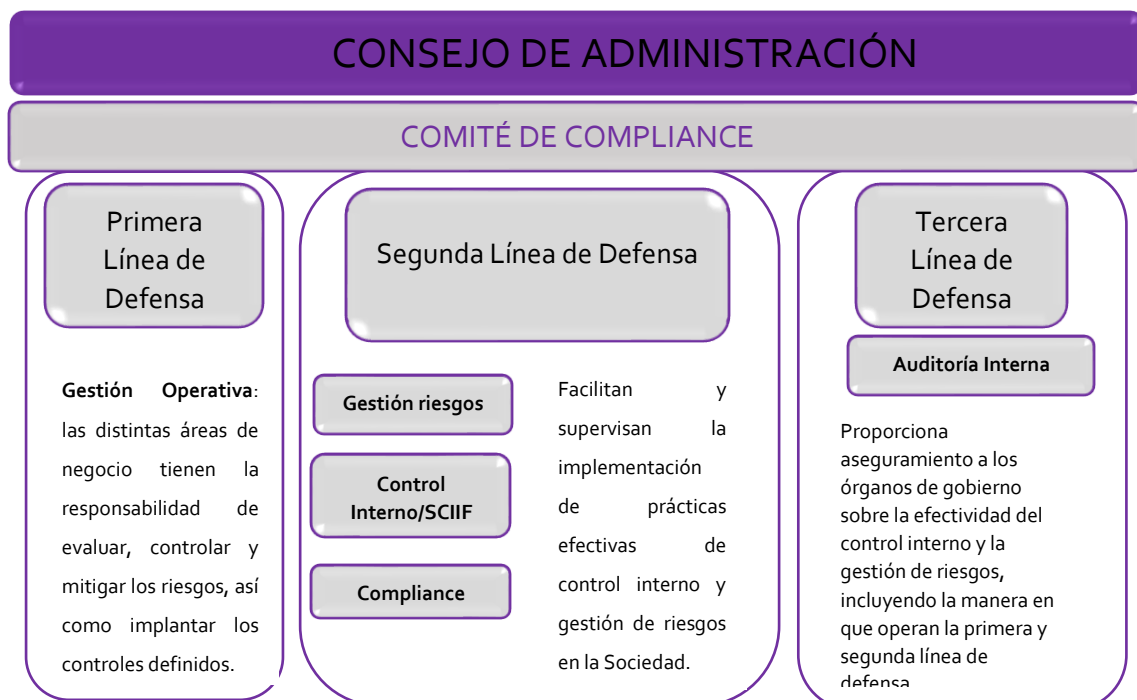
6.- EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

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.



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, 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 si 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 gestiona la información que soporta los procesos, estructura, flujo de la información financiero 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 Compañía.

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.
- Revisará 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.